



RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2013

"We are building opportunities"



Warehouses Estates Belgium SCA



Identification

Nom	Warehouses Estates Belgium (en abrégé WEB)
Forme juridique	Société en Commandite par Actions (en abrégé SCA)
Statut	Société d'Investissement à Capital Fixe en Biens Immobiliers de Droit Belge
Adresse (siège social)	29 avenue Jean Mermoz, B-6041 Gosselies (Belgique)
Téléphone	+32 71 259 259
Fax	+32 71 352 127
E-mail	info@w-e-b.be
N° d'entreprise	BE0426.715.074
Date de constitution	04 janvier 1985 sous la dénomination « Temec »
Date d'admission sur Euronext	01 octobre 1998
Durée	Illimitée
Capital social	10.000.000€
Nombre d'actions	3.166.337
Code ISIN	BE0003734481
Commissaire	Deloitte, représenté par M. Rik NECKEBROECK
Gérant	Warehouses Estates Belgium SA (en abrégé WEB SA)
Date de clôture	30 septembre
Date de paiement du dividende	Le 5 ^{ème} jour ouvrable suivant l'Assemblée Générale Ordinaire
Expert immobilier	DTZ Winsinger & Associés, représenté par M. Hervé BIEBUYCK

Déclaration

Conformément à l'Article 88 §2 de la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, 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 071/259.259, par fax au 071/352.127 ou par courrier électronique à l'adresse suivante : info@w-e-b.be.

Lettre aux actionnaires

Chers Actionnaires,

Votre société a fêté cette année le 15^{ème} anniversaire de son entrée en bourse et c'est avec beaucoup de fierté que nous nous félicitons de sa spectaculaire évolution.

Depuis son introduction sur Euronext en 1998, le cours de l'action de votre sicafi a ainsi augmenté de près de 80% et l'ensemble du Conseil d'Administration se doit de vous remercier pour votre confiance et votre fidélité.

Le cours moyen annuel de l'action de 49,55 €, en augmentation de 10,53% sur base annuelle, témoigne de l'intérêt soutenu des investisseurs et démontre cette année encore, que notre gestion rencontre vos attentes.

Cette progression conforte le Conseil d'Administration dans la poursuite de sa stratégie à long terme visant à positionner la Sicafi au mieux vis-à-vis de ses actionnaires et de ses clients tout en améliorant constamment la rentabilité de son portefeuille afin d'optimiser ses investissements tout en limitant le risque locatif.

Cette année encore, la société présente d'excellentes performances, ayant enregistré une augmentation de 6,33% de la valeur d'investissement de son patrimoine immobilier qui s'élève à 197.753.000 € à la date de la clôture.

La Fair Value, déterminée lors de l'expertise des biens immobiliers, s'élève quant à elle à 189.932.076 € au 30 septembre 2013 contre 178.152.455 € il y a un an, soit une augmentation de 6,61%.

Le taux d'occupation enregistre une progression de plus de 1% pour s'afficher à 98,51%.

Le résultat net est en augmentation de plus de 36% alors que les revenus de plusieurs projets, ayant été finalisés en fin d'exercice, n'ont pas encore participé à ces résultats.

Toujours à l'écoute des besoins de nos locataires actuels et futurs, nous continuerons à investir afin de satisfaire leurs besoins allant d'une restructuration des espaces loués, à leur extension, jusqu'à la construction de nouveaux immeubles permettant de les accueillir dans un environnement parfaitement adapté.

Compte-tenu de ces résultats financiers remarquables, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale des Actionnaires un dividende en augmentation de 4,52% par rapport aux prévisions annoncées et qui correspond à la distribution d'un dividende brut de 3,24 € par action représentant un rendement brut de 6,54 % par rapport à la valeur moyenne annuelle du cours de bourse. Pour cet exercice, le pay out ratio (c-à-d. le pourcentage effectivement distribué par rapport aux résultats distribuables) s'élève à 95,33% contre 96,38% pour l'exercice précédent.

Votre société se sent prête à aborder l'avenir sereinement et reste confiante pour la poursuite d'un développement profitable.

Le Conseil d'Administration remercie vivement l'ensemble de ses collaborateurs ayant œuvré à la croissance et au développement de la sicafi.

Nos remerciements s'adressent également à vous tous, Chers Actionnaires, pour la confiance et le soutien que vous continuez à nous témoigner.

Table des matières

4 Chiffres clés

6 Facteurs de risques

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

16 Rapport de gestion

- 22 A. Organisation
- 27 B. Rémunération
- 29 C. Politique d'Investissement
- 31 D. Systèmes de contrôle interne et gestion des risques

32 Rapport immobilier

- 34 A. Description des activités
- 34 B. Opérations majeures de l'exercice 2013
- 36 C. Le portefeuille
- 74 D. Principales tendances des marchés

78 Rapport financier

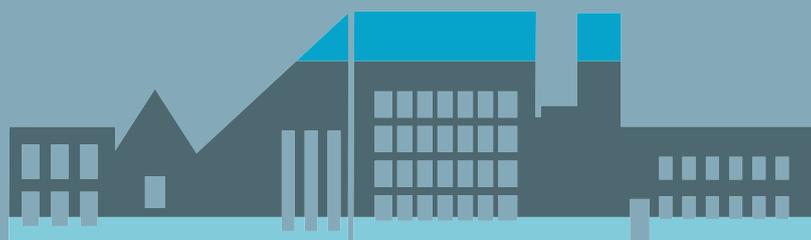
- 80 A. Rapport du Commissaire
- 82 B. Informations financières consolidées au 30 septembre 2013
- 114 C. Informations financières statutaires au 30 septembre 2013
- 116 D. Dividendes

118 Statuts coordonnés

136 Agenda de l'actionnaire – exercice 2014

CHIFFRES CLÉS - EXERCICE 2013

- › Des résultats locatifs nets consolidés en augmentation de **3,33%**
- › Un portefeuille immobilier en augmentation de **6,33%** ⁽¹⁾
- › Un taux d'occupation élevé à **98,51%**
- › Un résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille en augmentation de **2,68%**
- › Un résultat d'exploitation en augmentation de **23,54%**
- › Un résultat net en augmentation de **36,69%**
- › Un résultat distribuable en augmentation de **4,39%** ⁽²⁾



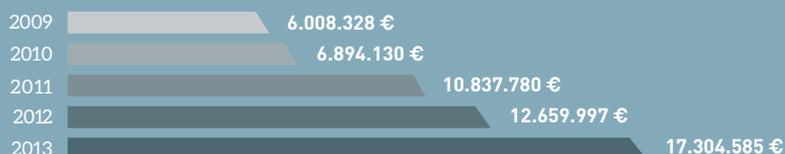
RÉPARTITION SECTORIELLE

- Immeubles industriels : **24,57%**
- Immeubles commerciaux : **64,05%**
- Immeubles de bureaux : **9,71%**
- Terrains : **1,68%**

ÉVOLUTION DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT



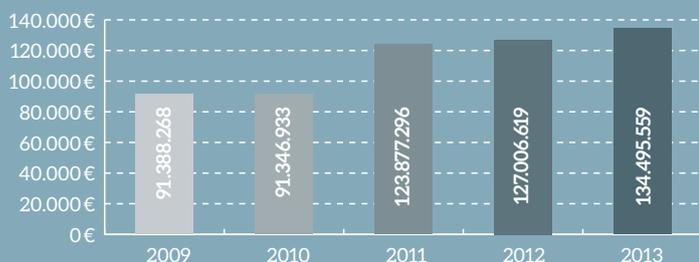
ÉVOLUTION DU RÉSULTAT NET



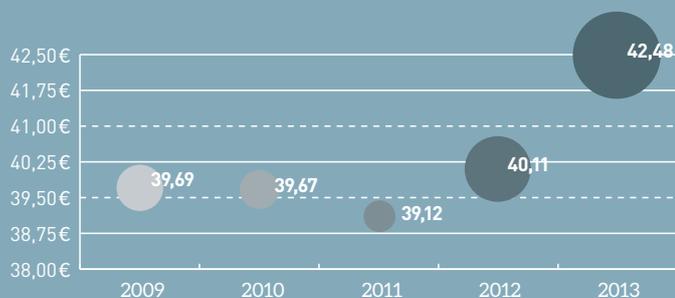
ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE



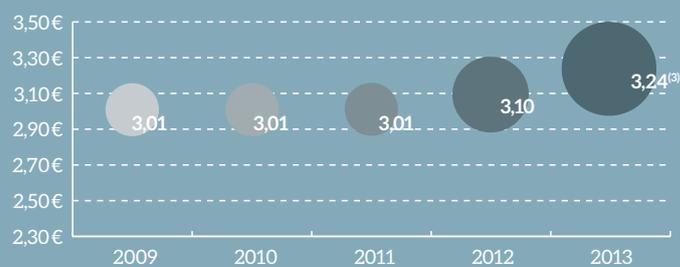
ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES



ÉVOLUTION DE LA VALEUR UNITAIRE/ACTION



ÉVOLUTION DU DIVIDENDE BRUT DISTRIBUÉ



CHIFFRES CLÉS	30/09/2012	30/09/2013	ÉVOLUTION
Juste valeur du portefeuille	178.152.455 €	189.932.076 €	+ 6,61 %
Valeur d'investissement du portefeuille	185.978.000 €	197.753.000 €	+ 6,33 %
Taux d'occupation	97,38 %	98,51 %	+ 1,13 %
Fonds propres	127.006.619 €	134.495.559 €	+ 5,90 %
Valeur unitaire intrinsèque de l'action	40,11 €	42,48 €	+ 5,90 %
Résultat locatif net	14.512.970 €	14.996.700 €	+ 3,33 %
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	11.736.415 €	12.051.106 €	+ 2,68 %
Cours de bourse à la date de clôture	49,50 €	50,21 €	+ 1,43 %
Cours de bourse annuel moyen	44,83 €	49,55 €	+ 10,53 %
Dividende brut distribué par action	3,10 €	3,24 €	+ 4,52 % ⁽³⁾

⁽¹⁾ valeur d'investissement

⁽²⁾ = résultat net de l'exercice hors variation de la juste valeur des immeubles de placement, hors variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, hors réductions et reprises de réduction de valeur sur créances commerciales (conformément à l'Article 27 de l'AR du 7/12/2010)

⁽³⁾ sous réserve de l'approbation de l'AGO du 14 janvier 2014

WAREHOUSES
ESTATES
BELGIUM SCA
Rapport
Financier
Annuel 2013

01

SARR



Facteurs de risques



D'autres risques que ceux énoncés ci-après peuvent exister. Ceux-ci sont soit inconnus ou improbables à la date de rédaction 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 des Articles 40 et 41 de la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

Le rapport financier annuel de 2011 faisait mention d'une procédure, étrangère à la Sicafi et à sa gestion mais qui pourrait avoir pour conséquence, dans l'hypothèse d'une condamnation définitive d'un ou plusieurs intéressés de les contraindre à démissionner de leur fonction d'administrateur et le cas échéant de dirigeant effectif. Ce même rapport, concluait les informations relatives à ce point en indiquant que des audiences étaient prévues dans le courant 2012.

Au début de cette année 2012, il a en effet été convenu avec la cour que le

procès débiterait le 21 mai 2012 et que plusieurs audiences y seraient consacrées si besoin en était.

Cependant, à la première de ces audiences, en date du 21 mai 2013, la défense des prévenus a été contrainte de solliciter la remise de la cause afin de pouvoir examiner l'ensemble des nouvelles pièces que le ministère public entendait déposer et dont elle n'avait pas eu connaissance. La cour ayant refusé d'accéder à cette demande, les prévenus, après réflexion et de commun accord avec leurs conseils, ont décidé de quitter la barre et de faire défaut ainsi que la loi les y autorise. La cour a dès lors pris l'affaire en délibéré par défaut, soit sans entendre leur défense, et a prononcé son arrêt le 27 juin 2012. Cet arrêt acquitte l'un des prévenus de l'ensemble des poursuites dirigées contre lui, dit les préventions établies à charge des autres, à l'exception d'une d'entre elle pour laquelle elle les acquitte également, et les condamne, pour l'ensemble des autres, au minimum légal des peines prévues en la matière.

Comme déjà précisé, l'ensemble des préventions étant formellement contestées, opposition à cet arrêt par défaut a immédiatement été formée et elle a été reçue par la cour qui a ainsi mit à néant son arrêt de condamnation. Elle a remis la suite des débats sur le fond sans fixer de dates. La cause n'a, à l'heure actuelle, pas encore fait l'objet d'une nouvelle fixation.

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 aménagements et constructions intervenus 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 terme de nombre de contrats de location (plus de 250), que de qualité des locataires, que de diversité des secteurs d'activités dans les-

quels 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 contrats de location (plus de 250) et sur une plus importante diversification de l'activité de chacun de ses locataires (industriel, bureaux et retail).

Préalablement à la signature des baux, une attention particulière est apportée afin de s'assurer de la solvabilité des locataires.

Aussi, le paiement trimestriel et anticipatif des loyers ainsi que la constitution d'une garantie locative équivalente à minimum 3 mois de loyers restent des priorités absolues.

En effet, la loi relative à la continuité des entreprises ainsi que la longueur des procédures légales relatives au recouvrement des créances sont souvent défavorables aux intérêts du bailleur.

C'est pourquoi le suivi des créances reste une priorité absolue de la direction administrative.

Risque lié à l'octroi de gratuité locative et/ou d'incentives

Dans le cadre actuel de son implantation géographique, la Sicafi, avec un taux d'occupation de 98,51% au 30 septembre 2013, se positionne dans les meilleurs de son secteur. Dans de rares cas (gros travaux d'aménagement, attente d'autorisations administratives...), la Sicafi pourrait être amenée à accorder pour de courtes périodes des périodes de gratuités/incentives.

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 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 28,19% des actifs totaux de WEB SCA, si bien que WEB SCA est toujours soumise à cette dérogation lui imposant un taux d'endettement inférieur à 33%.

Risque de vide locatif

Le taux d'occupation de l'ensemble du parc immobilier de WEB SCA reste élevé s'affichant à 98,51%. Ce taux s'est accru de 1,13% depuis la clôture de l'exercice précédent.

L'impact de ce risque reste limité de par la stabilité de la durée résiduelle



des baux qui est estimée en moyenne à 6,39 ans. La Sicafi est donc peu exposée au chômage locatif.

De plus, WEB SCA dispose de biens particulièrement bien situés qui font l'objet d'une demande soutenue.

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 vu le contexte actuel des taux d'intérêts.

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 verre, 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.

Au 30 septembre 2013, le portefeuille est assuré pour une valeur totale de reconstruction de 239.250.000 € (i.e. vs. la juste valeur, terrain compris, de 189.932.076 € pour les mêmes biens). Le montant de la prime provisionnelle globale comptabilisée pour l'exercice sous revue s'élève à 189.973 €.

Risques de dégradation des immeubles

Régulièrement, 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

Le portefeuille immobilier est évalué trimestriellement.

Cette évaluation des biens à la hausse ou à la baisse influe directement sur les fonds propres de la Sicafi. De ce fait, WEB SCA est exposée au risque de variation de la juste valeur de son patrimoine, telle qu'elle résulte des expertises indépendantes qui sont réalisées par l'expert immobilier indépendant DTZ Winssinger & Associés SA, ce qui a une incidence sur le résultat net, sur la valeur intrinsèque par action et sur le ratio d'endettement de WEB SCA.

Risques liés à l'évolution de la réglementation

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

Risques liés à la perte de statut de sicafi

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

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

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

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

Certains immeubles faisant partie du portefeuille immobilier de WEB SCA ont été acquis dans le cadre d'absorptions de sociétés ou d'acquisitions d'actions. Conformément au Code des Sociétés, en cas de fusion ou de scission par absorption, l'ensemble du patrimoine actif et passif (fusion) ou des immeubles apportés avec les contrats et dettes,

charges et risques y relatifs (scission) est transféré à WEB SCA. En cas d'acquisition d'actions, WEB SCA supporte, au prorata de sa participation dans la société acquise, le passif de cette société.

Même si WEB SCA a pris les précautions d'usage dans ce type d'opérations, il ne peut cependant être exclu que des passifs, non repris dans les comptes de ces sociétés, aient été transférés à WEB SCA à l'occasion de ces opérations.

WEB SCA court par ailleurs le risque de découvrir des vices ou défauts relatifs aux actifs immobiliers acquis qui pourraient en affecter la juste valeur ou la valeur de revente éventuelle. Afin de s'en préserver au maximum, WEB SCA fait appel à du personnel externe spécialisé dans l'identification de ces risques et leur gestion. Chaque acquisition fait l'objet d'une «due diligence» des aspects juridiques, comptables, fiscaux et environnementaux. Malgré ces précautions, il est possible que certains problèmes juridiques, comptables, fiscaux ou environnementaux subsistent et entraînent des investissements supplémentaires et un surcoût non prévu initialement.

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



Risques liés aux autorisations administratives

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

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

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

Risques liés aux changements d'affectation des immeubles

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

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

Risques liés aux gros travaux potentiels

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

Risques liés aux cocontractants de WEB SCA

Ce risque est insignifiant dans le cas de WEB SCA.

Risques de construction et risques miniers

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

Aussi, lors de la mise en route de tout nouveau chantier, afin d'éviter tout problème d'instabilité et de préciser les mesures de prévention qu'il faut mettre en place, une étude géotech-



nique 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 minimum 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 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

Risques liés aux liquidités (en €)	30/09/2012		30/09/2013	
	Montant autorisé	Montant utilisé	Montant autorisé	Montant utilisé
Straight Loan Belfius SA	33.000.000	28.800.000	33.000.000	30.000.000
Straight Loan BNP Paribas	13.300.000	11.430.000	15.000.000	14.850.000
Straight Loan Banque ING SA	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Total des dettes financières courantes	51.300.000	45.230.000	53.000.000	49.850.000
Utilisées à concurrence de	88,17%		94,06%	

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 2013, s'élèvent à 53 M€.

Le détail de l'ensemble de ces lignes de crédit est repris dans la Note 14 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.

À 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

Risque lié au calcul de l'Exit tax

La société se conforme en tout point aux dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23.12.2004 pour le calcul des Exit tax.

L'exit tax est calculée en tenant

compte des dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23.12.2004 dont l'interprétation ou l'application pratique peuvent à tout moment être modifiées. La «valeur réelle» d'un bien immobilier telle que visée dans ladite circulaire est calculée après déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA. Cette «valeur réelle» diffère de (et peut donc être inférieure à) la juste valeur du bien immobilier telle que reprise dans le bilan IFRS de la Sicafi.

Préalablement à la conclusion de toute opération visée par ladite législation, une évaluation est effectuée par un expert indépendant. En conséquence de quoi, le montant de l'Exit Tax est pris en considération dans le processus décisionnel qui mènera ou non à la finalisation de l'opération.

Le montant de l'Exit Tax dans les comptes au 30 septembre 2013 est repris dans la Note 15 du Chapitre Rapport Financier du présent document.

Risque lié à la directive AIFMD

La Sicafi est régie par la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et pourrait de ce fait être considérée comme un fonds d'investissement alternatif à l'occasion de la transposition en droit belge de la directive européenne AIFM (Directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs) et de ses mesures d'exécution. Cette dernière aurait du avoir lieu avant le 22 juillet 2013. A ce jour, il appert que cette dernière devrait entrer en vigueur en juillet 2014. Entre-temps, des dispositions transitoires sont prévues. A ce jour, des incertitudes existent encore sur l'application de cette directive au secteur des REIT dans les divers États européens mais, si la Sicafi devait être considérée comme un fonds d'investisse-

ment alternatif, la Société se verrait appliquer, non seulement les règles découlant de cette directive mais aussi le Règlement européen EMIR (Règlement (UE) n°648/2012 sur les produits dérivés de gré à gré, les contreparties centrales et les référentiels centraux) ou d'autres réglementations en préparation (taxe sur les transactions financières dans le cadre du système commun élaboré par la Commission, CRD IV (nouvelles exigences de fonds propres et de liquidité des établissements de crédit susceptibles d'affecter la relation avec des contreparties fonds d'investissement alternatifs), etc.).

Les règles de cette Directive pourraient donc avoir un impact sur l'organisation, les fonds propres requis, l'information à donner au marché, la transparence ou encore la politique de rémunération, etc. L'équipe de gestion veille au respect rigoureux des obligations qui en découle ce qui pourrait amener les gestionnaires à revoir fondamentalement son fonctionnement. L'application de cette Directive pourrait avoir un impact négatif sur les frais généraux, le niveau d'endettement ainsi que sur les charges financières.

La Sicafi veillera au respect rigoureux des obligations par la prise de contact régulier avec les autorités publiques afin de prévenir tout impact induit par cette nouvelle législation.

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 (pour plus de détail, voir la Note 14 du Chapitre Rapport Financier du présent document).

Les opérations de couverture des risques de taux d'intérêt sont par nature aléatoires, car elles sont liées à des anticipations sur les évolutions des marchés financiers. Elles peuvent, dans ces conditions, engendrer des pertes conséquentes

qui viendront augmenter à due concurrence le coût originel des éléments de l'encours de dette couvert. Le recours aux instruments de couverture des taux d'intérêt a un coût. Les gains escomptés de la souscription d'instruments de couverture des risques de taux d'intérêt doivent ainsi toujours être comparés avec les avantages que peuvent également procurer, de ce point de vue, les autres techniques, plus traditionnelles et mieux connues, de gestion active de la dette (remboursements anticipés, options d'index permises par les contrats complexes, gestion de trésorerie...). Notre société adopte une politique dynamique de suivi des taux comprenant les contrôles portant sur :

- Le montant et la composition de l'encours de dette couvert : le montant total des dettes couvertes par les contrats ne peut en aucun cas excéder le mon-

tant total de la dette existante, augmenté de la dette inscrite au budget en cours d'exercice. Par ailleurs, le capital de référence des contrats de couverture ne peut être adossé à d'autres types de financements que l'emprunt ;

- L'information de l'organe délibérant : La délibération ou la décision de recours à des contrats de couverture des risques de taux d'intérêt doivent être précédées d'un rapport présentant une analyse financière de l'opération envisagée. L'assemblée délibérante devra, par ailleurs, être tenue informée de l'exécution des opérations de couverture des risques de taux d'intérêt.

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 125.000€/an.



WAREHOUSES
ESTATES
BELGIUM SCA
Rapport
Financier
Annuel 2013

02

bulthaup

les cuisines
le restaurant

Rapport
de gestion



Cotée depuis le 1^{er} octobre 1998 sur Euronext Brussels, WEB SCA est une sicafi, organisme de placement collectif, dont l'activité vise la valorisation et l'accroissement de ses actifs immobiliers dans les domaines commerciaux, semi-industriels et industriels avec plus de 250 contrats de location conclus avec des administrations publiques, des sociétés internationales ou nationales, répartis sur une superficie bâtie totale de près de 280.000 m².

Conformément à l'Article 6902/1 du Livre I des Règles de marché de NYSE Euronext, les changements de compartiment de marché s'effectuent annuellement sur la base de la capitalisation de marché établie au 31 décembre de chaque année ainsi que sur le niveau moyen de cette capitalisation durant les 60 derniers jours de bourse de l'année. Ainsi, suite au résultat de cette révision, NYSE Euronext a décidé de transférer le titre de WEB (BE0003734481) du compartiment C vers le compartiment B.

Pour mémoire, le compartiment A comprend les sociétés ayant une capitalisation boursière supérieure à 1 Milliard d'euros; le compartiment B reprend les sociétés listées ayant une capitalisation boursière comprise entre 1 Milliard d'euros et 150 Millions d'euros tandis que le compartiment C répertorie les sociétés ayant une capitalisation boursière inférieure à 150 Millions d'euros.

Ce changement est sans effet sur l'appartenance du titre aux indices NYSE Euronext.

¹⁾ La juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IAS/IFRS, est obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5% pour les immeubles de plus de 2.500.000€. Ce taux de 2,5% sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à ±0,5%. Pour les immeubles de moins de 2.500.000€, les droits d'enregistrement ont été déduits.

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

- 64,05% d'immeubles commerciaux,
- 24,57% d'immeubles industriels,
- 9,71% d'immeubles de bureaux,
- 1,68% de terrains.

Le Gérant statutaire «WEB SA» a arrêté les résultats financiers consolidés relatifs à l'exercice 2013 de la Sicafi WAREHOUSES ESTATES BELGIUM (en abrégé WEB SCA) qui s'est clôturé le 30 septembre 2013.

WEB SCA présente à nouveau cette année d'excellentes performances, ayant enregistré une augmentation de 6,33% de la valeur d'investissement de son patrimoine immobilier en 1 an.

L'expertise des biens immobiliers réalisée par DTZ Winssinger & Associés, conformément au référentiel IFRS, a déterminé une Fair Value¹⁾ s'élevant à 189.932.076€ au 30 septembre 2013 contre 178.152.455€ il y a un an.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier de la Sicafi s'élève quant à elle à 197.753.000€ contre 185.978.000€ il y a un an. Le

taux d'occupation global reste élevé s'affichant à 98,51% contre 97,38% à la clôture précédente, soit une progression de 1,13%.

Au 30 septembre 2013, le rendement des loyers nets en cours s'établit à 8,43% de la juste valeur du portefeuille immobilier.

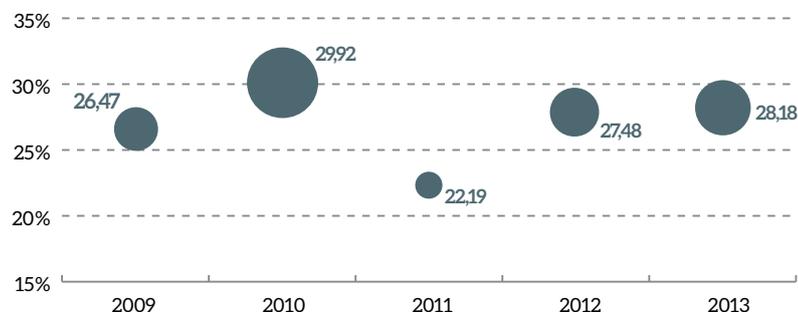
La Sicafi a investi 6.142.290€ en réaménagements de bâtiments existants et en constructions nouvelles afin d'optimiser ses revenus locatifs nets consolidés.

Ces investissements ont été programmés et suivis avec la plus grande prudence, toujours en adéquation avec la politique de dividende, tout en maintenant le patrimoine en parfait état locatif.

Plusieurs projets ont été finalisés en fin d'exercice, leurs revenus locatifs n'ont donc pas participé aux résultats de l'exercice 2013.

Les derniers investissements réalisés ont permis à la Sicafi, et ce malgré la conjoncture particulièrement difficile, d'augmenter à nouveau de façon appréciable les revenus locatifs (en hausse de 5,07% par rapport à l'exercice précédent), générant ainsi une progression de 2,68% du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille.

Taux d'endettement ⁽¹⁾



⁽¹⁾ Lors de l'introduction en bourse de la Sicafi, la FSMA a octroyé une dérogation sur base de l'Article 43 de l'AR du 10/04/1995 concernant le site «City Nord», ce dernier représentant plus de 20% des actifs totaux de la Sicafi. Conformément au §4 de l'article susmentionné, l'endettement global de la Sicafi ne peut dès lors dépasser 33% des actifs. Cette dérogation est toujours en vigueur étant donné qu'au 30/09/2013, le site «City Nord» représentait 28,19% du patrimoine.

Par ailleurs, le résultat d'exploitation montre une augmentation de 23,54% à 18.183.311€ contre 14.717.992€ au 30 septembre 2012 tandis que le résultat net a progressé de 36,69%, s'affichant à 17.304.585€ contre 12.659.997€ un an plus tôt.

Le taux d'endettement reste limité à 28,18%. ☺

Le résultat distribuable s'élève à 10.761.647€, ce qui représente une augmentation de 4,39% par rapport au résultat distribuable de la même période de l'exercice précédent.

WEB SCA continue à bénéficier de la confiance du marché comme le reflète l'excellente performance de son cours de bourse durant l'exercice 2013, avec un cours moyen annuel de 49,55€, en augmentation de 10,53%. Sa capitalisation boursière s'élevait à 158.981.780,77€ au 30 septembre 2013.

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 30.000€ HTVA, ont été attribués au Commissaire «Deloitte».

Au 30 septembre 2013, WEB SCA ne possède aucune filiale ni succursale.

Affectation du résultat

Compte-tenu des bons résultats financiers enregistrés cet exercice, le Conseil d'administration, proposera un dividende en augmentation de 4,52% par rapport aux prévisions annoncées. L'affectation du résultat ci-dessous sera donc soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 janvier 2014. ☺

Cette proposition correspond à la distribution de 95,33% du résultat distribuable, soit un dividende brut de 3,24€ par action, représentant

un rendement brut de 6,54% par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle, soit 49,55€.

Cette proposition permettra d'affecter 126.971,70€ aux résultats reportés.

Au cours de l'exercice sous revue, une opération générant un conflit d'intérêt dans le chef d'un administrateur a eu lieu. En effet, en tant qu'administrateur et futur acquéreur, Mme Valérie WAGNER présentait un intérêt opposé à la vente d'un terrain situé à Jumet. Il s'agit d'un terrain (bosquet très dénivélé) cadastré section F n° 430 K4 d'une contenance de 19 ares 39 centiares. Ce dernier, suite à la vente par WEB SCA de l'ensemble industriel situé au 13 rue de l'Industrie à 6040 Jumet en date du 28 octobre 2010, s'est retrouvé enclavé entre une, suite à la vente par WEB SCA de l'ensemble industriel, situé au 13 rue de l'Industrie à 6040 Jumet en

Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	6.132.204,52€
Réserve du solde des variations de juste valeur de couverture	786.476,74€
Dividendes bruts distribués aux actionnaires	10.258.931,88€
Affectation aux résultats reportés	126.971,70€
Résultat net de l'exercice	17.304.584,84€

date du 28 octobre 2010 propriété industrielle et des habitations dont une était déjà la propriété de Mme Valérie WAGNER. Historiquement, valorisé en réserve de terrain, ce dernier n'était plus repris dans le patrimoine depuis la vente. Par conséquent, une valorisation de cette parcelle a été réalisée par un expert immobilier indépendant qui a déterminé une valeur entre 2.000€ et 2.500€ hors frais.

Cette opération a été présentée et examinée lors du Conseil d'Administration du 13 mai 2013 comme le prévoit l'article 524 du Code des Sociétés.

L'extrait du Procès Verbal reprenant la décision du Conseil à cet égard est reproduit ci après :

« En tant qu'administrateur et futur acquéreur, Mme Valérie WAGNER a un intérêt opposé en ce qui concerne cette vente; l'article 524 et 523 du code des sociétés est donc d'application et Mme Valérie WAGNER quitte donc la séance.

Compte-tenu de la valeur de l'opération envisagée, l'article 18 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 n'est pas d'application, le conseil se considère comme suffisamment informé de l'opération après avoir pris connaissance des documents transmis et annexés.

Les administrateurs présents constatent que ce terrain n'a aucune valeur économique pour la société et n'est pas valorisé dans les actifs. Le conseil constate également que ce terrain n'a aucune utilité pour la Sicafi et est enclavé par diverses propriétés étrangères à celle-ci.

Par conséquent, le conseil décide d'autoriser la vente de ce terrain au prix de 2.500€ conformément à l'évaluation la plus élevée du bureau immobilier.

M. Robert Jean WAGNER et M. Robert Laurent WAGNER s'abs-tiennent; les 3 autres administra-teurs présents votent positivement.»

L'acte authentique s'est tenu le 16 septembre 2013.

Événement post-clôture

Aucun évènement significatif postérieur à la date de clôture, susceptible d'impacter les états financiers et les résultats arrêtés au 30 septembre 2013 de la Sicafi ne requiert de mention particulière.

Perspectives

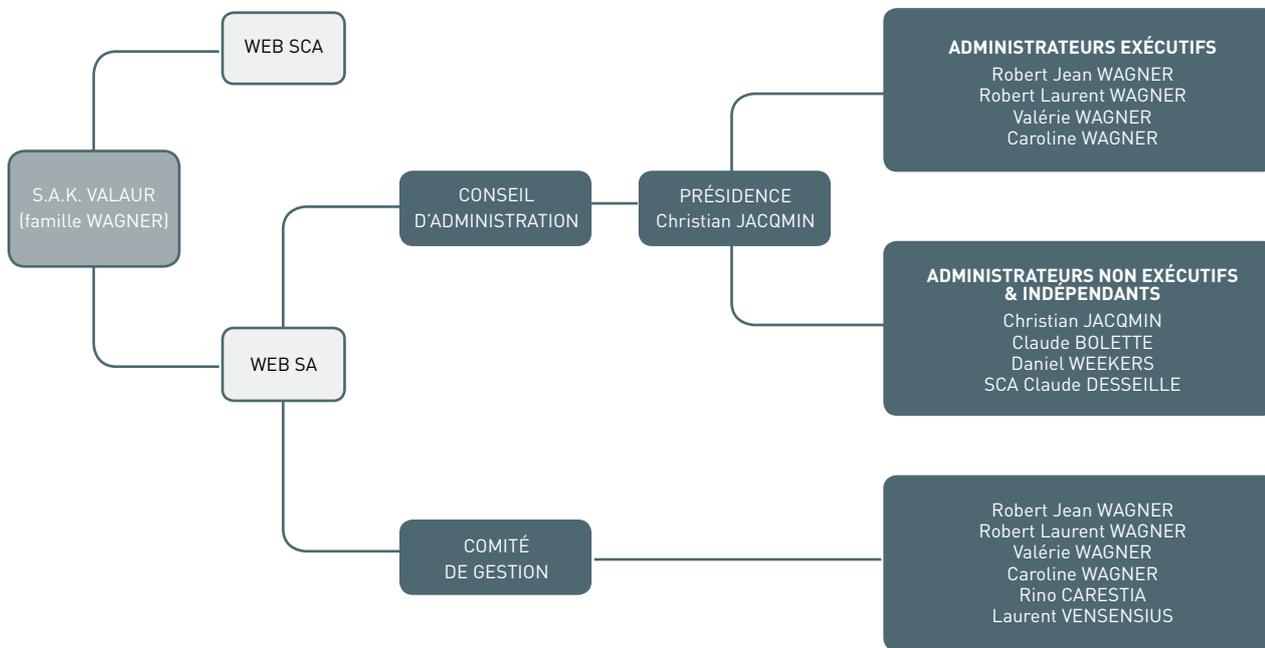
Depuis 15 ans, WEB SCA garantit à ses actionnaires un rendement remarquable en dépit d'un contexte socio-économique difficile et entend poursuivre son développement, privilégiant la composition d'un portefeuille stable, créateur de valeur et de croissance à long terme, générateur de revenus en adéquation avec sa politique de dividende. WEB SCA continuera 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 2014, la Sicafi a l'intention de poursuivre ses 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 Rapport Financier Annuel 2013 (chapitre 1 «Facteurs de risques»).



Déclaration de Gouvernement d'Entreprise



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 Gouver-

nance d'entreprise à respecter par les sociétés cotées, est son code de Référence. Le Code est consultable en annexe de l'Arrêté Royal précité (accessible sur le site internet du Moniteur Belge).

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

Cette Charte de Gouvernance d'entreprise établit entre autres :

- › des règles préventives des abus de marché conformément à la Directive Européenne 2003/6/CE sur les opérations d'initiés et les manipulations de marché,

- › des règles en matière de conflits d'intérêts, applicables aux membres du Conseil d'Administration de WEB SA.

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

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

WEB SCA (le cas échéant via l'organisation de son Gérant statutaire) applique les principes de gouvernance contenus dans le Code en tenant compte des particularités qui lui sont propres. Elle applique ainsi

l'intégralité des principes contenus dans le Code, avec les exceptions suivantes, qui se justifient par un souci d'éviter un formalisme excessif et/ou une éventuelle lourdeur dans l'organisation qui ne seraient pas nécessaires compte-tenu de la taille de la Société et de son caractère familial :

› **Principe 1.4 du Code** : 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 sont néanmoins exercées 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.

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 88, § 1^{er}, de la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et le rapport financier annuel visés par cette disposition.

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^{er}, 8^o dudit Arrêté Royal.

En outre, le Gérant :

› peut déléguer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire de son choix, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés, à l'exclusion de la gestion journalière et des pouvoirs qui lui sont réservés par la loi, dans le respect des Articles 41 à 45 de la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, et ses arrêtés d'exécution. Ces délégations et pouvoirs sont toujours révocables ;

› fixe les émoluments attachés à l'exercice des délégations qu'il confère, lesquels ne peuvent être liés directement ou indirectement aux opérations effectuées par la Société et sont imputés sur les frais de fonctionnement de cette dernière ;

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

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

- le pouvoir de procéder, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la société, à des augmentations de capital aux conditions précitées. Cette autorisation est conférée pour une période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur Belge du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 30 juin 2011, soit le 20 juillet 2011. Lorsqu'il fait usage de ces autorisations, le Gérant est également compétent pour modifier les statuts afin de les adapter aux changements intervenus. Les primes d'émission ne sont pas déduites du montant du capital autorisé restant.

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

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

1/ lorsque ces actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé au sens de l'article 4 du Code des Sociétés ;

2/ lorsque l'aliénation se fait sur une bourse de valeurs mobilières ou à la suite d'une offre en vente faite aux mêmes conditions à tous les actionnaires, pour éviter à la société un dommage grave et imminent, cette autorisation étant valable pour une durée de trois (3) ans à dater de la publication du procès-verbal de l'Assemblée du 30 juin 2011 et étant prorogeable pour des termes identiques ;

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

- le pouvoir d'acquérir ou 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 judiciaire 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 dé-

taillés dans le point B. «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 12 août 2012 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 12 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières, aux statuts de WEB SCA et de WEB SA, ainsi qu'à la charte de Gouvernance d'Entreprise de WEB SCA. Bien que les statuts de WEB SA prévoient que la durée maximale des mandats d'administrateur soit de 6 ans, ceux-ci sont nommés par l'Assemblée Générale de WEB SA pour une durée maximale de 4 ans, conformément au point 4.6 du Code belge de Gouvernance d'Entreprise, éventuellement renouvelable dans le respect des principes de bonne gouvernance. En outre, la durée des mandats des administrateurs varie en vue d'assurer un roulement garantissant une certaine continuité dans la gestion de la Société. La nomination de chaque administrateur peut être révoquée à tout moment par l'Assemblée Générale. ☺

	Fonction	Date de début du premier mandat	Date d'expiration du mandat en cours
M. Robert Jean WAGNER	Administrateur exécutif, Dirigeant effectif de WEB SCA, Représentant permanent de WEB SA, C.E.O. de WEB SA	Juin 1998	Mai 2015
M. Robert Laurent WAGNER	Administrateur exécutif, Dirigeant effectif de WEB SCA, Représentant permanent de WEB SA, C.E.O. de WEB SA	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 2017
SCA Claude DESSEILLE représentée par M. Claude DESSEILLE	Administrateur non exécutif, indépendant	Mai 2012	Mai 2014

Ration de mixité au sein du Conseil d'Administration



■ Hommes
■ Femmes

75%
25%

Au 30 septembre 2013, le Conseil d'Administration se compose de huit (8) membres.

M. Pierre HIGUET et Maître Louis KRACK assistent aux différents conseils d'administration et assemblées générales respectivement en tant que conseiller financier et conseiller juridique.

De plus, la diversité des genres telle que requise par la Loi du 28 juillet 2011 (modifiant la Loi du 21 mars 1991 portant réforme de certaines entreprises publiques économiques, le Code des Sociétés et la Loi du 19 avril 2002 relative à la rationalisation du fonctionnement et la gestion de la Loterie Nationale afin de garantir la présence des femmes dans le conseil d'administration des entreprises publiques autonomes, des sociétés cotées et de la Loterie Nationale) est déjà assurée dans la configuration actuelle du Conseil d'Administration, celui-ci comptant deux (2) femmes et six (6) hommes, soit un ratio de mixité de 25% dépassant le seuil fixé par la Loi pour l'exercice comptable sous revue ainsi que pour l'exercice à venir.

Le Conseil d'Administration est responsable de la stratégie et de la gestion de la Société dans son intérêt social. Sa mission vise entre autre 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 liées à sont activité.

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 les Articles 40 et 41 de la Loi du 3 août 2012 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 B. «Rémunération» ci-après pour le détail des rémunérations.

Missions

Le Conseil d'Administration est responsable de la stratégie et de la gestion de la Société dans son intérêt social.

Sa mission vise entre autres à maximiser la valeur du portefeuille immobilier de la Sicafi en faveur des actionnaires, notamment en optimisant les résultats financiers à long terme tout en prenant en compte les risques liés à son activité.

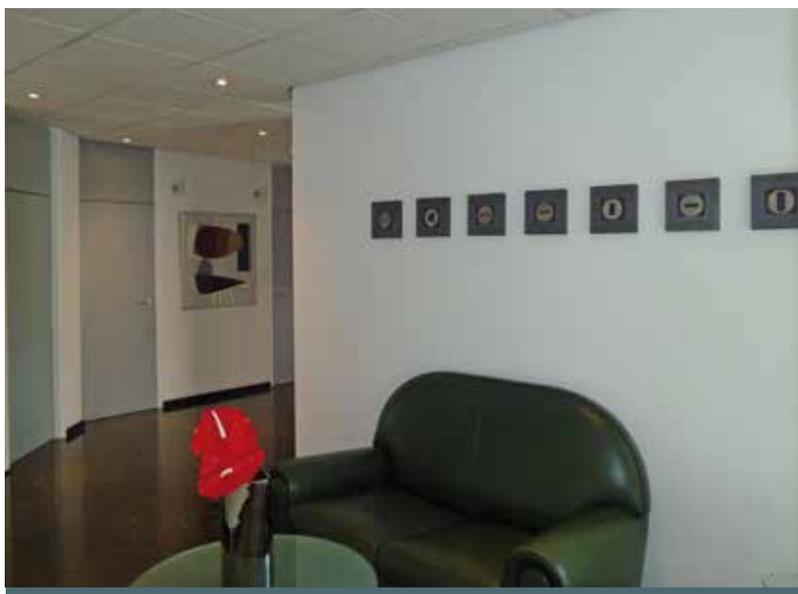
Pour réaliser sa mission, le Conseil d'Administration de WEB SA est investi des pouvoirs les plus larges, à l'exception de ceux que la loi réserve explicitement à l'Assemblée Générale. Le règlement du Conseil d'Administration est disponible sur le site internet de WEB SCA (www.w-e-b.be).

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

a/ Gouvernance d'Entreprise

Le Conseil d'Administration :

- › surveille le respect des exigences légales, réglementaires et contractuelles ;
- › détermine les politiques internes ;
- › veille au bon fonctionnement des systèmes de contrôle interne et de gestion de risques ;
- › 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 2013, cinq (5) Conseils d'Administration ont eu lieu dont un (1) s'est déroulé de manière électronique.

Le C.E.O. expose un compte-rendu de ses activités et de la situation locative ainsi que de l'évolution du patrimoine immobilier et du marché à chaque trimestre écoulé. La seconde partie du conseil est dédiée aux résultats comptables et financiers de WEB SCA et de son Gérant.

Depuis le 1^{er} 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'abstention de l'un ou plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Certaines décisions du Conseil nécessitent une majorité spéciale prévue par les règles relatives à la « Politique d'investissement » définie par le Conseil d'Administration et reprise ci-après.

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

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

Au 30 septembre 2013, quinze (15) 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. À 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

Depuis le 1^{er} octobre 2012, les missions et compétences auparavant attribuées au Comité d'Audit sont exercées par l'ensemble du Conseil d'Administration étant donné que WEB SCA remplit les conditions visées par l'Article 526 bis du Code des Sociétés pour être exonérée de l'obligation d'instaurer un tel comité.

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 sont par conséquent exercées par le Conseil d'Administration dans son ensemble.

B. 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 sicaif immobilières, la rémunération du Gérant statutaire de WEB SCA ne peut être déterminée en fonction des opérations et tran-

sactions 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 Commissaire à chaque clôture semestrielle ou annuelle.

B/ Pour les administrateurs de WEB SA

L'ensemble des administrateurs perçoit une rémunération fixe et identique pour l'exercice de leur mandat d'administrateur, déterminée par l'Assemblée Générale du Gérant statutaire et attribuée sur base du nombre de réunions du Conseil d'Administration.

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

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

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 également octroyée aux conseillers présents.

C/ Pour les dirigeants effectifs

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 septembre 2012 a fixé les montants suivants pour la rémunération des deux dirigeants effectifs :

- > M. Robert Jean WAGNER :
120.000€,
- > M. Robert Laurent WAGNER :
72.000€.

Cette modification est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2013.

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 avantage en nature ni rémunération liée aux résultats ou aux performances de WEB SCA.

D/ Pour les membres du Comité d'Audit

Etant donné que les fonctions et missions du Comité d'Audit sont attribuées depuis le 1^{er} octobre 2012 au Conseil d'Administration dans son ensemble, il n'y a plus aucune rémunération liée à ce point pour l'exercice sous revue.

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 2013, les honoraires du Gérant statutaire facturés à WEB SCA s'élèvent à 550.000€ contre 395.000€ au 30 septembre 2012.

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 2013, ce poste représente un montant de 43.000€, en ce y compris la rémunération des conseillers.

C/ Pour les dirigeants effectifs

Outre leur rémunération prévue en tant qu'administrateur, les dirigeants effectifs ont perçu, en 2013, la somme totale de 192.000€.

3. DÉCLARATION SUR LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION POUR L'EXERCICE 2013

Les principes de base des rémunérations perçues en 2013 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 2013, des actions ou options sur actions à titre de rémunération.

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

Le tableau ci-dessous reprend le montant de rémunération accordé à chaque administrateur de WEB SA en sa qualité de membre du Conseil d'Administration et aux Conseillers ainsi que l'historique de leur présence aux réunions du Conseil d'Administration. ☺

Au 30 septembre 2013, ce poste représente un montant global de 43.000€.

B/ Rémunération des dirigeants effectifs

Les dirigeants effectifs ont perçu, en 2013, les sommes de :

- › M. Robert Jean WAGNER : 120.000€,
- › M. Robert Laurent WAGNER : 72.000€.

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 du Commissaire

En 2013, le Commissaire a certifié que les comptes annuels de WEB SCA, établis en conformité avec les normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards

- IFRS) telles qu'exécutées par l'Arrêté Royal belge du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique et portant sur l'exercice clôturé le 30 septembre 2013, 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, d'un montant de 30.000€ HTVA, ont été attribués au Commissaire.

C. 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

	19/11/2012	27/11/2012	11/03/2013	13/05/2013	TOTAL
M. Robert Jean WAGNER	1.250€	1.250€	1.250€	1.250€	5.000€
M. Robert Laurent WAGNER	1.250€	1.250€	1.250€	1.250€	5.000€
Mme Valérie WAGNER	1.250€	1.250€	1.250€	1.250€	5.000€
Mme Caroline WAGNER	1.250€	1.250€	1.250€	1.250€	5.000€
M. Christian JACQMIN	1.250€	1.250€	1.250€	1.250€	5.000€
M. Claude BOLETTE	1.250€	1.250€	1.250€	1.250€	5.000€
M. Daniel WEEKERS	1.250€	1.250€	1.250€	750€	4.500€
SCA Claude DESSEILLE représentée par M. Claude DESSEILLE	1.250€	1.250€	1.250€	750€	4.500€
M. Pierre HIGUET	500€	500€	500€	500€	2.000€
M. Louis KRACK	500€	500€	500€	500€	2.000€
TOTAL	11.000€	11.000€	11.000€	10.000€	43.000€

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 de l'investissement.

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 74%, 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.

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 aux Articles 39 et 40 de la Loi du 3 août 2012 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 dont la mission 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...) 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 Conseil d'Administration avant l'approbation des comptes semestriels et annuels.

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

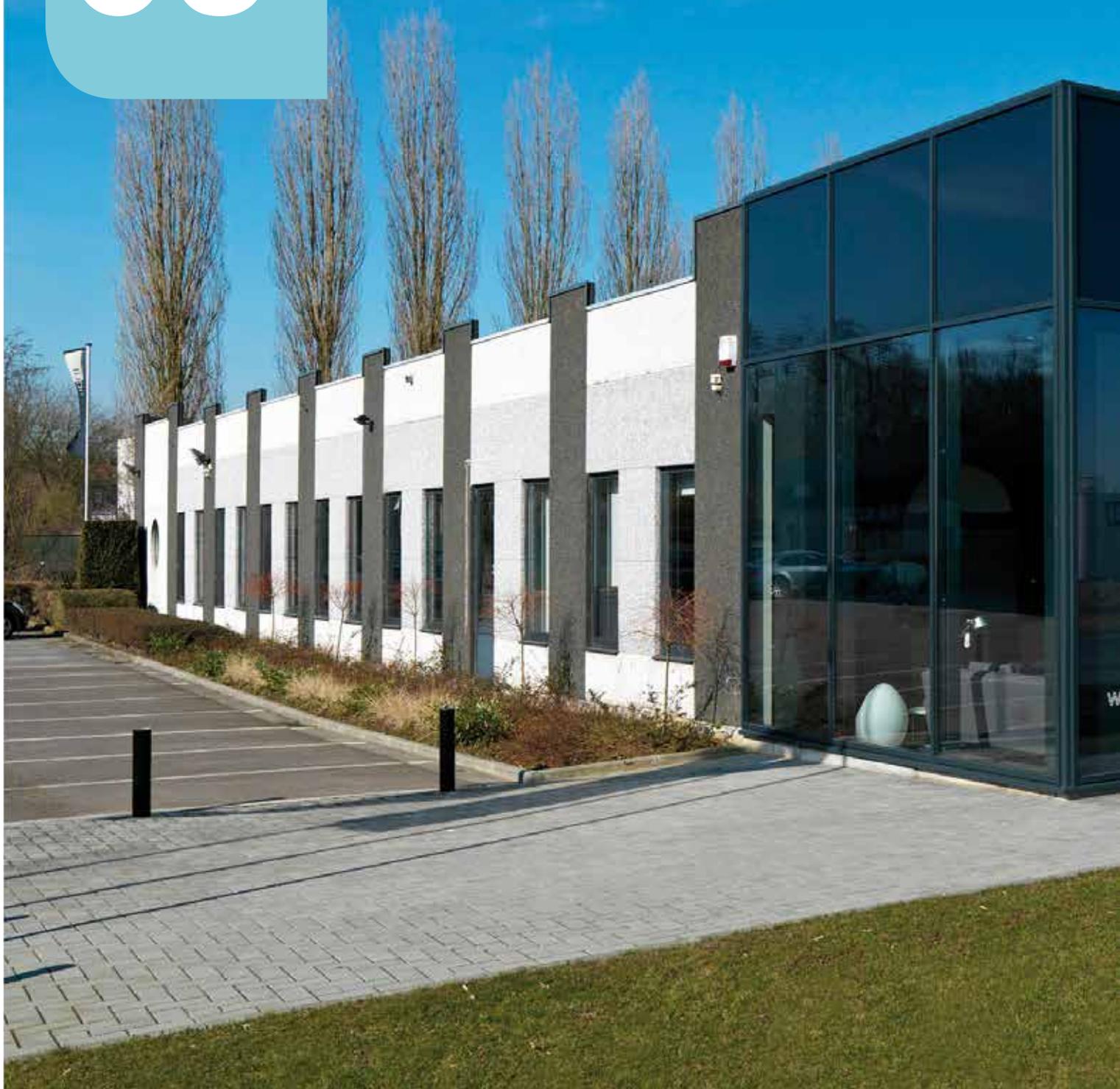
Le Conseil d'Administration du Gérant statutaire identifie régulièrement les risques pouvant avoir une incidence sur la gestion de la Sicafi, son secteur d'activité et par conséquent sur ses résultats. Sur cette base, il arrête toute mesure utile pour éliminer les risques identifiés ou, si cela est impossible, 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.

WAREHOUSES
ESTATES
BELGIUM SCA
Rapport
Financier
Annuel 2013

03

Rapport immobilier





Inside
concept

191

B&B
ITALIA

MAXALTO

Poliform

Varenna

Molteni & C.

Knoll

zanotta

vitra.

PULPFORMA

Poltrona
Frau

MDF
it

DESALTO

ligne rose

Kartell

Arcade & Autrement dit

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.

À l'heure actuelle, WEB SCA fait partie des spécialistes en investissement et gestion d'immeubles entrant dans ces catégories.

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.

Description des activités	Immeubles industriels	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Terrains	TOTAL
Surface totale bâtie	146.843 m ²	115.515 m ²	15.890 m ²	-	278.247 m ²
Valeur d'investissement	48.579.000 €	126.652.000 €	19.197.000 €	3.325.000 €	197.753.000 €
Répartition du patrimoine	24,57%	64,05%	9,71%	1,68%	100%
Valeur assurée	63.078.000 €	135.940.000 €	39.612.000 €	620.000 €	239.250.000 €

B. Opérations majeures de l'exercice 2013

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

1. ACQUISITIONS

Aucune acquisition n'a été réalisée lors de l'exercice sous revue.

2. VENTES

L'exercice sous revue n'a enregistré aucune vente.

3. INVESTISSEMENTS

Au cours de l'exercice, la Sicafi a affecté plus de 2,13 M€ TVAC en construction de nouveaux bâtiments et plus de 4 M€ TVAC en aménagements de bâtiments existants. Les principaux investissements sont détaillés ci-après.

PROJETS DE DÉVELOPPEMENTS⁽¹⁾

› Site 09 : avenue des États-Unis 32 à 6041 Gosselies

En date du 25 juin 2013, un permis a été octroyé pour la construction d'un entrepôt destiné au stockage de pneus pour la firme « CEP » qui a débuté au mois de juin 2013, la mise à disposition étant prévue pour le mois de novembre de la même année.

Au 30 septembre 2013, un montant de ±230.000 € a été consacré et enregistré pour ce projet.

Le site est valorisé à 4.775.000 € contre 4.546.000 € à la clôture semestrielle soit une augmentation de plus de 5% en 6 mois. Il représente 2,41% du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 7,62%.

› Site 10 : avenue des États-Unis 36 à 6041 Gosselies

Suite à l'octroi du permis d'urbanisme en date du 8 octobre 2012, les travaux pour la construction

de 3 surfaces destinées notamment à accueillir les enseignes « Maxi Zoo » et « Action » ont été entamés en début 2013.

Un montant de ±1.267.000 € a été enregistré pour ce projet au cours de cet exercice. Le bâtiment est en voie d'achèvement et sera mis à disposition des locataires pour le mois de novembre 2013.

Un montant de ±220.000 € a également été enregistré pour la construction d'une terrasse couverte pour le centre sportif « City Form » pour lequel le permis avait été obtenu le 23 mai 2011.

Le site est valorisé à 16.294.000 € contre 12.951.000 € à la clôture semestrielle soit une augmentation de plus de 25% en 6 mois. Il représente 8,24% du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 5,95%.

⁽¹⁾ Tous les montants présentés ci-après sont 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 2012 ont été finalisés au cours de cet exercice. La surface à l'étage avait été mise à disposition du bureau d'architecture DDM en août 2011, le rez-de-chaussée est quant à lui occupé par une agence bancaire (CBC) depuis le mois de novembre 2012.

Un montant de ±162.000€ a été consacré pour les travaux de transformation du bâtiment et quelques 190.000€ pour l'aménagement des abords (parkings, plantations...).

Le site est valorisé à 1.170.000€ et représente 0,59% du portefeuille de la Sicafi avec un rendement moyen de 6,81%.

› Site 38 : « Lido Shopping » rue Monnoyer à 6180 Courcelles

Au cours de l'exercice, la Sicafi a enregistré un montant de ±67.500€ pour des travaux dans le cadre de la séparation d'une entité en 2 cellules commerciales dédiées aux enseignes « Wibra » et « Tom & Co ».

Le site est valorisé à 5.559.000€ contre 5.500.000€ à la clôture annuelle et 5.566.000€ à la clôture semestrielle. Il représente 2,81% du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 8,65%.

DÉPENSES CAPITALISÉES⁽¹⁾

› Site 5 : rue du Cerisier à 6041 Gosselies

Le locataire « Inter-carrelage » ayant souhaité diminuer sa surface locative, des travaux ont été entamés au cours du second semestre de l'exercice sous revue afin de sé-

parer la surface en 3 et de permettre à la « Sonaca » et à « Easy Car » d'occuper les surfaces remises à disposition. Pour ce faire, un montant de ±230.000€ a été consacré aux travaux de division.

Les 2 nouvelles surfaces ont été mises à disposition des locataires en juillet 2013.

Le site est valorisé à 8.140.000€ contre 7.581.000€ à la clôture annuelle précédente et représente 4,12% du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 8,50%.

› Site 8 : rue de la Glacière 122 à 6180 Courcelles

Les travaux de réfection de la dalle de béton entamés pour le locataire « Forever Product » dans le courant de l'exercice 2012 ont été achevés pour un montant de ±58.000€ enregistré au cours de cet exercice.

De plus, environ 164.000€ ont été consacrés à divers travaux au sein de la surface donnée en location à « Cedicora » dans le cadre de la signature d'une nouvelle convention de bail.

A la date de clôture, le site est évalué à 6.522.000€ pour un rendement moyen de 14,65%. Il représente 3,30% du patrimoine immobilier de la Sicafi.

› Site 10 : rue de Namur à 6041 Gosselies

Suite au permis obtenu au mois de mai 2012, d'importants travaux de réfection des façades des cellules commerciales le site « Espace Nord », occupées par diverses enseignes (« Van Marcke », « Mondial Textiles », « Cassis Paprika », « DOB », « Rêv'Intérieur » et « Oncle Joe ») ont été réalisés durant le second semestre de l'exercice 2013.

Un montant de ±890.000€ a ainsi été enregistré pour l'enlèvement des portiques, le changement des châs-

sis ainsi que pour la pose et la mise en peinture du bardage.

Suite à ces travaux, la valeur d'investissement du site a été déterminée à 16.294.000€ contre 12.951.000€ à la date de clôture semestrielle et 12.672.000€ un an auparavant. Il représente 8,24% du portefeuille de WEB SCA avec un rendement moyen de 5,95%.

› Site 13 : Centre commercial « City Nord » à 6041 Gosselies

Au cours de l'exercice, environ 100.000€ ont été consacrés à la construction d'un poste de garde pour la surveillance du retail park et au réaménagement de certains parkings en vue d'optimiser la circulation et le stationnement, notamment le parking adjacent au magasin « Ava » suite à la modification de leur façade.

Un montant de ±15.000€ a également été attribué à la finition des travaux de bardage du magasin « Tom & Co ».

Suite à l'obtention du permis le 21 mars 2013, un montant d'environ 203.000€ a déjà été enregistré au cours de cet exercice pour les travaux d'extension de la surface commerciale « Aldi » entamés en août 2013.

Suite à la fusion des enseignes « Prémaman » et « Orchestra », un montant de ±164.000€ a été affecté à des travaux de peinture et de changement de châssis pour le bâtiment occupé par « Prémaman ».

Des travaux, pour un montant de ±65.000€, ont été effectués suite au déménagement de la société « Jd Pack » afin de séparer la surface en deux cellules locatives occupées ensuite par « Media Markt » et « Krinkels ».

Avec un rendement moyen de 7,36%, l'ensemble de ce site, qui est valorisé à 55.756.000€ au 30 septembre 2013

⁽¹⁾ Tous les montants présentés ci-après sont TVAC.

contre 53.123.000€ il y a un an, représente 28,19% du patrimoine immobilier de WEB SCA.

› **Site 14 : chaussée de Mons 56 à 6150 Anderlues**

D'importants travaux de pose de bardage et de toiture ont été réalisés pour un montant de ±141.000€.

Le site est valorisé à 1.270.000€ à la date de clôture contre 1.162.000€ un an auparavant et affiche un rendement moyen de 8,44%.

› **Site 16 : « Albert's Building » rue Belpaire à 2600 Berchem**

Suite au contrat de location signé avec le locataire «CMOSIS» pour une surface supplémentaire, un montant de ±155.000€ a été consacré à la remise en état de la surface locative (travaux de peinture, remplacement des ventilo-convecteurs, remplacement des luminaires...).

Le site est valorisé à 13.856.000€ contre 13.801.000€ à la date de clôture annuelle précédente avec un rendement moyen de 7,64%. Il représente 7,01% du patrimoine immobilier de la Sicafi.

› **Site 19 : rue Frison à 6040 Jumet**

Des travaux de réfection de la toiture ont été réalisés pour un montant d'environ 60.000€.

A la date de clôture, le site est valorisé à 1.270.000€ contre 1.162.000€ au 30 septembre 2012 et affiche un rendement moyen de 8,44%.

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

Suite aux permis octroyés fin 2012, différents travaux de transformation du bâtiment dont les façades mais également de séparation de l'entrepôt en plusieurs surfaces locatives destinées à accueillir notamment les groupes «Saint-Gobain» et «Sigma» ont été réalisés pour un montant global de ±570.000€ enregistré sur l'exercice sous revue.

Avec une valorisation à 4.773.000€ contre 4.173.000€ au 30 septembre de l'année précédente, ce site montre un rendement moyen de 8,71% et représente 2,41% du patrimoine immobilier de la Sicafi.

› **Site 30 : rue Thomas Bonnehil à 6030 Marchienne-au-Pont**

Un montant de ±16.500€ a été consacré à divers travaux de réaménagement.

La valeur d'investissement du site a été déterminée au 30 septembre 2013 à 2.523.000€ avec un rendement de 19,95%.

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

Suite au départ du locataire «Royal Canin», d'importants travaux de réaménagement et de transformation des façades, pour un montant global de ±780.000€, ont été entrepris afin de scinder la surface en deux.

Les nouvelles surfaces ont été données en location aux sociétés «Enercon» et «JD Pack».

La valeur d'investissement enregistrée pour la partie bâtie du site est de 11.265.000€ au 30 septembre 2013 et affiche un rendement de 8,73%.

Un montant de ±18.500€ a également été consacré à l'aménagement d'un terrain libre destiné au stockage de véhicules pour les sociétés «Easy Car» et «Europcar».

La valorisation du terrain en question est passée de 285.000€ au 30 septembre 2012 à 499.000€ un an plus tard avec un rendement de 16,95%.

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

Suite à la transformation du bâtiment anciennement occupé par «Carglass», un montant de près de 125.000€ a été enregistré au cours de l'exercice sous revue afin de fina-

liser les travaux d'aménagement du parking.

A la date de clôture, le site est valorisé à 1.710.000€. Il représente 0,86% patrimoine immobilier de WEB SCA avec un rendement moyen de 7,19%.

› **Site 38 : « Lido Shopping » rue Monnoyer à 6180 Courcelles**

Un montant de ±18.000€ a été enregistré au cours de l'exercice 2013 pour des travaux de bardage de la façade du magasin donné en location à «Action».

Le site est valorisé à 5.559.000€ contre 5.500.000€ à la clôture annuelle et 5.566.000€ à la clôture semestrielle. Il représente 2,81% du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 8,65%.

› **Site 44 : route de Marche à 5100 Wierde**

Des travaux de mise en conformité ont été réalisés pour un montant de ±67.000€ au cours de l'exercice sous revue.

Au 30 septembre 2013, le site est valorisé à 2.420.000€ contre 2.269.000€ il y a 1 an. Il affiche un rendement moyen de 8,61% et représente 1,22% du portefeuille immobilier de la Sicafi.

RÉGULARISATION TVA

Suite à différentes régularisations opérées en accord avec l'administration du contrôle TVA, la Sicafi a obtenu pour l'exercice 2013 la restitution d'un montant de 494.873€.

Ce montant vient en déduction des sommes consacrées aux projets de développement et aux dépenses capitalisées.

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.

À 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^{er} 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.

Suite à des discussions, un accord commercial est intervenu et une note de crédit de 5.000€ HTVA a été émise, ce poste représente donc au 30 septembre 2013, un montant de 55.000€ HTVA.

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** » (c'est-à-dire hors frais d'acquisition), il convient d'entendre le meilleur prix auquel on peut raisonnablement espérer vendre un bien à la date d'évaluation pour autant que :

a) le vendeur soit effectivement désireux de vendre ;

b) avant l'évaluation, un temps raisonnable (fonction de la nature du bien et de la conjoncture immobilière) se soit écoulé au cours duquel la disponibilité du bien à la vente a été correctement annoncée, pour convenir du prix et des conditions de vente et réaliser la transaction elle-même ;

c) que la conjoncture immobilière, les niveaux de valeur et autres paramètres soient les mêmes le jour de l'estimation qu'à toute date fictive antérieure à laquelle aurait eu lieu une transaction ;

d) qu'il ne soit pas tenu compte de toute surenchère par un acheteur ayant un intérêt particulier (valeur de convenance).

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

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

La valeur d'investissement s'applique au regroupement de portefeuilles, aux SICAFI, aux Certificats immobiliers de sociétés belges, aux fusions ainsi qu'aux apports en nature de bien immobiliers, sous réserve d'avis juridique.

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 et ne sont grevées par aucune charge généralement quelconque, convention qui en restreindrait la jouissance ou débours onéreux ou extraordinaire ;

› 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,
- âge 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 m²).

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

› Première méthode : capitalisation de la valeur locative estimée

La valeur d'investissement résulte de l'application d'un taux de ren-

dement à la valeur locative estimée (VLE), plus ou moins la valeur actuelle nette (VAN) de la différence entre le loyer actuel et la VLE jusqu'à la prochaine échéance du bail.

› Deuxième méthode : prix unitaires

La valeur d'investissement se déduit d'une estimation du prix au m² de surfaces de bureaux, d'entrepôts, d'archives ou de places de parking sur base d'informations en fonction du marché et compte tenu de divers facteurs tels que la situation du bien, son standing, son âge, etc.

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

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

› Valeur admise

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

2. ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE PAR L'EXPERT IMMOBILIER

Contexte

Warehouses Estates Belgium (W.E.B.) s.c.a. nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au 30 septembre 2013, dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

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

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

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

Opinion

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



en matière d'estimation de SICAF Immobilière.

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

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

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

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

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

La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'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 prévue par le référentiel IAS/IFRS et définie dans le communiqué de presse de l'Association belge des Assets Managers (BEAMA) du 08 février 2006, 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 **197.753.000 EUR (cent nonante-sept millions sept cent cinquante-trois mille euros)**.

La valeur probable de réalisation de ces biens, avant intégration dans le patrimoine de la Sicaf correspondant à la juste valeur (fair value), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à **189.932.076 EUR (cent quatre-vingt-neuf millions neuf cent trente-deux mille septante-six euros)**.

Sur cette base, le rendement (initial) moyen sur loyers perçus ou contractuels, hors projets, terrains et immeubles en cours de rénovation et après application d'un loyer fictif sur locaux occupés par W.E.B., s'établit à 8,09% de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement moyen passerait à 8,21% de la valeur d'investissement.

Le taux d'occupation (sur base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier a baissé de 0,12% sur base trimestrielle, passant à 98,51%. Sur base annuelle, le taux d'occupation a augmenté de 1,13% passant de 97,38% à 98,51%.

Sur base d'une répartition par site, le patrimoine est constitué de 24,57% de halls industriels, de 64,05% d'immeubles commerciaux, de 9,71% d'immeubles de bureaux et de 1,68% de terrains. Certains sites accueillant différents types d'activités, il peut être utile d'ajuster cette répartition; cela donnerait les répartitions suivantes: 20,50% de halls industriels, 64,61% d'immeubles commerciaux, 13,21% d'immeubles de bureaux et de 1,68% de terrains.

Le niveau des loyers nets en cours plus la valeur locative estimée pour la partie vide est supérieur de 7,75% à la valeur locative normale estimée de l'ensemble du patrimoine à ce jour.

Bruxelles, le 16 octobre 2013

WINSSINGER & ASSOCIES S.A.

Hervé BIEBUYCK⁽¹⁾
Director

⁽¹⁾ sprl/bvba

VALORISATION GÉNÉRALE	Année(s) de construction et/ou rénovation	m ²	Loyer net	Loyer net + VLE	VLE
Immeubles industriels					
Courcelles - Rue de la Glacerie 122	1920-1980-1990-2005-2013	32.926	952.987,92€	955.362,92€	750.072,50€
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	1950-2010	13.687	458.338,44€	503.447,84€	276.001,40€
Jumet - Rue de l'Industrie 12	1970-2007	12.656	317.480,40€	357.480,40€	273.120,00€
Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	1974-1975-1996-2008-2013	19.023	692.072,16€	692.072,16€	616.015,00€
Eupen - Rue de l'Industrie 23	1980-2004	8.342	287.197,34€	287.197,34€	218.885,87€
Jumet - Rue Ledoux 38	1980	960	31.323,82€	38.263,82€	29.767,00€
Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	1988-2000-2002-2006-2012	8.841	415.545,60€	415.545,60€	390.079,92€
Gosselies - Rue de l'Escasse	1960	10.298	240.547,99€	248.347,99€	157.732,00€
Gosselies - Aéroport	1995-2001	15.628	571.149,60€	571.149,60€	520.856,00€
Gosselies - Mermoz	1992-1995-2006-2007-2013	20.397	983.238,12€	983.238,12€	928.634,00€
Gosselies - Avenue des États-Unis 90	1999-2007	288	90.675,84€	106.523,84€	103.111,25€
Fleurus - Avenue de l'espérance 1	1992	3.797	106.408,92€	106.408,92€	118.285,00€
TOTAL		146.843	5.146.966,15€	5.265.038,56€	4.382.559,94€
Immeubles commerciaux					
Gosselies - Demanet + Media Markt	1920-2011-2013 + 2005	13.896	968.854,72€	968.854,72€	1.043.953,22€
Gosselies - RN 5	1980-2002-2012	5.110	550.755,84€	550.755,84€	479.381,00€
Gosselies - Chotard	2000-2001-2002-2007	11.597	886.042,56€	889.922,56€	856.055,00€
Jumet - RN5	1993-1997-2008-2011	1.976	122.976,96€	122.976,96€	119.928,00€
Gosselies - "City Nord"	cf. tableau page 44	44.344	4.103.196,04€	4.103.196,04€	3.945.012,30€
Gosselies - Rue du Chemin de Fer	2008-2011-2013	4.930	363.852,36€	363.852,36€	367.378,20€
Binche - Rue Z. Fontaine 50-70	196-1999-2007-2010	2.508	112.857,96€	112.857,96€	74.713,00€
Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	1930-1968-1988-1996	1.530	92.526,90€	92.526,90€	84.150,00€
Nalinnes - "Bultia 1" - Rue d'acoz 5	1998-1999-2001-2003	2.421	390.070,80€	390.070,80€	353.957,75€
Courcelles - "Lido Shopping" Rue Monnoyer 70	2005-2011-2012	4.309	480.761,28€	480.761,28€	453.153,00€
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 16-20	1950-2004	2.317	207.589,96€	207.589,96€	206.420,00€
Fleurus - Chaussée de Charleroi 150	2009	845	5.062,32€	45.312,32€	42.250,00€
Couillet - Route de Philippeville 196-206	2006	1.864	132.666,72€	132.666,72€	137.910,80€
Anderlues - Chaussée de Mons 56-56b	2008-2013	2.490	107.135,88€	107.135,88€	103.800,00€
Jumet - Chaussée de Bruxelles 268	1975	1.307	57.000,00€	57.000,00€	65.350,00€
Péronnes-lez-Binche - Avenue Léopold III 5	2000	3.360	54.000,00€	90.000,00€	132.000,00€
Naninne - Chaussée de Marche 878-880	inconnu-2013	3.223	204.048,60€	204.048,60€	171.099,30€
Lodelinsart - Chaussée de Bruxelles 296	1987	5.263	228.000,00€	228.000,00€	307.000,00€
Wierde - Chaussée de Marche 651-657	1990-1991-2013	2.225	208.322,16€	208.322,16€	192.625,00€
TOTAL		115.515	9.275.721,06€	9.355.851,06€	9.136.136,57€
Immeubles de bureaux					
Jumet - Rue Frison 56	1940-1991-2007-2009-2013	1.091	69.993,00€	69.993,00€	55.860,00€
Charleroi - UMH - Bd Joseph II 38-42	1996-2007	2.452	226.683,84€	226.683,84€	172.763,50€
Anvers - "Albert Building" Belpairestraat 20	1970-1990-2007-2013	10.683	1.014.543,48€	1.058.213,48€	1.098.855,00€
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 12	1950-2004	447	68.994,48€	68.994,48€	53.890,00€
Gosselies - Rue de Namur 138	1920-2011-2012-2013	1.217	79.712,40€	79.712,40€	91.595,00€
TOTAL		15.890	1.459.927,20€	1.503.597,20€	1.472.963,50€
Terrains					
Gerpennes - Chaussée de Philippeville 212	projet	projet	36.000,00€	36.000,00€	61.206,00€
Loverval - Chaussée de Philippeville	projet	projet	0,00€	0,00€	0,00€
Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100	projet	projet	0,00€	0,00€	pm
Gosselies - Avenue Jean Mermoz	Parkings	Par- kings	84.600,00€	84.600,00€	24.000,00€
TOTAL		-	120.600,00€	120.600,00€	85.206,00€
TOTAL GENERAL		278.247	16.003.214,41€	16.245.086,81€	15.076.866,01€

	Rendement (sur loyer net + VLE) ⁽¹⁾	Taux occupation ⁽²⁾	Valeur d'investissement au 30/09/2012	Valeur d'investissement au 30/09/2013	% du Patrimoine au 30/09/2013	Variation annuelle (%)
	14,65%	99,75%	6.263.000€	6.522.000€	3,30%	4,14%
	19,95%	91,04%	2.385.000€	2.523.000€	1,28%	5,79%
	14,29%	88,81%	2.440.000€	2.502.000€	1,27%	2,54%
	8,50%	100,00%	7.581.000€	8.140.000€	4,12%	7,37%
	11,56%	100,00%	2.405.000€	2.485.000€	1,26%	3,33%
	13,62%	81,86%	275.000€	281.000€	0,14%	2,18%
	8,71%	100,00%	4.173.000€	4.773.000€	2,41%	14,38%
	18,19%	96,86%	1.367.000€	1.365.000€	0,69%	- 0,15%
	9,24%	100,00%	16.543.000€	6.180.000€	3,13%	5,45%
	8,73%	100,00%		11.265.000€	5,70%	
	8,99%	85,12%	1.176.000€	1.185.000€	0,60%	0,77%
	7,84%	100,00%	1.377.000€	1.358.000€	0,69%	- 1,38%
	10,84%	97,76%	45.985.000€	48.579.000€	24,57%	5,64%
	5,95%	100,00%	12.672.000€	16.294.000€	8,24%	28,58%
	8,20%	100,00%	19.594.000€	6.720.000€	3,40%	5,85%
	7,20%	99,56%		12.310.000€	6,22%	
	7,19%	100,00%	53.123.000€	1.710.000€	0,86%	4,96%
	7,36%	100,00%		55.756.000€	28,19%	
	7,62%	100,00%	4.503.000€	4.775.000€	2,41%	6,04%
	11,27%	100,00%	961.000€	1.001.000€	0,51%	4,16%
	9,07%	100,00%	460.000€	1.020.000€	0,52%	121,74%
	7,50%	100,00%	4.956.000€	5.199.000€	2,63%	4,90%
	8,65%	100,00%	5.500.000€	5.559.000€	2,81%	1,07%
	8,45%	100,00%	2.467.000€	2.458.000€	1,24%	- 0,36%
	10,35%	11,17%	440.000€	438.000€	0,22%	- 0,45%
	8,05%	100,00%	1.646.000€	1.649.000€	0,83%	0,18%
	8,44%	100,00%	1.162.000€	1.270.000€	0,64%	9,29%
	9,98%	100,00%	561.000€	571.000€	0,29%	1,78%
	6,29%	60,00%	1.471.000€	1.430.000€	0,72%	- 2,79%
	9,13%	100,00%	2.205.000€	2.234.000€	1,13%	1,32%
	5,94%	100,00%	3.775.000€	3.838.000€	1,94%	1,67%
	8,61%	100,00%	2.269.000€	2.420.000€	1,22%	6,65%
	7,39%	99,14%	117.765.000€	126.652.000€	64,05%	7,55%
	11,16%	100,00%	611.000€	627.000€	0,32%	2,62%
	8,08%	100,00%	2.797.000€	2.807.000€	1,42%	0,36%
	7,64%	95,87%	13.801.000€	13.856.000€	7,01%	0,40%
	9,36%	100,00%	736.000€	737.000€	0,37%	0,14%
	6,81%	100,00%	1.180.000€	1.170.000€	0,59%	- 0,85%
	7,83%	97,10%	19.125.000€	19.197.000€	9,71%	0,38%
	3,34%	100,00%	1.070.000€	1.078.000€	0,55%	0,75%
	0,00%	N/A	463.000€	463.000€	0,23%	0,00%
	0,00%	N/A	1.285.000€	1.285.000€	0,65%	0,00%
	16,95%	100,00%	285.000€	499.000€	0,25%	75,09%
	3,63%	N/A	3.103.000€	3.325.000€	1,68%	7,15%
	8,21%	98,51%	185.978.000€	197.753.000€	100,00%	6,33%

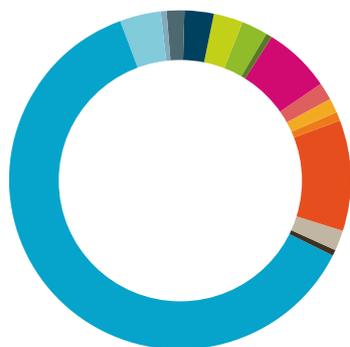
CITY NORD	Année(s) de construction et/ou rénovation	Superficie (m ²)	Loyer en cours	Loyer en cours & VLE espace libre"	VLE	Valeur d'Investissement 30/09/2013	Rendement actuel	Taux d'occupation
6. & 7. Rack Store	1980-1996-2004-2010	3.280	268.473,24 €	268.473,24 €	236.160,00 €	3.307.000 €	8,12%	100,00%
8. Commissariat de police	1990-2002	574	26.443,56 €	26.443,56 €	35.588,00 €	402.000 €	6,58%	100,00%
9. "Galerie"	1990-2010	4.838	492.883,00 €	492.883,00 €	426.483,30 €	6.085.000 €	8,10%	100,00%
11. La Foirfouille	1988-2003	984	108.233,52 €	108.233,52 €	100.368,00 €	1.457.000 €	7,43%	100,00%
12. C&A	1988-2004	984	97.286,40 €	97.286,40 €	95.448,00 €	1.366.000 €	7,12%	100,00%
13. Orchestra Prémaman	1988-2003-2013	984	114.000,00 €	114.000,00 €	103.320,00 €	1.404.000 €	8,12%	100,00%
14. Bent Chauss.et Tom & Co	1989-1995-2012	1.100	116.560,92 €	116.560,92 €	106.700,00 €	1.543.000 €	7,55%	100,00%
15. Ava Papier	1988-1997-2012	998	94.025,76 €	94.025,76 €	91.816,00 €	1.296.000 €	7,26%	100,00%
16. Celio	1988-2006-2013	311	39.300,00 €	39.300,00 €	35.765,00 €	579.000 €	6,79%	100,00%
17. Aldi	1989-2002-2013	1.132	77.607,12 €	77.607,12 €	125.630,00 €	1.755.000 €	4,42%	100,00%
18. Porte d'Orient	1989-2001-2009	1.127	88.683,24 €	88.683,24 €	86.779,00 €	1.250.000 €	7,09%	100,00%
19. Cash Converters	1989-1997	617	55.271,64 €	55.271,64 €	53.062,00 €	739.000 €	7,48%	100,00%
20. Vanden Borre	1989-1998	982	82.370,40 €	82.370,40 €	80.524,00 €	1.124.000 €	7,33%	100,00%
21. Krefel	1989-1992-2009	1.159	121.140,96 €	121.140,96 €	110.105,00 €	1.571.000 €	7,71%	100,00%
22. Cuir n°1	1888-1998	979	89.849,16 €	89.849,16 €	88.110,00 €	1.245.000 €	7,22%	100,00%
23. Paradis du Sommeil & Hémisphère Sud	1989-2004	982	106.187,28 €	106.187,28 €	93.290,00 €	1.316.000 €	8,07%	100,00%
24. Château d'Ax	1989-2001	1.041	103.059,96 €	103.059,96 €	95.772,00 €	1.354.000 €	7,61%	100,00%
25. Ixina	1989-2002	982	91.229,64 €	91.229,64 €	90.344,00 €	1.263.000 €	7,22%	100,00%
26. Maxi Toys / Bokker	1989-1999	1.457	132.272,28 €	132.272,28 €	126.759,00 €	1.769.000 €	7,48%	100,00%
27. Meubles Ecureuil	1992	1.489	108.201,12 €	108.201,12 €	99.100,00 €	1.380.000 €	7,84%	100,00%
28. Rack Store Cafe	1993-2001-2012	144	16.675,56 €	16.675,56 €	18.000,00 €	251.000 €	6,64%	100,00%
29. Di	1993-2000-2013	288	40.404,36 €	40.404,36 €	34.560,00 €	496.000 €	8,15%	100,00%
30. Brantano	1990	975	98.250,24 €	98.250,24 €	97.500,00 €	1.402.000 €	7,01%	100,00%
31. Literie Prestige	1990	979		0,00 €	93.005,00 €	1.330.000 €	0,00%	
32. Casa & Kvik	1991-2000-2009	1.482	166.416,96 €	166.416,96 €	152.115,00 €	2.236.000 €	7,44%	100,00%
33. Luxus-Lidl	2011	3.000	309.695,88 €	309.695,88 €	306.000,00 €	4.365.000 €	7,09%	100,00%
34. Pronti	1991	758	72.132,48 €	72.132,48 €	67.462,00 €	952.000 €	7,58%	100,00%
35. Rhinocéros Store	1991-2013	892	66.000,00 €	66.000,00 €	77.604,00 €	1.041.000 €	6,34%	100,00%
36. Clean & Green	1991-2012	614	60.000,00 €	60.000,00 €	47.658,00 €	624.000 €	9,62%	100,00%
37. VDP Wallonie	1994-2013	508	42.000,00 €	42.000,00 €	37.592,00 €	455.000 €	9,23%	100,00%
38. MediaMarkt + Engels	1991-2013	2.150	86.400,00 €	86.400,00 €	75.250,00 €	917.000 €	9,42%	100,00%
39. Planet Parfum	1995-2000	201	27.744,24 €	27.744,24 €	26.532,00 €	385.000 €	7,21%	100,00%
40. Planet Pneus - Hema	1992-2004-2006	858	103.733,52 €	103.733,52 €	92.945,00 €	1.336.000 €	7,76%	100,00%
41. Eggo	1995-2002-2006	597	67.000,20 €	67.000,20 €	55.521,00 €	806.000 €	8,31%	100,00%
42. Outlet Store	1996-2004-2009	357	35.801,76 €	35.801,76 €	32.487,00 €	460.000 €	7,78%	100,00%
43. Kokeshi Sushi Bar	2011	150	24.944,04 €	24.944,04 €	24.750,00 €	354.000 €	7,05%	100,00%
44. "Bancroix"	2002	3.180	472.917,60 €	472.917,60 €	424.908,00 €	6.141.000 €	7,70%	100,00%
TOTAL CITY-NORD		3.180	4.103.196 €	4.103.196 €	3.945.012 €	55.756.000 €	7,36%	100,00%

VALEUR D'INVESTISSEMENT ET FAIR VALUE	Valeur d'investissement	Coeff. Droit mutation	Fair Value
Immeubles et bloc d'immeubles de plus de 2,5 Millions d'euros	158.161.000 €	2,50 %	154.303.415 €
Immeubles ayant dépassé 2,5 millions d'euros pendant le trimestre	5.025.000 €		4.902.439 €
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	2.523.000 €	2,50 %	2.461.463 €
Jumet - Rue de l'Industrie 12	2.502.000 €	2,50 %	2.440.976 €
Immeubles de moins de 2,5 Millions d'euros	34.567.000 €		30.726.222 €
Eupen - Rue de l'Industrie 23	2.485.000 €	12,50 %	2.208.889 €
Jumet - Rue Ledoux 38	281.000 €	12,50 %	249.778 €
Gosselies - Rue de l'Escasse	1.365.000 €	12,50 %	1.213.333 €
Gosselies - Aéroport			
Attecam (ex-Norbert Dentressangle)	398.000 €	12,50 %	353.778 €
Attecam	509.000 €	12,50 %	452.444 €
Belgian Racing	1.170.000 €	12,50 %	1.040.000 €
Wacker	354.000 €	12,50 %	314.667 €
Tercel	2.398.000 €	12,50 %	2.131.556 €
Terrain	499.000 €	12,50 %	443.556 €
Gosselies - Avenue des États-Unis 90	1.185.000 €	12,50 %	1.053.333 €
Fleurus - Avenue de l'Espérance 1	1.358.000 €	12,50 %	1.207.111 €
Jumet - RN5 - Carglass	1.710.000 €	12,50 %	1.520.000 €
Binche - Rue Z. Fontaine 50-70	1.001.000 €	12,50 %	889.778 €
Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	1.020.000 €	12,50 %	906.667 €
Nalines - "Bultia 1" - Rue d'Acoz 5	1.004.000 €	12,50 %	892.444 €
Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100	1.285.000 €	12,50 %	1.142.222 €
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 16-20	2.458.000 €	12,50 %	2.184.889 €
Fleurus - Chaussée de Charleroi 150	438.000 €	12,50 %	389.333 €
Couillet - Route de Philippeville 196-206	1.649.000 €	12,50 %	1.465.778 €
Anderlues - Chaussée de Mons 56-56b	1.270.000 €	12,50 %	1.128.889 €
Jumet - Chaussée de Bruxelles 268	571.000 €	12,50 %	507.556 €
Peronnes-lez-Binche - Avenue Léopold III 5	1.430.000 €	12,50 %	1.271.111 €
Nannine - Chaussée de Marche 878-880	2.234.000 €	12,50 %	1.985.778 €
Gerpennes - Chaussée de Philippeville 212	1.078.000 €	12,50 %	958.222 €
Loverval - Chaussée de Philippeville	463.000 €	12,50 %	411.556 €
Wierde - Chaussée de Marche 651-657	2.420.000 €	12,50 %	2.151.111 €
Jumet - Rue Frison 56	627.000 €	12,50 %	557.333 €
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 12	737.000 €	12,50 %	655.111 €
Gosselies - Rue de Namur 138	1.170.000 €	12,50 %	1.040.000 €
TOTAL VALEUR DU PATRIMOINE	197.753.000 €		189.932.076 €
Droits mutation		4,12 %	7.820.924 €

3. ANALYSE DU PORTEFEUILLE AU 30 SEPTEMBRE 2013

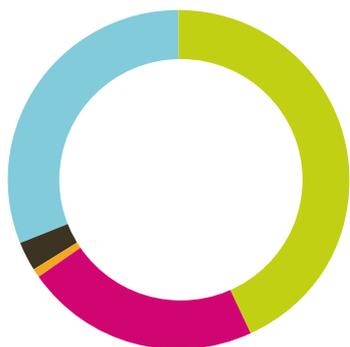
DIVERSIFICATION ⁽¹⁾

Répartition géographique



Anderlues	0,69%
Berchem	6,33%
Binche	1,20%
Charleroi	1,47%
Couillet	0,85%
Courcelles	10,03%
Eupen	1,85%
Fleurus	0,72%
Gosselies	63,07%
Jumet	3,88%
Leuze	0,60%
Lodelinsart	1,48%
Marchienne-au-Pont	2,65%
Nalinnes	2,69%
Naninne	2,49%

Répartition par catégorie de locataires



International	43,18%
National	22,15%
Régional	30,95%
Public	2,83%
Physique	0,89%

Répartition sectorielle (immeubles commerciaux) ⁽²⁾



Alimentaire	11,11%
Divers	9,87%
Equipement maison	29,53%
Equipement personne	24,77%
Horeca	3,28%
Hygiène et Beauté	4,55%
Loisirs	15,10%
Services	1,80%

COMPARAISON DES 2 DERNIERS EXERCICES	30/09/2012	31/09/2013	Variation (1 an)
Fair Value	178.152.455,28€	189.932.075,88€	+ 6,61%
Loyers net en cours	15.317.156,70€	16.003.214,41€	+ 4,48%
Loyers net en cours + VLE	15.729.598,20€	16.245.086,81€	+ 3,28%
Taux d'occupation ⁽¹⁾	97,38%	98,51%	+ 1,13%
Rendement sur loyer net + VLE ⁽²⁾	8,46%	8,21%	- 0,24%
Rendement sur loyer net ⁽³⁾	8,24%	8,09%	- 0,14%
Rendement sur loyer net ⁽⁴⁾	8,60%	8,43%	- 0,17%

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

⁽²⁾ [Loyer net en cours + VLE] / Valeur d'investissement du portefeuille

⁽³⁾ Loyer net en cours / Valeur d'Investissement du Portefeuille.

⁽⁴⁾ Loyer net en cours / Fair Value.

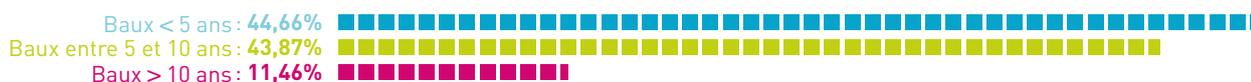
CLASSEMENT DES 10 PRINCIPAUX LOCATAIRES

EN FONCTION DES REVENUS LOCATIFS ANNUELS
1. Media Markt
2. Cedicora
3. Rackstore
4. Tractebel Engineering
5. Forever Products
6. Michelin Belux
7. Intercarrelages
8. Eupener Karting
9. Tercel Oilfield Products Belgium
10. Hainaut Caravaning Center

EN FONCTION DES SUPERFICIES BÂTIES	m ²
1. Cedicora	21.500
2. Michelin Belux	10.434
3. Forever Products	8.561
4. Eupener Karting	8.000
5. Media Markt	7.186
6. AMP	6.604
7. Rackstore	6.365
8. Usinor Industeel	5.680
9. Facq	5.340
10. Match	5.070

EN FONCTION DE LA DURÉE RÉSIDUELLE LA PLUS IMPORTANTE DES BAUX	Durée résiduelle bail
1. Marlier	34
2. CBC Banque	26
3. Tom & Co (Courcelles)	25
4. Action (Courcelles)	25
5. Lidl (Gosselies)	25
6. Red Market (Couillet)	24
7. Red Market (Gosselies)	24
8. Buffalo Grill	22
9. Facq	22
10. Mr Bricolage	21

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

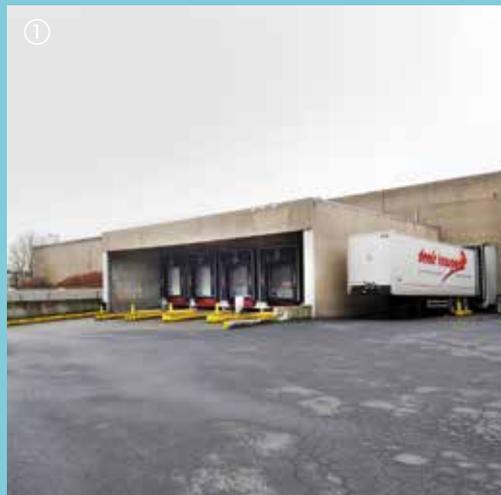


⁽¹⁾ sur base du revenu locatif

⁽²⁾ Ne sont pris en compte que les revenus locatifs des immeubles commerciaux.

DESRIPTIF DU PORTEFEUILLE

Immeubles industriels



Site 1

①

Rue de l'Industrie 12,
6040 Jumet

Année de construction : 1970-2007

Surface locative : 12.656 m²

Locataires :

Literie Internationale SPRL,
du 01/09/2010 au 10/09/2013
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 m² + 18.089 m²
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 m²

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 : 1974-1996-2013

Surface locative : 6.323 m²

Locataire :

Inter-Carrelages SA : du 01/12/2009
au 30/06/2022
Sonaca SA : du 01/07/2013 au 30/06/2022
Easy car : du 18/07/2013 au 17/07/2022

Site 6

⑤

Rue de l'Industrie 23,
4700 Eupen

Année de construction : ± 1980-2004

Surface locative : 8.342 m²

Locataires :

Eupener Karting SPRL : du 01/04/2004
au 31/03/2022
AS 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 m²

Locataires :

Vidange Inter : du 01/04/1981 au 31/03/2017
Boucher F : du 01/01/2003 au 31/12/2013
Siciliano C (1^{er} garage) : du 01/04/2007
au 31/03/2014
Siciliano C (2^{ème} garage) : du 01/01/2012
au 31/12/2013

Site 8

⑦ ⑧ ⑨

Rue de la Glacerie 122,
6180 Courcelles

Année de construction :

1920-1980-1990-2005-2013

Surface locative : 32.926 m²

Locataires :

Cedicora SA : du 01/06/2007 au 31/05/2016
Kasongo P : 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 28/02/2014
SIDD SA : du 15/11/1996 au 15/11/2014
Mutualités Neutres du Hainaut : du
01/08/2011 au 31/07/2014
Astral Piscine SAS : du 01/12/2007
au 30/11/2016



Immeubles industriels



Site 11

Rue des Émailleries 4-12,
6041 Gosselies

Année de construction : 1960

Surface locative : 10.778 m²

Locataires :

Rev'Intérieur : du 01/11/2009 au 31/01/2014

La Foirfouille : du 01/07/2007 au 30/06/2014

Cuir N°1 : du 01/10/2005 au 31/12/2014

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

Rassart J. : du 01/03/2012 au 28/02/2014

Planet Pneus : du 01/02/2012 au 31/01/2021

Site 12

①

Avenue de l'Espérance 1,
6220 Fleurus

Année de construction : 1992

Surface locative : 3.797 m²

Locataire :

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

Site 17

②

Rue Adrienne Boland,
6041 Gosselies

Année de construction : 2001

Surface locative : 272 m²

Locataire :

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

③

Rue Adrienne Boland 10,
6041 Gosselies

Année de construction : 1995

Surface locative : 2.054 m²

Locataire :

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

④

rue Adrienne Boland 24,
6041 Gosselies

Année de construction : 1995

Surface locative : 10.413 m²

Locataire :

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

⑤

Avenue Jean Mermoz 33,
6041 Gosselies

Année de construction : 1995

Surface locative : 2.753 m²

Locataire :

Marc VDS Racing Team : du 15/12/2009 au
14/12/2018

Site 24

⑥ ⑦

Rue des Émailleries 4, 6041 Gosselies

Année de construction : 1998-2000-2002-
2006-2012

Surface locative : 8.841 m² bâtis
2.413 m² parking

Locataires :

Gritec International : du 15/03/2012
au 14/03/2021

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

Confort Déménagements SPRL :

du 01/04/2012 au 31/03/2021

Sigma : du 01/10/2012 au 30/09/2021

Binje Ackermans SA : du 01/10/2012
au 30/09/2015

Fashion Line : du 01/01/2013 au 31/10/2013

Induscabel : 01/07/2013 au 30/06/2014

Easy Car (parking) : du 01/06/2013
au 31/05/2022



Immeubles industriels



Site 30

① ②

Rue Thomas Bonehill 30,
6030 Marchienne-au-Pont

Année de construction : 1950-2010

Surface locative : 13.687 m²

Locataires :

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

Production 4 Rent : du 01/12/2012 au
30/11/2015

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 31/10/2012

Ijsboerke SA : du 01/03/2003 au 31/10/2013

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

Ecocontainer : du 01/03/2012 au 15/03/2013

Lock Parck SPRL : du 15/08/2013 au

15/08/2022 (parking)

S Sens Ciel : du 15/04/2013 au 31/08/2013

(parking)

⑤

Avenue Jean Mermoz 29,
6041 Gosselies

Année de construction : 2006-2013

Surface locative : 7.678 m²

Locataires :

Royal Canin SA : du 01/11/2006
au 31/10/2012

Kone SA : du 01/02/2007 au 31/01/2016

Clyde Bergemann SA : du 01/04/2007

au 31/03/2019

W. Team SA : du 01/06/2009 au 31/03/2014

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

Marc VDS Racing Team : 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

Enercon Services Belgium SPRL : du

01/02/2013 au 31/01/2022

JD Pack SPRL : du 15/03/2013 au 14/03/2022

⑥

Avenue Jean Mermoz 29,
6041 Gosselies

Année de construction : 2007

Surface locative : 4.398 m²

Locataire :

Tercel : du 01/11/2007 au 31/10/2016

Site 33

③

Avenue Jean Mermoz 29,
6041 Gosselies

Année de construction : 1992

Surface locative : 1.583 m²

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

Larzillière A : du 04/10/2011 au 31/12/2012

Scholl R : du 01/07/2013 au 30/06/2014

④

Avenue Jean Mermoz 29,
6041 Gosselies

Année de construction : 1992

Surface locative : 7.321 m²

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 31/10/2013

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

Enercon Services Belgium SPRL,
du 01/04/2008 au 31/03/2013

Euro Trafic SA : du 01/03/2006 au 07/10/2013

PSB Sonorisation SCS : du 01/03/2007

au 29/02/2016



Immeubles commerciaux



Site 2

①
Route de Philippeville 196-206,
6010 Couillet

Année de construction : 2006

Surface locative : 1.861 m²

Locataires :

Red Market : du 01/06/2011 au 31/05/2038
ECC SPRL : du 01/12/2008 au 31/12/2012
Magnifiquement Votre : du 01/04/2013 au
31/03/2022
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 m²

Locataires :

SVH Optical : 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 28/02/2013
AB Commerciale de coiffure : du 01/03/2013
au 28/02/2022
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 m²

Locataire :

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

⑤
Route de Philippeville 193,
6280 Gerpinnes

Année de construction : 2003

Surface locative : 588 m²

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 m²

Locataires :

Red Market : du 01/02/2011 au 31/01/2038
Engels : du 01/11/2011 au 31/10/2020
S Sens Ciel : du 01/09/2012 au 31/08/2013

⑦
Avenue des États-Unis 34,
6041 Gosselies

Année de construction : 2008

Surface locative : 2.500 m² bâtis
6.602 m² terrain

Locataire :

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

Site 10

⑧ ⑨
Rue de Namur 136-138,
6041 Gosselies

Année de construction : 1920-2011-2013

Surface locative : 27.195 m²

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
Van Marcke : du 01/06/97 au 30/06/2022
Mondial Textiles : du 01/08/2003
au 31/07/2021
Rev'Intérieur : du 01/10/2003 au 30/09/2039

⑩
Rue de Namur 140,
6041 Gosselies

Année de construction : 2005

Surface locative : 6.071 m²

Locataire :

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



Immeubles commerciaux



Site 13

①
Avenue du Chêne Saint-Jean 38,
6041 Gosselies
Année de construction : 1988-2003
Surface locative : 984 m²
Locataire :
La Foirfouille : 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 m²
Locataire :
C&A : du 01/09/1988 au 31/08/2015

③
Avenue du Chêne Saint-Jean 30,
6041 Gosselies
Année de construction : 1988-2003-2013
Surface locative : 984 m²
Locataire :
Prémaman 2 : du 15/10/1988 au 31/08/2013
Orchestra-Prémaman : du 01/09/2013 au
31/08/2022

④
Avenue du Chêne Saint-Jean 14-18,
6041 Gosselies
Année de construction : 1989-1995-2012
Surface locative : 360m² + 740m²
Locataires :
Tom & Co : du 01/08/1995 au 31/07/2022
Bent Shoe : du 01/08/1995 au 31/07/2022

⑤
Avenue du Chêne Saint-Jean 26,
6041 Gosselies
Année de construction : 1988-1997-2012
Surface locative : 998 m²
Locataire :
Ava Papier : du 01/07/1997 au 30/06/2015

⑥
Avenue du Chêne Saint-Jean 22,
6041 Gosselies
Année de construction : 1988-2006-2013
Surface locative : 311 m²
Locataire :
Orchestra : du 15/03/2006 au 16/08/2013
Celio : du 19/08/2013 au 18/08/2022

⑦
Avenue du Chêne Saint-Jean 10,
6041 Gosselies
Année de construction : 1989-2002-2013
Surface locative : 1.132 m² + 308 m² (en
construction)
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 m²
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 m²
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 m²
Locataire :
Vanden Borre : du 01/09/1989 au 31/08/2016



Immeubles commerciaux



Site 13

①
Avenue du Chêne Saint-Jean 21,
6041 Gosselies
Année de construction : 1989-1992-2009
Surface locative : 1.159 m²
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 m²
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 m²
Locataires :
Paradis du Sommeil : du 01/04/1997
au 15/06/2017
Hémisphère 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 m²
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 m²
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 m²
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 m²
Locataire :
Maxi Toys / Blokker : du 01/04/1999
au 31/03/2017

⑧
Avenue du Chêne Saint-Jean 9,
6041 Gosselies
Année de construction : 1980-1996-2004-2010
Surface locative : 4.585 m²
Locataire :
Rack Store : du 01/04/2009 au 31/03/2018



Immeubles commerciaux



Site 13

①
Avenue du Chêne Saint-Jean 32,
6041 Gosselies
Année de construction : 2011
Surface locative : 150 m²
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 m²
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 m²
Locataire :
Literie Prestige : du 01/05/1994
au 30/04/2021

④ ⑤
Avenue du Grand Vivier 7 & 25,
6041 Gosselies
Année de construction : 1991-2000-2009
Surface locative : 1.482 m²
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 : 1991-2013
Surface locative : 892 m²
Locataire :
Bébé Avenue : du 01/05/2011 au 31/10/2012
One-O-One : du 01/01/2013 au 31/01/2013
Media Markt : du 01/03/2013 au 15/03/2013
Rhinoceros Store : du 01/04/2013 au
31/03/2022

⑦
Avenue du Grand Vivier 10,
6041 Gosselies
Année de construction : 1991
Surface locative : 758 m²
Locataire :
Pronti : du 15/12/1991 au 14/12/2018

⑧
Avenue du Grand Vivier 33,
6041 Gosselies
Année de construction : 1990
Surface locative : 975 m²
Locataire :
Brantano : du 01/01/1991 au 31/12/2017



Immeubles commerciaux



Site 13

①

Avenue du Grand Vivier 14,
6041 Gosselies

Année de construction : 1991

Surface locative : 2.080 m²

Locataire :

JD Pack sprl : du 15/03/2007 au 15/03/2013
Krinkels : 15/04/2013 au 14/04/2017
Media Markt : du 01/04/2013 au 30/04/2025

②

Avenue du Chêne Saint-Jean 1,
6041 Gosselies

Année de construction : 1993-2000-2013

Surface locative : 288 m²

Locataire :

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

③

Avenue du Grand Vivier 2,
6041 Gosselies

Année de construction : 1991-2012

Surface locative : 614 m²

Locataire :

Clean & Green : du 01/10/2012 au 30/09/2021

④

Rue de Namur 101,
6041 Gosselies

Année de construction : 1994-2013

Surface locative : 508 m²

Locataire :

VDP Wallonie : du 01/11/1994 au 31/03/2022

⑤ ⑥

Avenue du Chêne Saint-Jean,
6041 Gosselies

Année de construction : 1990-2010

Surface locative : 3.497 m²

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 31/05/2013
Veritas sa : du 01/06/2013 au 31/05/2022
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 14/10/2015
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 31/03/2022

⑦

Avenue du Chêne Saint-Jean 1,
6041 Gosselies

Année de construction : 1993-2001-2012

Surface locative : 144 m²

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 m²

Locataire :

Commissariat de Police : du 01/05/2001
au 30/04/2016

⑦



⑧



Immeubles commerciaux



Site 13

①
Avenue du Grand Vivier 9,
6041 Gosselies
Année de construction : 1995-2002-2006
Surface locative : 597 m²
Locataire :
Eggo : du 01/02/2006 au 31/01/2015

②
Avenue du Grand Vivier 13-17,
6041 Gosselies
Année de construction : 1992-2004-2006
Surface locative : 858 m²
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 : 1996-2004-2009
Surface locative : 400 m²
Locataire :
Fashion Outlet : du 01/04/2009 au 31/03/2014

Site 14

④
Chaussée de Mons 56,
6150 Anderlues
Année de construction : 2008-2013
Surface locative : 1.550 m²
Locataires :
Bouba City : du 01/11/2008 au 31/10/2017
Natural Lifestyle : du 01/04/2012 au
31/12/2012
Clerbois sprl : du 01/01/2013 au 31/12/2021

Site 20

⑤
Rue Général de Gaulle,
6180 Courcelles
Année de construction : ± 1950-2004
Surface locative : 2.600 m²
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

⑥
Route Nationale 5 191,
6041 Gosselies
Année de construction : 1997-2008
Surface locative : 1.000 m²
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 m²
Locataire :
American B-52 : du 01/11/1998 au
31/12/2013



Immeubles commerciaux



Site 23

①

Route Nationale 5 187, 6041 Gosselies

Année de construction : 1993-2013

Surface locative : 1.728 m²

Locataire :

Lapeyre SA: du 01/05/1994 au 31/10/2013

②

Route Nationale 5 195, 6041 Gosselies

Année de construction : 1997-2003-2011

Surface locative : 735 m²

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 m²

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 m²

Locataire :

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

Site 26

⑤

Chaussée de Bruxelles 296, 6042 Lodelinsart

Année de construction : 1987

Surface locative : 5.263 m²

Locataire :

Hainaut Caravaning : du 01/10/2011
au 30/09/2021

Site 27

⑥ ⑦

Avenue du Grand Vivier 18-26, 6041 Gosselies

Année de construction : 2011

Surface locative : 3.000 m²

Locataires :

Luxus Maniet : du 01/01/2012 au 31/12/2020
Lidl : du 01/11/2011 au 31/10/2038

⑤

⑦

Immeubles commerciaux



Site 31

①
Rue Zéphirin Fontaine 50-70,
7130 Binche
Année de construction : 1964-1999-2007-2010
Surface locative : 2.508 m²
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 m²
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 m²
Locataire :
Espace Wash : du 01/02/2000 au 31/01/2027

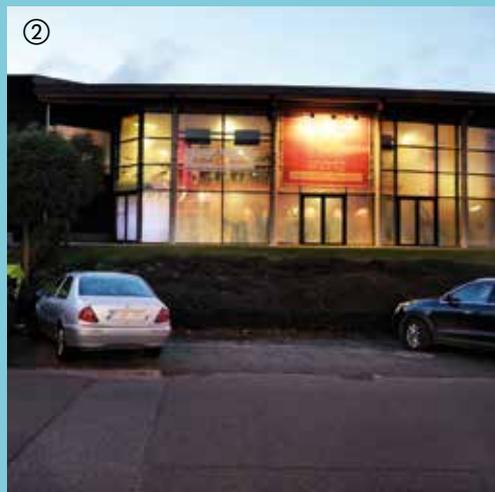
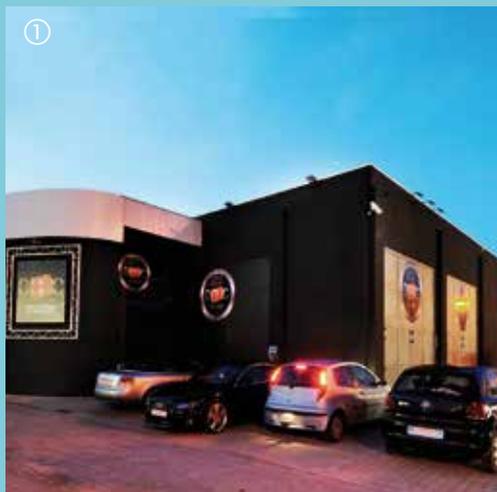
④
Rue de la Pépinière 6,
6041 Gosselies
Année de construction : 2000
Surface locative : 500 m²
Locataires :
Sarro Cuisines : du 01/12/2011 au 30/11/2020

⑤
Avenue des États-Unis 9,
6041 Gosselies
Année de construction : 2000-2002
Surface locative : 1.757 m²
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 m²
Locataire :
Buffalo Grill : du 01/04/2000 au 31/03/2036



Immeubles commerciaux



Site 32

① ②

Rue de la Pépinière 5,
6041 Gosselies

Année de construction : 2000-2004-2007

Surface locative : 2.270 m²

Locataires :

Le Vice et Versa : du 01/11/2009 au 31/10/2018

M&L Fitness Center : du 15/06/2009 au
15/06/2018

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

③

Adresse : Rue de la Pépinière 6,
6041 Gosselies

Année de construction : 2000

Surface locative : 308 m²

Locataires :

Kreamat : du 22/08/2013 au 21/08/2022

④

Rue de la Pépinière 25,
6041 Gosselies

Année de construction : 2001

Surface locative : 500 m²

Locataire :

Le Roi du Matelas : du 01/07/2004
au 30/06/2022

⑤

Rue de la Pépinière 24,
6041 Gosselies

Année de construction : 2011

Surface locative : 1.500 m²

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 m²

Locataire :

Cuba Resto Bar : du 01/04/2009
au 31/12/2021

⑦

Rue de la Pépinière 18,
6041 Gosselies

Année de construction : 2005

Surface locative : 2.500 m² (terrain)

Locataires :

Gregory Mpanitsiotis : du 01/09/2012
au 30/06/2013

Clear Channel : du 01/01/2005 au 31/12/2022

⑧

Rue de la Pépinière 14,
6041 Gosselies

Année de construction : 2006

Surface locative : 2.000 m²

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 m²

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 31/12/2022

⑩

Rue des Bancroix,
6041 Gosselies

Année de construction : 2002

Surface locative : 2.513 m²

Locataires :

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

SOS Nouveau : du 01/07/2003 au 30/06/2013

Tape-à-l'oeil : du 01/07/2013 au 30/06/2022

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

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

④

⑥

⑨

⑩

Immeubles commerciaux



Site 35

①

Chaussée de Bruxelles 378,
6040 Jumet

Année de construction : 1980-2002-2012

Surface locative : 1.976 m²

Locataires :

World Gym : du 01/05/1998 au 30/04/2016

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 31/12/2014

Site 36

②

Rue du Condé 62,
7900 Leuze-en-Hainaut

Année de construction : 1930-1968-1988-1996

Surface locative : 1.530 m²

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 : 2005-2011-2012

Surface locative : 4.309 m²

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

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 40

⑥

Chaussée de Charleroi 150,
6220 Fleurus

Année de construction : 2009

Surface locative : 845 m²

Locataire :

Le crédit hypothécaire O'Bricoult :
du 01/01/2011 au 31/12/2020

Site 41

⑦

Chaussée de Bruxelles 268,
6040 Jumet

Année de construction : 1975

Surface locative : 1.307 m²

Locataire :

Home Line : du 01/10/2012 au 30/09/2021

Site 42

⑧

Avenue Léopold III 5,
7134 Péronnes-lez-Binche

Année de construction : 2000

Surface locative : 3.360 m²

Locataire :

Sofa Center : du 01/12/2010 au 30/11/2012

Valvin : du 01/12/2012 au 31/12/2013

Site 43

⑨

Chaussée de Marche 878,
5100 Naninne

Année de construction : inconnu

Surface locative : 3.223 m²

Locataires :

AMI Automobile SPRL : du 01/12/2010
au 30/11/2019

ID & Co : du 01/11/2009 au 14/10/2013

Delwiche C. : du 01/07/2012 au 30/06/2021

Site 44

⑩

Chaussée de Marche 657,
5100 Wierde

Année de construction : 1990-1991-2013

Surface locative : 2.225 m²

Locataires :

C.Storm : du 01/05/2010 au 30/04/2019

Namur Encadrement : du 01/01/2004
au 31/12/2012

Abou Salem : du 01/03/2013 au 28/02/2022

Nawagym : du 01/11/2003 au 31/01/2022

Space Night : du 01/07/2004 au 30/06/2022



Ensembles de bureaux



Terrains

Site 16

①

Belpairestraat 20,
2600 Berchem

Année de construction : ± 1970 - ± 1990-2007-2013

Surface locative : 11.118m²

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

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

OSP.A Antwerpen VZW : du 01/09/2007
au 31/08/2013

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

Tractebel Engineering Architectenburo NV :
du 01/09/2008 au 31/08/2017

Site 18

②

Boulevard Joseph II 38-42,
6000 Charleroi

Année de construction : 1996-2007

Surface locative : 2.452m²

Locataire :

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

Site 28

chaussée de Philippeville,
6280 Gerpennes

Surface locative : 3.222 m²

Site 29

chaussée de Philippeville,
6280 Gerpennes

Surface locative : 5.914 m²

Locataires :

Holiday Homes Distribution SA :
du 01/10/2006 au 28/02/2013

Martier sa : du 01/04/2013 au 31/03/2048

Site 19

③

Rue Frison 56,
6040 Jumet

Année de construction : 1940-1991-2007-2009-2013

Surface locative : 1.091 m²

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 31/01/2014

Machiels E. : du 01/05/2008 au 30/04/2014

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

Site 20

④

Rue Général de Gaulle 12,
6180 Courcelles

Année de construction : 1950-2004

Surface locative : 447 m²

Locataire :

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

Site 22

⑤

Rue de Namur 138,
6041 Gosselies

Année de construction : 1920-2011-2013

Surface locative : 1.230 m²

Locataires :

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

CBC Banque : du 15/11/2012 au 14/11/2039

Site 33

avenue Jean Mermoz 29,
6041 Gosselies

Surface locative : 12.000 m²

Locataires :

Easy Car : du 01/05/2013 au 30/04/2022

Europcar : du 01/07/2013 au 30/06/2022

Site 39

Chaussée de Bruxelles 100,
6020 Dampremy

Surface locative : 20.000 m²

Locataire :

Univers du Cuir : du 01/08/2010 au
31/07/2014



D. Principales tendances des marchés⁽¹⁾

CHARLEROI

On ne recense pas de transaction sur le marché de bureaux de Charleroi au troisième trimestre (Figure 1). Ce fait ne surprend pas lorsqu'on fait le bilan de l'offre de bureaux sur ce marché. Dans le centre siègent/siègeront à une échelle régionale des entreprises telles que CBC, BNP Paribas Fortis ou encore Ethias, ainsi que des organismes issus du secteur public, comme la Police dont le futur Hôtel de Police, conçu par Jean Nouvel, est actuellement en construction le long du Boulevard Mayence. Le centre accueille ponctuellement des transactions de taille relativement importante et construits de manière non spéculative qui génèrent le bilan positif ou indifférent en termes d'activité du marché. D'autre part, l'Aéropôle, parc situé en périphérie, et à côté de l'aéroport de Brussels South Charleroi, joue un rôle de complémentarité en installant des occupants plutôt issus du milieu de la recherche scientifique. Le parc, géré par l'intercommunale IGRETEC affiche une occupation quasiment totale. Cette structure va également installer des PME dans les nouveaux parcs d'activité économiques qu'elle développe et ne devrait donc pas concurrencer le marché de bureaux dans le centre ville.

Comme évoqué ci-avant, la demande pour des surfaces importantes est plutôt ponctuelle sur ce marché. Néanmoins, à l'instar de la tendance qui émerge à l'échelle nationale, cette demande privilégie une bonne accessibilité et un accès aisé aux axes de communication, a priori plus réalisable en périphérie de la ville.

Les travaux de construction de l'Hôtel de Police sont en cours depuis la fin de l'année 2012, l'immeuble pourrait donc être livré pendant la deuxième moitié de 2014 comme prévu. Deux autres projets sur mesure, l'immeuble IGRETEC/Ethias et le siège régional de BNP Paribas Fortis, 11.500m² et 8.000m² respectivement, pourraient aussi être livrés dans ce délai.

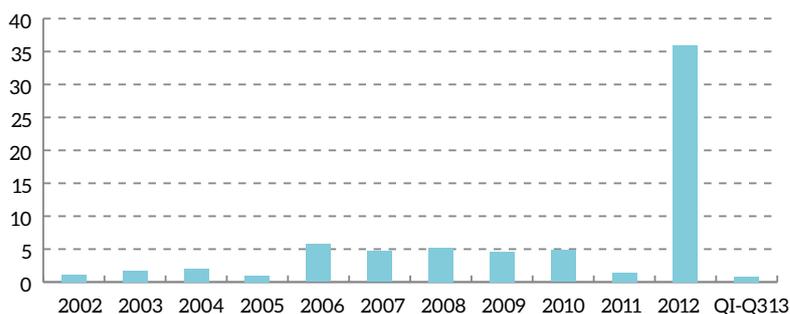
Le niveau de loyer prime, enregistré dans le centre de Charleroi est de EUR 136/m²/an. Les loyers moyens se situent entre EUR 50 et EUR 70/m²/an. Les loyers moyens dans l'Aéropôle sont entre EUR 100 et EUR 120/m²/an.

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,

Figure 1: Take-up Charleroi, 000 m²



⁽¹⁾ Source : DTZ Research



2011). Récemment, elle a fait l'objet d'un renouvellement de la zone réservée aux piétons à la Rue de Damprémy qui se prolonge désormais jusqu'à la Place de la Digue et la Place Saint-Fiacre.

La disponibilité en commerce reste assez faible et les loyers les plus élevés se maintiennent à EUR 450/m²/an au maximum. Il existe une différence de valeur locative importante entre les différentes parties de la rue, avant et après le carrefour avec le Boulevard Audent.

Boulevard Tirou

Les commerces sont ici plus diversifiés, et les loyers légèrement inférieurs, puisque proches de EUR 300/m²/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.

Ville II

Créé en 1990, ce centre commercial compte 92 magasins, pour une surface totale de 16.591 m². En 2012, le

centre a pu bénéficier d'une extension de 8.000 m².

On y note la présence de grandes enseignes, telles que C&A, Carrefour Market, Blokker et Casa. Les loyers y sont d'environ EUR 600/m²/an aux meilleurs emplacements, de EUR 300/m²/an en moyenne en plus du paiement d'un «pas-de-porte».

City Nord & Espace Nord (Gosselies)

Le regroupement depuis plus de 20 ans de commerces au Nord de Charleroi a permis la création d'un pôle commercial majeur à l'échelle nationale dont font partie les Retail Warehousing Park City Nord et Espace Nord qui comptent ensemble plus de nonante enseignes différentes, ce qui en fait l'un des centres les 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. Deux projets concurrents sont actuellement à des stades avancés, le projet Rive Gauche porté par Saint-Lambert Promotion et le projet de développement sur le site du Palais des Expositions porté par

City Mall. Ce projet a des retards sur ses phases administratives et City Mall envisage de revendre le site «sur base d'une programmation différente mixte».

Après avoir vu son permis d'urbanisme être suspendu en juillet 2012, le projet Rive Gauche, qui semblait avoir la préférence des autorités locales a été revu. C'est ainsi qu'en mars 2013, un nouveau projet a été déposé, celui-ci espère être opérationnel au printemps 2016. Porté par Saint-Lambert Promotion le projet est constitué d'un centre commercial de 33.000 m², 100 chambres d'hôtel, une soixantaine de logements, et des places de parking. Il semble qu'aucun recours n'ait été introduit à l'encontre du projet.

Le collège des bourgmestre et échevins a déposé un avis négatif à l'encontre du projet Strada en septembre 2013. Cependant la décision finale sur le projet est celle du fonctionnaire délégué de la Wallonie. Le projet, du promoteur Wilhelm & Co, une opération de régénération urbaine sur le site des faïenceries Royal Boch à La Louvière viserait d'être opérationnelle à la fin de 2015. Cette opération comprendrait notamment la réalisation de 39.000 m² de commerces.

Toujours dans le Hainaut, le projet du Parc Commercial Les Dauphins à Mouscron, porté par ABLI et Mitisiska, a été livré dans le courant du mois de mars 2013 et a ouvert ses portes ; ce sont 22.000 m² d'espaces commerciaux occupés par Delhaize, H&M, et Kréfel qui ont vu le jour, et semblent attirer de nombreux chalands, également pour les commerces des alentours. D'autre part, à Tournai, le projet d'extension de plus de 20.000 m² des Bastions de Wereldhave n'a pas rencontré d'opposition, bien que des soucis subsistent quant aux problèmes de mobilité qui pourraient être générés.

Proche de Charleroi, l'extension de 12.000m² du Shopping Nivelles (Wereldhave) a été livrée pendant le printemps de 2012. Cependant l'autre projet de Wereldhave pour Nivelles, un retail park, a vu son permis cassé par le Conseil d'État. Un nouveau permis dont on attend toujours des nouvelles a été demandé.

Investissements en retail

Au deuxième trimestre 2012, on a noté un investissement de €6,5 million de la part de la famille de Marnette, qui s'offre le parc commercial Dison (6.000m²) sur base d'un rendement de 7,50%. Au troisième trimestre 2012, Union Investment a investi € 70m pour l'extension du shopping centre « Les Grands Prés » à Mons qui devrait s'étendre de plus de 6.000m² (dont une locomotive dont le nom reste inconnu pour le moment pour 2.500m² environ). IKEA devrait également faire son apparition sur le site.

Au dernier trimestre de 2012, on recense trois investissements en retail en Wallonie. Premièrement, le fonds Pertinea Fund I a acquis un portefeuille d'Interinvest Retail comprenant l'Andenne Retail Park pour un montant supérieur à EUR 9 millions. À Mons, un investisseur privé bruxellois a investi EUR 5 millions pour acquérir un bien du Groupe Hibert sur la Grand-Rue à Mons. Enfin, Retail Estates a acquis 51% de la société propriétaire de Crescend'Eau à Verriers, en joint-venture avec Allfin.

On recense près de EUR 170 millions de transactions d'investissement dans le segment retail en Belgique à ce stade en 2013. Tous ont lieu à Bruxelles ou en Flandre, dont l'acquisition du Century Center pour EUR 40 millions par Quares Retail Fund.

LE MARCHÉ SEMI-INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE

Typologie des bâtiments

Le premier type de bâtiment auquel on peut penser, lorsque l'on parle d'immobilier industriel, est celui qui est construit pour les besoins spécifiques de la société qui l'occupe. Cela engendre des bâtiments très variables selon le secteur d'activité, sa taille, sa localisation, sa topologie, etc. Nous pensons ici par exemple aux usines de sidérurgie, de chimie, de construction automobile ou d'agro-alimentaire, lesquelles ne se ressemblent en rien.

Viennent ensuite les bâtiments de type semi-industriels qui peuvent convenir pour des activités industrielles légères ou pour l'entreposage. Ces bâtiments peuvent être de tailles très variables mais sont le plus fréquemment compris entre 1.000 et 10.000m². Ces immeubles ne sont pas construits pour un occupant ou une activité spécifique et sont donc susceptibles d'être remis sur le marché - sans transformation majeure - en cas de départ de l'occupant.

Les bâtiments polyvalents sont une variante de ces constructions semi-industrielles. Ils sont de plus petite taille [de 300-1500m²] et disposent d'un meilleur ratio de surface de bureaux. Ce type de bien est le

plus souvent situé dans les zonings d'activité situés en périphérie de grandes villes, et est généralement destiné aux PME souhaitant disposer d'un atelier ou d'une petite surface d'entreposage.

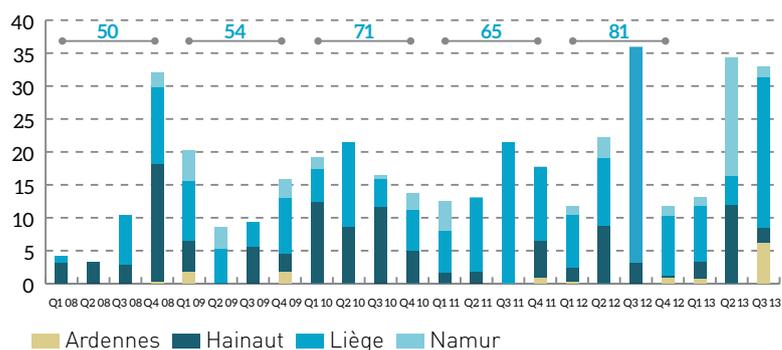
Les bâtiments logistiques, enfin, sont généralement de grande taille, destinés à l'activité logistique et situés à proximité d'axes de communication importants, de ports et/ou d'aéroports. Leur hauteur sous poutre est généralement plus importante (le standard actuel est de 11,2 mètres), et ils doivent disposer d'un ratio suffisant de quais de chargement ainsi qu'une charge au sol admissible plus élevée et un « grid » assez large.

Le marché industriel en Wallonie : trimestre 3, 2013

Encore un excellent cru dans le secteur semi industriel, tandis que le secteur de la logistique endure encore un maigre niveau de demande placée.

La demande placée au troisième trimestre pour les biens semi industriels en Wallonie est relativement stable, et s'élève à 33.000m² (Figure 2). Dans le contexte des cinq dernières années, il s'agit d'un excellent niveau d'activité, réparti sur une quinzaine de transactions. Celles-ci sont majoritairement situées dans le district de Liège, tan-

Figure 2: Take-up semi-industriel, Wallonie, 000m²

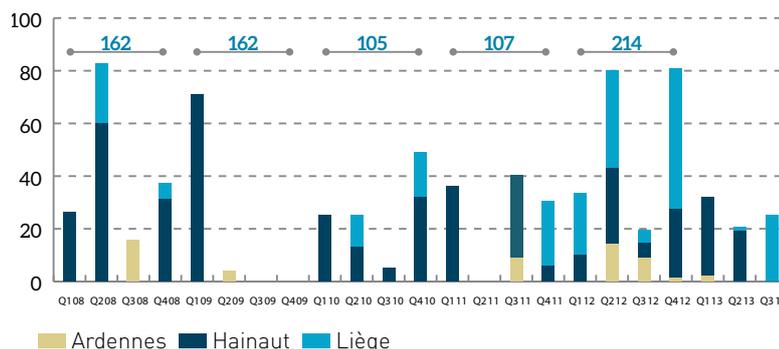


dis que le district Hainaut voit son take-up reculer après un très bon second trimestre. La plus importante transaction enregistrée était un achat pour occupation propre de plus de 7.000m² à Battice.

Battice était également centrale au niveau du take-up logistique puisque c'est ici qu'a eu lieu la seule transaction logistique du troisième trimestre, à savoir un achat pour occupation propre de 25.000m² par le groupe de transport et logistique luxembourgeois, Jost. Avec cette demande placée, la Wallonie marque une légère progression sur base trimestrielle (Figure 3) et s'aligne dans la moyenne d'activité enregistrée pendant les deux premiers trimestres. Il convient de signaler que cette transaction a eu lieu dans un immeuble de grade C. En effet, les occupants avec un profil de transport doivent réagir très vite aux demandes de leurs clients, eux-mêmes proies aux fluctuations des marchés de la consommation, et n'ont pas toujours le temps de se faire construire des entrepôts sur mesure, malgré les possibilités existantes pour des développements de ce type en Wallonie où l'offre foncière n'est pas aussi saturée que dans le Triangle d'Or. D'ailleurs, en termes de projets, des zones économiques au nord de l'aéroport de Liège vont être aménagées sur une superficie de 120 hectares pour les entreprises logistiques qui auront recours à l'infrastructure aéroportuaire. Toujours dans le district de Liège, l'extension des Hauts-Sarts annoncée au début de l'année est remis en question par les riverains. Enfin, dans le Hainaut, le chantier du futur centre de distribution de Colruyt à Ghislenghien dans l'Orientis Parc a été lancé en septembre et devrait aboutir en 2015.

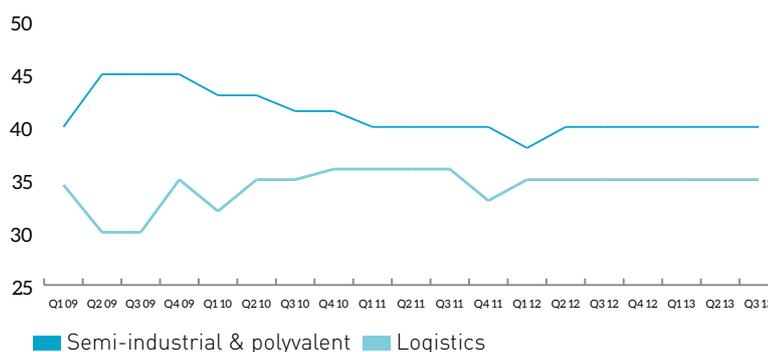
Le loyer prime semi industriel de EUR 40/m²/an a été enregistré ce trimestre dans le district de Liège, et est stable depuis 2012. Le loyer semi industriel moyen pondéré augmente à EUR 39/m²/an.

Figure 3 : Take-up logistique, Wallonie, 000 m²



Le loyer prime logistique est également stable et est de EUR 35/m²/an dans le district de Liège (Figure 4), le loyer moyen pondéré est aussi stable avec un niveau de EUR 28/m²/an.

Figure 4 : Loyers prime Wallonie, EUR/m²/an



WAREHOUSES
ESTATES
BELGIUM SCA
Rapport
Financier
Annuel 2013

04



Rapport financier



A. Rapport du Commissaire⁽¹⁾

«Durant la période du 1^{er} octobre 2012 au 30 septembre 2013, la Sicafi ne détenait plus aucune filiale. Les chiffres présentés pour cette période sont des chiffres consolidés. L'information financière est donc une information consolidée bien que la Sicafi fasse référence aux chiffres statutaires pour l'exercice sous revue se clôturant au 30 septembre 2013.»

NECKEBROECK, Commissaire

Berkenlaan 8b – 1831 Diegem, Belgique

Nommé pour une durée de 3 ans renouvelable

Début du mandat : AGO 2010 – Exercice 2010 (14/12/2010)

Fin de mandat : AGO 2013 – Exercice 2013 (14/01/2013)

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

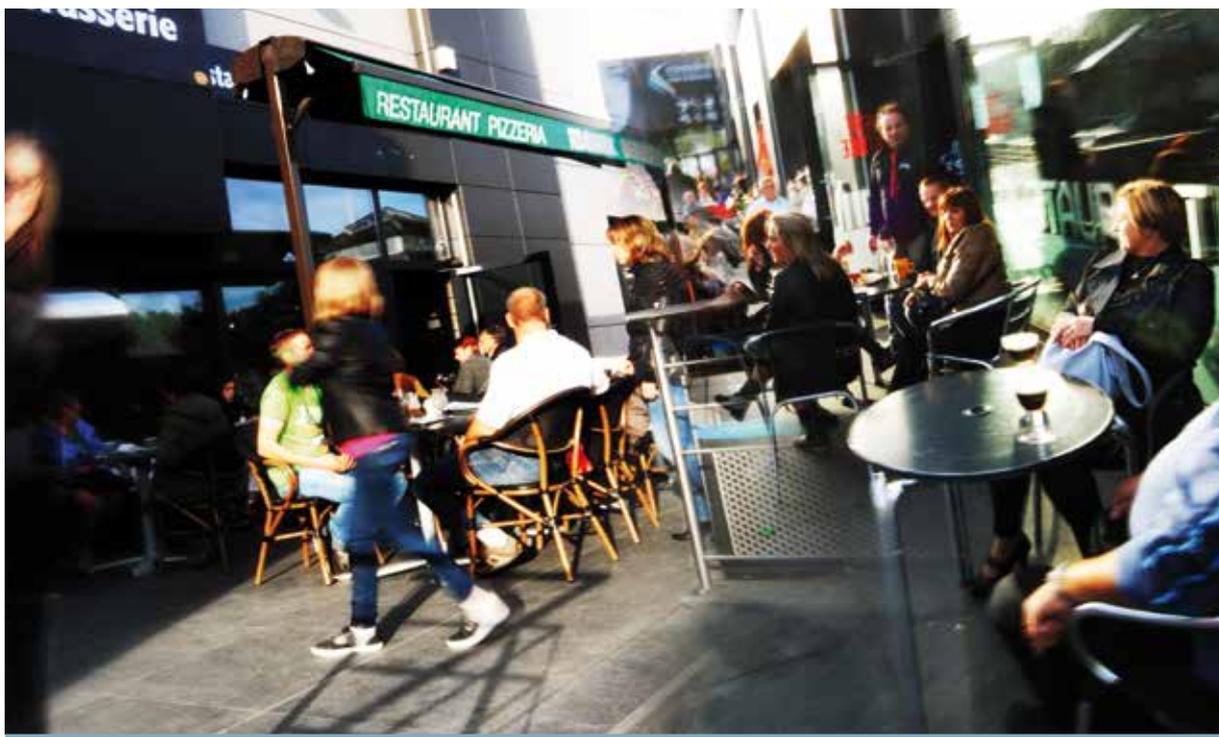
Nous avons procédé au contrôle des états financiers consolidés de Warehouses Estates Belgium SCA (la « société ») et de ses filiales (conjointement le « groupe »), établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières. Ces états financiers consolidés comprennent l'état de la situation financière consolidé clôturé le 30 septembre 2013, 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 194.661 (000) EUR et le résultat net de l'exercice s'élève à 17.305 (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'éditées par l'Ins-

¹⁾ présenté à l'Assemblée Générale des Actionnaires



titut 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 oeuvre 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 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 raison-

nable 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 nous sommes basés, fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

À notre avis, les états financiers consolidés donnent une image fidèle de la situation financière du groupe au 30 septembre 2013, 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 sicaif 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 19 novembre 2013

Le commissaire

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Rik NECKEBROECK

B. Informations financières consolidées au 30 septembre 2013

1. ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE (en €)

	Notes	Consolidé IFRS 30/09/2012	Consolidé IFRS 30/09/2013
ACTIF			
I. Actifs non courants	3, 4, 5	178.152.455	190.007.076
C. Immeubles de placement	3, 4	178.152.455	189.932.076
Immeubles de placement		176.328.263	188.214.037
Projet de développement		1.824.192	1.718.039
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	5	-	75.000
II. Actifs courants		5.073.134	4.654.301
A. Actifs détenus en vue de la vente		-	-
Immeubles de placement		-	-
D. Créances commerciales	6, 12	3.500.765	3.635.032
E. Créances fiscales et autres actifs courants	7, 12	541.075	214.846
Autres		541.075	214.846
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	8, 12	419.223	258.438
G. Comptes de régularisation	9	612.071	545.984
Charges immobilières payées d'avance		437.208	450.077
Autres		174.863	95.908
TOTAL DE L'ACTIF		183.225.589	194.661.377
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES			
A. Capital	10	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	10	26.924.110	26.924.110
C. Réserves	11	79.018.574	81.862.926
a) Réserve Légale		40.376	40.376
b) Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		74.582.926	78.341.893
c) Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		- 7.177.285	- 7.825.545
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		- 2.130.731	- 2.638.911
m) Autres réserves		2.455.361	2.455.361
n) Résultats reportés des exercices antérieurs		11.247.927	11.489.752
D. Résultat net de l'exercice		12.659.997	17.304.585
Résultat de l'exercice		12.659.997	17.304.585

		Consolidé IFRS	Consolidé IFRS
	Notes	30/09/2012	30/09/2013
PASSIF			
I. Passifs non courants	12, 13	1.571.267	1.427.537
A. Provisions	13	16.000	-
B. Dettes financières non courantes	12, 13	1.555.267	1.427.537
a) Établissements de crédit		1.475.627	1.364.655
c) Autres		79.640	62.882
Garanties locatives reçues		79.640	62.882
F. Passifs d'impôts différés		-	-
II. Passifs courants		54.647.703	58.738.281
B. Dettes financières courantes	12, 14	45.333.786	49.960.748
a) Établissements de crédit		45.333.786	49.960.748
C. Autres passifs financiers courants	12, 14	2.638.911	1.852.434
Instruments de couverture		2.638.911	1.852.434
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	12, 15	3.195.038	3.405.015
a) Exit Tax		1.777.765	1.762.747
b) Autres		1.417.274	1.642.269
Fournisseurs		789.850	1.224.173
Impôts, rémunérations et charges sociales		627.423	418.096
E. Autres passifs courants	16	242.958	59.440
F. Comptes de régularisation	17	3.237.011	3.460.645
Revenus immobiliers perçus d'avance		3.200.438	3.425.411
Intérêts et autres charges courus non échus		36.573	35.234
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		183.225.589	194.661.377

2. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ (en €)

	Notes	Consolidé IFRS 30/09/2012	Consolidé IFRS 30/09/2013
I. Revenus locatifs	18	14.630.368	15.372.443
A. Loyers		14.530.385	15.422.394
X. xxxxxx		xxxxx	xxxxx
E. Indemnités de rupture anticipée de bail		106.200	-
III. Charges relatives à la location	19	- 117.398	- 375.743
A. Loyers à payer sur locaux pris en location		-	-
B. Réductions de valeur sur créances commerciales		- 127.398	- 375.743
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		10.000	-
RÉSULTAT LOCATIF NET		14.512.970	14.996.700
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	20	2.159.387	2.290.755
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		805.051	886.086
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		1.354.336	1.404.669
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	21	-	- 208.489
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	22	- 2.325.595	- 2.377.358
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		- 866.032	- 953.912
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		- 1.459.564	- 1.423.446
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	23	20.183	14.318
RÉSULTAT IMMOBILIER		14.366.945	14.715.926
IX. Frais techniques	24	- 1.288.615	- 1.347.142
A. Récurrents		- 156.984	- 180.973
Primes d'assurance		- 156.984	- 180.973
B. Non récurrents		- 1.131.630	- 1.166.169
Dépenses relatives à l'amélioration des immeubles		- 536.510	- 595.488
Honoraires		- 544.554	- 453.482
Sinistres		- 50.567	- 117.199
X. Frais commerciaux	25	- 37.311	- 77.458
A. Commissions d'agence		- 11.509	- 16.904
B. Publicité		- 25.802	- 60.554
C. Frais juridiques		-	-
XII. Frais de gestion immobilière	26	- 681.698	- 808.353
A. Honoraires versés aux gérants		- 556.850	- 659.550
Honoraires de la gérance		- 395.000	- 550.000
Rémunération Administrateurs et Comité d'Audit		- 89.250	- 43.000
Honoraires de l'expert immobilier		- 72.600	- 66.550
B. Charges de gestion d'immeubles		- 124.848	- 148.803
Avocats		- 23.460	- 22.853
Taxes et redevances		- 101.388	- 125.950
CHARGES IMMOBILIÈRES		- 2.007.624	- 2.232.953
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		12.359.321	12.482.973

		Consolidé IFRS	Consolidé IFRS
	Notes	30/09/2012	30/09/2013
XIV. Frais généraux de la société	27	- 749.850	- 648.847
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	28	126.944	216.981
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		11.736.415	12.051.106
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	29	- 30.000	-
A. Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)		75.000	-
B. Valeur comptable des immeubles vendus		105.000	-
XXIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	30	3.011.577	6.132.205
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		14.717.992	18.183.311
XX. Revenus financiers	31	10.733	37.716
A. Intérêts et dividendes perçus		1.650	406
C. Autres		9.083	37.310
XXI. Charges d'intérêts nettes	32	- 1.515.491	- 1.658.677
A. Intérêts nominaux sur emprunt		- 915.327	- 823.477
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		- 600.164	- 835.201
XXII. Autres charges financières	33	- 9.853	- 7.081
A. Frais bancaires et autres commissions		- 9.853	- 7.081
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	34	- 508.180	786.477
A. Instruments de couverture autorisés		- 508.180	786.477
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		- 508.180	786.477
RÉSULTAT FINANCIER		- 2.022.790	- 841.566
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		12.695.202	17.341.744
XXV. Impôts des sociétés	35	- 35.205	- 37.159
IMPÔT		- 35.205	- 37.159
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		12.659.997	17.304.585
Autres éléments du résultat global		-	-
RÉSULTAT GLOBAL		12.659.997	17.304.585
RÉSULTAT DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION		4,00	5,47

	Consolidé IFRS	Consolidé IFRS
	30/09/2012	30/09/2013
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	40,11 €	42,48 €
Cours de bourse	49,50 €	50,21 €
Valeur du patrimoine immobilier	178.152.455 €	189.932.076 €
Ratio d'endettement suivant l'Art. 27 de l'AR du 07/12/2010	27,48 %	28,18 %

3. ÉTAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉ (en €)

	Capital	Primes d'émission	Réserve légale
AU 30/09/2011	8.403.938	26.924.110	40.376
Affectation du résultat 2010/2011 aux réserves			
Dividendes sur le résultat 2010/2011			
Résultat de l'exercice 2011/2012			
AU 30/09/2012	8.403.938	26.924.110	40.376
Affectation du résultat 2011/2012 aux réserves			
Dividendes sur le résultat 2011/2012			
Résultat de l'exercice 2012/2013			
AU 30/09/2013	8.403.938	26.924.110	40.376

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

Les dividendes font partie du résultat jusqu'à ce que l'Assemblée Générale des Actionnaires les attribue.

Les modifications éventuelles du capital de la Sicafi sont régies par l'article 8 des statuts coordonnés modifiés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2011.

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	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Autres Réserves	Résultat non distribué	Capitaux propres
70.981.972	- 2.402.534	- 5.652.442	2.455.361	23.126.516	123.877.296
3.600.954	271.803	- 1.524.843		- 2.347.915	-
				- 9.530.674	- 9.530.674
				12.659.997	12.659.997
74.582.926	- 2.130.731	- 7.177.285	2.455.361	23.907.924	127.006.619
3.758.967	-508.180	- 648.260		- 2.602.527	-
				- 9.815.645	- 9.815.645
				17.304.585	17.304.585
78.341.893	- 2.638.911	- 7.825.545	2.455.361	28.794.337	134.495.559

4. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS (en €)

	Consolidé IFRS	Consolidé IFRS
	30/09/2012	30/09/2013
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	756.385	419.223
Résultat de l'exercice	12.659.997	17.304.585
+/- Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers)	1.514.610	1.628.043
+/- Variation de la juste valeur des instruments financiers ⁽¹⁾	508.180	- 786.477
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	35.205	37.159
Éléments sans effet de trésorerie	- 2.864.179	- 5.756.461
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placements	- 3.011.577	- 6.132.205
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placements	30.000	-
+ Pertes de valeur (- reprises de perte de valeur) sur créances commerciales	117.398	375.743
Variations du besoin en fonds de roulement	- 1.918.604	124.334
Mouvements des éléments de l'actif	- 782.995	- 131.683
Créances commerciales	- 762.125	- 509.924
Autres Créances	3.356	316.093
Charges à reporter et produits à recevoir	- 24.226	62.147
Mouvements des éléments du passif	- 1.135.609	256.017
Dettes commerciales	- 358.171	434.158
Variation des dettes fiscales	- 452.269	- 219.997
Autres Dettes	- 429.012	-183.518
Charges à imputer et revenus à reporter	103.842	225.375
Variation des actifs non courants	-	- 75.000
Impôts payés (+ impôts encaissés)	- 568.714	- 37.159
Autres	- 43.294	8.826
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES (A)	9.323.200	12.447.851
- Acquisition filiale « C.B. International SA » net de trésorerie ⁽²⁾	- 1.547.623	-
- Acquisition société « G.A.P. Loisirs SA » net de trésorerie ⁽²⁾	- 4.377.572	-
- Acquisitions immeubles de placement	- 2.876.118	-
+ Cessions immeubles de placement	-	-
- Projets de développement et travaux d'aménagement	- 3.116.504	- 6.142.290
+ Récupération de TVA (voir Notes 7, 28 et 30)	-	494.873
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente	75.000	-
+ Cessions autres actifs	-	-
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B)	- 11.842.817	- 5.647.416
Augmentation en capital et prime d'émission	-	-
Frais liés à l'augmentation de capital	-	-
+ Augmentation des dettes financières	13.353.761	4.626.962
- Diminution des dettes financières	- 103.786	- 110.975
Intérêts payés	-1.525.343	- 1.665.759
Intérêts reçus	10.733	37.716
Dividendes payés	- 9.552.910	- 9.849.163
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT (C)	2.182.455	- 6.961.219
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	419.223	258.438

⁽¹⁾ Au 30/09/2013, les instruments de couverture de taux ont été valorisés à - 1.852.434 € contre - 2.638.911 € au 30/09/2012 soit une variation de la juste valeur des instruments financiers de 786.477 € repris en compte de résultat à la rubrique XXIII. « Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers »

⁽²⁾ 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 :

- C.B. International SA : 1.699.392 € (acquisition) - 151.769 € (trésorerie)
- G.A.P. Loisirs SA : 4.402.470 € (acquisition) - 24.898 € (trésorerie)

Les états financiers à leur date d'acquisition sont repris dans la Note 34 du Rapport Financier Annuel 2012.

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 2013 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 18 novembre 2013.

La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que les notes comptables explicatives relatives à l'exercice 2012 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 2013.

a) Normes et Interprétations applicable pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} octobre 2012

› **Amendements à IAS 1** Présentation des états financiers – Présentation des autres éléments du résultat global (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} juillet 2012)

› **Amendements à IAS 12** Impôts sur le résultat – Impôt différé : recouvrement de la valeur comptable d'un actif (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2012)

b) Normes et interprétations émises, mais pas encore applicable pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} octobre 2012

› **IFRS 9** Instruments financiers et les amendements liés (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2015, mais non encore adoptés au niveau européen)

› **IFRS 10** États financiers consolidés (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013)

› **IFRS 11** Partenariats (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013)

› **IFRS 12** Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013)

› **IFRS 13** Évaluation de la juste valeur (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013)

› **IAS 27** États financiers individuels (applicable pour les périodes an-

nuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014)

› **IAS 28** Participations dans des entreprises associées et des coentreprises (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014)

› **Améliorations aux IFRS (2009-2011)** (normalement applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013)

› **Amendements à IFRS 1** Première adoption des IFRS – Emprunts publics (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} 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^{er} janvier 2013)

› **Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27** États financiers consolidés et informations à fournir – Sociétés d'investissement (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)

› **Amendements à IAS 19** Avantages du personnel (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013)

› **Amendements à IAS 27** États financiers individuels (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013)

› **Amendements à IAS 28** Participations dans des entreprises associées et coentreprises (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} 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^{er} janvier 2014)

► **Amendements à IAS 36** Dépréciation d'actifs – Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)

► **Amendements à IAS 39** Instruments financiers – Remplacement de dérivés et la continuité de la comptabilité de couverture (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)

► **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^{er} janvier 2013)

► **IFRIC 21** Taxes prélevées par une autorité publique (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)

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 variations sont comptabilisées directement dans le compte de résultats.

3. Actifs détenus en vue de la vente

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

4. Instruments financiers

CRÉANCES ET DETTES COMMERCIALES

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

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

DETTES FINANCIÈRES

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

INSTRUMENTS DÉRIVÉS

La Société utilise des instruments financiers dérivés uniquement pour couvrir les risques de variation des taux d'intérêt (swap de taux d'intérêt). Ces instruments dérivés sont comptabilisés dans le bilan parmi les actifs ou les passifs financiers et évalués à leur juste valeur. Les variations de la juste valeur de l'ensemble des couvertures de taux souscrites par la Sicafi sont enregistrées dans le résultat financier, sauf si les conditions strictes prévues par **IAS 39** pour une couverture de flux de trésorerie sont respectées, auquel cas ces variations sont



comptabilisées dans les capitaux propres. A ce jour, toutes les variations de juste valeur des instruments de couverture sont comptabilisées au compte de résultats étant donné qu'ils ne répondent pas aux conditions strictes prévues par **IAS 39**. Par contre leur valorisation est reprise à la juste valeur dans l'état de la situation financière de la Société.

5. Provisions

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

6. Produits locatifs

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

avantages associés à la propriété des immeubles de placement.

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

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 la consolidation

FILIALE

La filiale est une société qui est contrôlée par une autre société appelée société mère. Cela signifie que la société mère détient suffisamment de droits de vote en assemblée pour pouvoir y faire entendre 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

État de la situation financière (en €)

	Halls Industriels		Commerces	
	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013
ACTIF (en €)				
I. Actifs non courants				
C. Immeubles de placement	44.902.003	45.219.511	112.532.438	123.684.226
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	-	-	-	75.000
II. Actifs courants				
A. Actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	-
D. Créances commerciales	908.723	798.803	2.074.968	2.303.753
E. Créances fiscales et autres actifs courants	-	-	787	199.146
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	-	-
G. Comptes de régularisation	198.986	69.478	290.734	367.696
TOTAL DE L'ACTIF	46.009.712	46.087.782	114.898.927	126.629.822

Capitaux propres et passif (en €)

	Halls Industriels		Commerces	
	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES				
A. Capital	-	-	-	-
B. Primes d'émissions	-	-	-	-
C. Réserves	-	-	-	-
D. Résultat net de l'exercice	-	-	-	-
PASSIF				
I. Passifs non courants				
A. Provisions	-	-	-	-
B. Dettes financières non courantes	-	-	-	-
F. Passifs d'impôts différés	-	-	-	-
II. Passifs courants				
B. Dettes financières courantes	-	-	-	-
C. Autres passifs financiers courants	-	-	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	186.663	155.201	462.375	961.218
E. Autres passifs courants	-	-	-	-
F. Comptes de régularisation	761.266	797.012	1.993.160	2.098.961
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	947.929	952.213	2.455.535	3.060.180

	Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	
	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013
							178.152.455	190.007.076
	15.778.123	17.926.561	4.939.891	3.101.779	-	-	178.152.455	189.932.076
	-	-	-	-	-	-	-	75.000
							5.073.134	4.654.301
	-	-	-	-	-	-	-	-
	359.324	360.318	157.750	172.157	-	-	3.500.765	3.635.032
	-	15.700	-	-	540.289	-	541.075	214.846
	-	-	-	-	419.223	-	419.223	258.438
						258.438		
	108.731	89.974	13.621	18.836	-	-	612.071	545.984
	16.246.177	18.392.553	5.111.262	3.292.772	959.512	258.438	183.225.589	194.661.377

	Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	
	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013
							127.006.619	134.495.559
	-	-	-	-	8.403.938	8.403.938	8.403.938	8.403.938
	-	-	-	-	26.924.110	26.924.110	26.924.110	26.924.110
	-	-	-	-	79.018.574	81.862.926	79.018.574	81.862.926
	-	-	-	-	12.659.997	17.304.585	12.659.997	17.304.585
							1.571.267	1.427.537
	-	-	-	-	16.000	-	16.000	-
	-	-	-	-	1.555.267	1.427.537	1.555.267	1.427.537
	-	-	-	-	-	-	-	-
							54.647.703	58.738.281
	-	-	-	-	45.333.786	49.960.748	45.333.786	49.960.748
	-	-	-	-	2.638.911	1.852.434	2.638.911	1.852.434
	130.943	84.332	9.705	6.089	2.405.352	2.198.174	3.195.038	3.405.015
	-	-	-	-	242.958	59.440	242.958	59.440
	328.954	416.896	153.177	147.775	454	-	3.237.011	3.460.645
	459.897	501.229	162.882	153.864	179.199.346	189.993.891	183.225.589	194.661.377

Compte de résultats (en €)

	Halls Industriels		Commerces	
	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013
RÉSULTAT LOCATIF NET	4.043.754	4.349.251	8.711.159	8.751.235
RÉSULTAT IMMOBILIER	4.018.141	4.133.494	8.597.199	8.691.842
IX. Frais techniques	- 401.058	- 353.412	- 749.732	- 845.119
X. Frais commerciaux	- 10.284	- 22.583	- 22.500	- 45.305
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-	-	-	-
XII. Frais de gestion immobilière	- 186.829	- 232.120	- 412.249	- 477.213
XIV. Frais généraux de la société	- 199.738	- 189.174	- 462.197	- 379.506
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	13.951	26.649	91.254	186.378
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-	-	-
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.208.005	1.048.763	1.511.146	5.375.600
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	4.442.187	4.411.618	8.552.922	12.506.678
RÉSULTAT FINANCIER	-	-	-	-
IMPÔT	-	-	-	-
RÉSULTAT NET	4.442.187	4.411.618	8.552.922	12.506.678

NOTE 4 Immeubles de placement consolidés (en €)

	2012	2013
SOLDE AU 01/10/N-1	161.896.715	178.152.455
Acquisitions	10.232.659	-
Projets de développement	1.824.192	2.138.265
Dépenses capitalisées	1.292.312	4.004.025
Récupération de TVA	1.292.312	- 494.873
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	-	-
Cessions	- 105.000	-
Augmentation/(diminution) de juste valeur	3.011.577	6.132.205
Solde à la clôture N	178.152.455	189.932.076

L'expert immobilier effectue trimestriellement une valorisation des immeubles de placement en conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de Sica 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 immobi-

Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	
30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013
1.143.932	1.325.186	614.125	571.028	-	-	14.512.970	14.996.700
1.132.833	1.321.312	618.772	569.277	-	-	14.366.945	14.715.926
- 108.480	- 138.637	- 20.845	- 9.975	- 8.500	-	- 1.288.615	- 1.347.142
- 2.950	- 6.693	- 1.577	- 2.877	-	-	- 37.311	- 77.458
-	-	-	-	-	-	-	-
- 54.768	- 70.378	- 27.853	- 28.642	-	-	- 681.698	- 808.353
- 57.289	- 56.065	- 30.625	- 24.102	-	-	- 749.850	- 648.847
7.461	1.250	8.500	2.700	5.778		126.944	216.981
-	-	- 30.000	-	-	4	- 30.000	-
277.381	-490.171	15.046	198.012	-	-	3.011.577	6.132.205
1.194.188	560.618	531.418	704.392	- 2.722	4	14.717.992	18.183.311
-	-	-	-	- 2.022.790	- 841.566	- 2.022.790	- 841.566
-	-	-	-	- 35.205	- 37.159	- 35.205	- 37.159
1.194.188	560.618	531.418	704.392	- 2.060.717	- 878.721	12.659.997	17.304.585

lier eu égard à la localisation et à la qualité des bâtiments et des locaux 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€, droits déduits, correspondant à la juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IFRS, peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5%. Ce taux de 2,5% sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à ± 0,5%. Pour les autres immeubles, les droits d'enregistrement, en vigueur ont été déduits.

Au moment de l'acquisition de l'immeuble, la valeur d'investissement, incluant les droits de mutation, est comptabilisée à l'actif du bilan et lors de la première évaluation, par

l'expert immobilier, la comptabilisation est réalisée sur base de la «Juste valeur» (c'est-à-dire hors droits de mutation). La différence, positive ou négative, entre les deux valeurs retenues est comptabilisée en compte de résultats.

L'application de la circulaire TVA, éditée fin 2012, concernant les centres commerciaux, a permis à la société de déduire 494.873 € de TVA sur ses investissements ainsi que 32.767 € sur ses charges (cf. Notes 28 & 30).

Sur base des informations en notre possession au 30 septembre 2013, le budget estimé relatifs aux projets de développement et aux rénovations s'établit pour l'exercice suivant à 2.400.000 €

NOTE 5

Créances commerciales et autres actifs non courants (en €)

	2012	2013
G. Créances commerciales	-	75.000

Dans le cadre de la résiliation anticipée du bail «B&B Distribution SPRL» suite à la fusion/absorption par «Orchestra» de l'enseigne «Prémaman», le bailleur a versé au locataire la somme de 75.000€.

En contrepartie, le nouveau locataire «Celio» paiera pendant les 9 premières années un complément de loyer à due concurrence.

NOTE 6

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 3 du chapitre «Rapport immobilier».

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

Une garantie bancaire correspondant à minimum 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.

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

	2012	2013
D. Créances commerciales	3.500.765	3.635.032
Clients	3.511.991	3.644.315
Clients créditeurs	- 11.540	- 12.961
Factures à établir	-	-
Note de crédit à recevoir	314	3.678
Créances douteuses	371.964	585.956
Réductions de valeur actée sur créances douteuses	- 371.964	- 585.956
SEGMENTATION DU POSTE « CLIENTS » PAR STRUCTURE D'ÂGE	2012	2013
Clients	3.511.991	3.644.315
Echu < 30 jours	3.031.608	3.277.995
Echu 30 - 59 jours	102.615	81.827
Echu 60 - 89 jours	44.873	43.759
Echu > 90 jours	332.895	240.734
SEGMENTATION DU POSTE « CLIENTS » PAR TYPE DE LOCATAIRES	2012	2013
Clients	3.511.991	3.644.315
Institutions publiques	68.652	67.512
Sociétés	3.393.608	3.496.290
Personnes Physiques	49.731	80.513
CRÉANCES DOUTEUSES – TABLEAU DES MOUVEMENTS	2012	2013
À la fin de l'exercice précédent	438.796	371.964
Dotations	127.398	375.743
Utilisations	- 184.230	- 161.751
Reprises	- 10.000	-
À la fin de l'exercice	371.964	585.956



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.

Le poste «créances douteuses» présente au 30 septembre 2013 un solde de 585.956 € pour 371.964 € à la clôture de l'exercice précédent. L'évolution des créances douteuses est détaillée ci-dessous :

› La situation de la société «ID & Co» ne s'est pas améliorée suite à l'accord du Tribunal de lui accorder une «PRJ» en janvier 2013. WEB SCA a donc entamé une procédure afin de mettre fin à cette PRJ ainsi qu'à l'encontre des gérants, ces derniers étant caution solidaire de la dite société. Par prudence, un montant de 200.000 € a été affecté en «créances douteuses» à la clôture de l'exercice et cette somme a fait l'objet d'une réduction de valeur.

› Suite à la faillite du locataire «Eco-container» déclarée le 27 mars 2013,

une somme de 37.921,50€ avait été transférée en «Créances douteuses» au 31 mars 2013. La société ne présentant aucun actif, une réduction de valeur de 31.999,92€ a été actée à la clôture de l'exercice sous revue.

› En date du 10 septembre 2013, la «SPRL Literie Internationale» a été déclarée en faillite alors qu'elle nous était redevable de 99.864,53€. La totalité de la somme a été affectée au poste «Créances douteuses» à la clôture de l'exercice. Par prudence, une réduction de valeur de 99.388,25€ a été actée à la clôture de l'exercice sous revue. Une déclaration de créance a été introduite pour 101.176,16€. Le dossier n'est pas encore clôturé.

Concernant l'état d'avancement des faillites déclarées au cours des exercices antérieurs, détaillées dans la Note 5 du Rapport Financier Annuel 2012 :

› La faillite de la «SPRL Sofa Center» n'est toujours pas clôturée. Les 39.000€ correspondant au montant de la garantie locative constituée ont cependant, par prudence été affectés au poste «Créances douteuses» à la clôture de l'exercice et cette somme a fait l'objet d'une réduction de valeur. Une discussion est en cours afin de récupérer cette somme ainsi qu'une indemnité d'occupation

› La faillite de la «SPRL Bingo Meubles» n'est pas clôturée et une procédure pénale est en cours. Pour rappel, 44.452,63€ ont été affectés aux «Créances douteuses» à la clôture de l'exercice précédent.

› La faillite de la «SA Lasko Displays International» n'est pas clôturée. Pour rappel, 17.133,56€ ont été affectés aux «Créances douteuses» à la clôture de l'exercice précédent.

› La faillite de la «SA Walcast» n'est toujours pas clôturée. Une somme de 14.300,13€ représentant 50% des sommes dues par cette dernière avait été affectée aux «Créances douteuses» à la clôture de l'exercice 2012.

› Aucun changement n'a été enregistré à propos de la faillite de la «SA Autobinche» déclarée le 14 septembre 2009. En effet, aucune somme n'a encore été perçue dans ce dossier pour lequel 71.797,30€ avaient été affectés aux «Créances douteuses» lors de la clôture de l'exercice 2012. Suite à l'audience du 10 novembre 2011, WEB SCA avait 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€, avait également été versé en date du 24 novembre 2011. La créance privilégiée pourrait être récupérée au cours de l'exercice 2014 avec un minimum de 50% calculé sur base de la déclaration de créance.

› Pour la faillite de la société «Isola Confort SA » 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, un montant de 10.000,00€ a été récupéré et affecté au poste «Reprises de réductions de valeur» en date du 12 décembre 2011. Au 30 septembre 2013, 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 dispo-

sant 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 un espoir de récupération via le privilège du bailleur subsiste.

Dans l'éventualité où une partie de ces créances devait être récupérée au cours de l'exercice 2014, celle-ci sera affectée au poste «Reprises de réductions de valeur».

NOTE 7 Créances fiscales et autres actifs courants (en €)

	2012	2013
E. Créances fiscales et autres actifs courants	541.075	214.846
Autres	541.075	214.846

En date du 28 août 2013, nous avons obtenu le remboursement du pré-compte mobilier sur boni de liquidation libéré lors de l'absorption des sociétés «C.B. International SA» et «G.A.P. Loisirs SA» pour un montant de 533.509€.

L'application de la circulaire TVA, éditée fin 2012, concernant les centres commerciaux, a permis à la société de déduire pour près de 527.640€ de TVA sur ses coûts. Le 4 octobre 2013, la sicafi a obtenu un accord concernant 2 sites commerciaux exploités par la société et ce pour un montant de 199.144€.

Le solde de la créance restant ouverte concerne la gestion du bâtiment situé à Anvers qui faisait l'objet d'une gestion contractuellement cédée à une société locale «Movast Beheer SPRL».

NOTE 8 Trésorerie et équivalents de trésorerie (en €)

	2012	2013
F. Trésorerie et équivalent de trésorerie	419.223	258.438

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 9

Comptes de régularisation de l'actif (en €)

	2012	2013
G. Comptes de régularisation	612.071	545.984
Charges immobilières payées d'avance	437.208	450.077
Autres	174.863	95.908

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.

Les « Charges immobilières payées d'avance » découlent :

► du report du 4^{ème} trimestre de précompte immobilier et de primes d'assurance pour un montant de 417.000 €,

► d'un étalement de commission de courtage sur la durée de relocation de 4 bâtiments.

« Autres »

Dans le courant de cet exercice, la Sicafi a récupéré pour 33.500 € de précompte immobilier, a essuyé un refus pour la somme de 14.000 € et a introduit de nouvelles demandes de récupération de précompte immobilier pour 27.000 €.

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

Le solde, soit 36.000 €, est en attente de régularisation de la part de la compagnie d'assurance.

NOTE 10

Capital social

Structure de l'actionariat et déclarations de participations importantes au cours de l'exercice 2013

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

points de pourcentage, du total des droits de vote existants.

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

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

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

La notification doit être effectuée le plus tôt possible et au plus tard dans un délai de quatre jours de cotation, commençant le jour de cotation sui-

vant la date à laquelle la personne tenue à notification a connaissance de l'acquisition ou de la cession, ou du droit d'exercer des droits de vote, ou à laquelle elle aurait dû en avoir connaissance, compte tenu des circonstances.

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

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

et la cession de titres conférant le droit de vote. Au total, cette action de concert porte sur 1.665.023 titres, représentant 52,59% du total des droits de vote.

Sur la base des informations reçues par WEB SA au 30 septembre 2013, la structure de l'actionariat de WEB SCA s'établit comme suit :

NOMBRE TOTAL DES ACTIONS ÉMISES PAR WEB SCA AU 30 SEPTEMBRE 2013		
	3.166.337	100 %
Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert ⁽¹⁾	1.665.023	52,59 %
Réparti comme suit :		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur ⁽²⁾	1.516.361	47,89 %
2. Warehouses Estates Belgium SA	838	0,03 %
3. Robert Jean WAGNER	13.250	0,42 %
4. Robert Laurent WAGNER	28.999	0,92 %
5. Valérie WAGNER	36.728	1,16 %
6. VLIM SA	68.847	2,17 %
Free float	1.501.314	47,41 %

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^{er} octobre 2010.

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

Au 30 septembre 2013, 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 (1/3.166.337e) 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.

	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 S.A. IMMOWA
06/10/2000	4.984.671€	2.029.982	Émission de 986 actions suite à la fusion par absorption de la S.A. CEMS et la S.A. WINIMO
	5.000.000€	2.029.982	Conversion du capital en Euros et augmentation de ce dernier de 15.328,87€ par prélèvement sur les résultats reportés
30/09/2004	6.700.000€	2.302.791	Emission de 272.809 actions suite à la fusion par absorption de la S.A. IMOBEC
08/12/2010	9.212.498€	3.166.337	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€

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

⁽²⁾ La S.A.K. est détenue conjointement par M. Robert Jean WAGNER, Mme Valérie WAGNER, M. Robert Laurent WAGNER, Mme Claire FONTAINE et Mme Jarmila SCHREILOVA.

NOTE 11 Réserves (en €)

	2012	2013
C. Réserves	79.018.574	81.862.926
a. Réserve Légale	40.376	40.376
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	67.405.641	70.516.348
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	- 2.130.731	-2.638.911
m. Autres réserves	2.455.361	2.455.361
n. Résultats reportés des exercices antérieurs	11.247.927	11.489.752

Pour plus de détails, nous renvoyons au point 3 «État des variations des capitaux propres»

NOTE 12 Catégories d'instruments financiers (en €)

	30/09/2012		30/09/2013		Hiérarchie de juste valeur
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
ACTIFS FINANCIERS					
Actifs financiers disponibles à la vente	-	-	-	-	Niveau 3
Prêts et créances					
Dépôts versés	-	-	-	-	Niveau 2
Créances commerciales	3.500.765	3.500.765	3.635.032	3.635.032	Niveau 2
Autres créances	541.075	541.075	214.846	214.846	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	419.223	419.223	258.438	258.438	Niveau 2
PASSIFS FINANCIERS					
Juste valeur par le biais du compte de résultats					
Détenus à des fins de transaction	2.638.911	2.638.911	1.852.434	1.852.434	Niveau 2
Coût amorti					
Dettes financières court terme	45.333.786	45.333.786	49.960.748	49.960.748	Niveau 2
Dettes financières long terme	1.555.267	1.580.707	1.427.537	1.447.548	Niveau 2
Dettes commerciales	789.850	789.850	1.224.173	1.224.173	Niveau 2
Dettes fiscales et sociales	2.405.188	2.405.188	2.180.843	2.180.843	Niveau 2
Autres dettes	242.958	242.958	59.440	59.440	Niveau 2

La juste valeur des instruments financiers est hiérarchisée selon la norme IFRS 13 en 3 niveaux [1 à 3] correspondant chacun à un degré d'observabilité de la juste valeur :

▸ les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après les prix (non ajustés) cotés

sur les marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;

▸ les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies d'après des données autres que les prix cotés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir

des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;

▸ les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles qui sont établies d'après des techniques d'évaluation qui comprennent des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données

observables de marché (données non observables).

La juste valeur des instruments financiers a été déterminée selon les méthodes suivantes :

› pour les instruments financiers à court terme, tels que les créances

et dettes commerciales, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;

› pour les emprunts à taux variable, la juste valeur est considéré comme n'étant pas significativement dif-

férente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;

› pour les emprunts à taux fixe, la juste valeur est déterminée par actualisation des flux futurs en fonction d'un taux de marché à la date de clôture.

NOTE 13 Passifs non courants (en €)

	2012	2013
I. Passifs non courants	1.571.267	1.427.537
A. Provisions	16.000	-
B. Dettes financières non courantes	1.555.267	1.427.537
- Établissements de crédit	1.475.627	1.364.655
- Garanties locatives reçues	79.640	62.882

› La provision de 12.000€ établie au cours de l'exercice précédent a été utilisée suite à la réalisation des travaux de remise en conformité incendie du bâtiment situé à Wierde. De même, la provision de 4.000€ actée, afin de se prémunir d'un litige, a été supprimée suite à l'extinction de ce dernier.

› Le poste «Établissements de crédit» de la rubrique «Dettes financières non courantes» comprend les emprunts long terme souscrits par la filiale «Bromley SA» absorbée le 30 juin 2011 et détaillés ci-dessous :

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

2. Le 30 décembre 2005, la société «Bromley SA» a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis au taux de 4,53% pour un montant de 600.000€. Ce contrat a été conclu pour une durée de 15 ans

et son échéance est donc prévue pour le 1^{er} décembre 2020.

3. Le 9 juillet 2007, la société «Bromley SA» a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis au taux de 3,75% pour un montant de 1.209.556,73€. Ce contrat a été conclu pour une durée de 27 ans et son échéance est donc prévue pour le 30 septembre 2027.

En date du 2 août 2013 la banque nous a informé que le taux était revu à 3,14% pour la période du 31 août 2013 au 31 août 2016.

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

› Les garanties locatives sont 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 14

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 :

	2012	2013
B. Dettes financières courantes	45.333.786	49.960.748
1. Straight Loan Banque Belfius SA	28.800.000	30.000.000
2. Straight Loan Banque BNP Paribas Fortis SA	11.430.000	14.850.000
3. Straight Loan Banque ING SA	5.000.000	5.000.000
4. Emprunts court terme Bromley SA ⁽¹⁾	103.786	110.748
C. Autres passifs financiers courants	2.638.911	1.852.434
5. Juste valeur des instruments dérivés	2.638.911	1.852.434

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.

Le 4 janvier 2013, BNP Paribas Fortis a octroyé une augmentation

de la ligne de crédit à 15.000.000€ 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 possibi-

lité pour Belfius Banque SA d'y mettre un terme tous les 3 mois, à partir du 12 novembre 2008.

Cette couverture ayant pris fin de plein droit en date du 12 août 2013, les dirigeants étudient régulièrement les produits qui leurs sont proposés par les organismes financier afin de couvrir les lignes de crédits aux meilleurs conditions.

La charge des différentes couvertures de taux réalisée au cours de l'exercice a été reprise en «Charges d'intérêts» pour une valeur de - 835.201€ alors qu'à la clôture précédente, la charge reprise était de - 600.164€. Au 30 septembre 2013, les instruments de couverture de taux ont été valorisés, en tant que dettes, à 1.852.434€ contre 2.638.911€ au 30 septembre 2012. 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 786.477€ contre - 508.180€ à la clôture 2012, car les conditions strictes prévues par IAS 39 pour une couverture de flux de trésorerie ne sont pas respectées.

⁽¹⁾ Voir Note 13 pour plus d'informations.

Immeuble	Organismes	Type	Taux	Date fin d'emprunt
Anvers	BNP Fortis	Long Terme	Fixe	1/12/2020
Anvers	BNP Fortis	Long Terme	Fixe	1/12/2020
Anvers	BNP Fortis	Long Terme	Fixe	30/09/2027
All	Belfius	Court Terme	Variable	Illimitée
All	BNP Fortis	Court Terme	Variable	Illimitée
All	ING	Court Terme	Variable	Illimitée
All	BNP Fortis	Court Terme	Variable	Illimitée
All	ING	Court Terme	Variable	Illimitée

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

À 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 dé-

tient 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 15 Dettes commerciales et autres dettes courantes (en €)

	2012	2013
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.195.038	3.405.015
a) Exit Tax	1.777.765	1.762.747
b) Autres		
Fournisseurs	789.850	1.224.173
Impôts, rémunérations et charges sociales	627.423	418.096

L'Exit Tax pour les entités absorbées au cours des exercices précédents et non acquittée au 30 septembre 2013 s'élève à 1.762.747 €

Le poste «Autres» reprend d'une part le total des impayés fournisseurs et d'autre part les dettes «fis-

cales». 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».

La diminution de la rubrique «impôts et charges sociales» s'explique par la diminution du précompte immobilier dû au 30 septembre de l'exercice.

Taux	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	Cash flow à décaisser (capital + intérêts) au 30/09/2013
4,53%	40.443,43 €	232.517,83 €	71.546,20 €	406.428,00 €
4,53%	10.110,85 €	58.129,46 €	17.886,55 €	101.607,44 €
3,14%	60.193,32 €	331.432,05 €	653.142,49 €	1.296.284,64 €
Euribor + marge	33.000.000 €			
Euribor + marge	15.000.000 €			
Euribor + marge	5.000.000 €			
Euribor + marge	15.000.000 €			
Euribor + marge	5.000.000 €			

NOTE 16

Autres passifs courants (en €)

	2012	2013
E. Autres Passifs courants	242.958	59.440
Dividendes sur coupons échus	87.787	54.269
Passifs divers	155.171	5.171

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 «Center Meubles SPRL», un montant de 5.171€ a été retenu en garantie de passif.

NOTE 17

Comptes de régularisation du passif (en €)

	2012	2013
F. Comptes de régularisation	3.237.011	3.460.645
Revenus immobiliers perçus d'avance	3.200.438	3.425.411
Intérêts et autres charges courus non échus	36.573	35.234

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

Le poste «Intérêts et autres charges courus non échus» reprend essentiellement les coûts des tâches spécifiques effectuées par le personnel administratif.

NOTE 18 Contrats de location

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

La plupart des contrats de location incluent des clauses ayant pour but

de limiter les effets négatifs pour la Société en cas de variation négative de l'index.

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

La Sicafi possède 4 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.

	2012	2013
À moins d'un an	14.443.043	14.978.607
À plus d'un an mais à moins de cinq ans	20.645.215	19.749.498
À plus de cinq ans	865.175	1.380.157
TOTAL	35.953.433	36.108.261

NOTE 19 Charges relatives à la location (en €)

	2012	2013
III. Charges relatives à la location	- 117.398	- 375.743
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	- 127.398	- 375.743
C. Reprise de réductions de valeur sur créances commerciales	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 6 « Créances commerciales et créances douteuses ».

NOTE 20 Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)

	2012	2013
V. Récupération de charges locatives et de taxes	2.159.387	2.290.755
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire à charge du locataire	805.051	886.086
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	1.354.336	1.404.669

NOTE 21

Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail (en €)

	2012	2013
VII. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-	- 208.489

Suite à l'expulsion du locataire «Ecocontainer», occupant un entrepôt sur le site de Marchiennes au pont, la société a été dans l'obligation de remettre le bien en état de location et pour ce faire, de procéder à l'évacuation d'un volume important de déchets abandonnés par celui-ci.

NOTE 22

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

	2012	2013
VII. Charges locatives et taxes	- 2.325.595	- 2.377.358
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	- 866.032	- 953.912
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	- 1.459.564	- 1.423.446

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

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

Un entretien régulier des espaces verts est effectué. Ce service est organisé par la Sicafi mais pris en charge financièrement par le locataire. Ce montant est forfaitaire,

fixé sur base de la surface bâtie et indexé annuellement.

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

Pour certains locataires, les charges locatives font l'objet d'une facturation périodique prévisionnelle.

Il peut y avoir un léger décalage entre les charges réellement facturées aux locataires et celles effectivement prises en charge par WEB SCA car la régularisation se fait annuellement.

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

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

NOTE 23

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

	2012	2013
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	20.183	14.318
Autres recettes et dépenses relatives à la location	20.183	14.318

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

NOTE 24 Frais techniques (en €)

	2012	2013
IX. Frais techniques	-1.288.615	-1.347.142
A. Récurrents	-156.984	-180.973
Primes d'assurance	-156.984	-180.973
B. Non récurrents	-1.131.630	-1.166.169
Dépenses relatives à l'amélioration des immeubles	-536.510	-595.488
Honoraires	-544.554	-453.482
Sinistres	-50.567	-117.199

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

L'augmentation du patrimoine explique, à elle seule, l'augmentation

des frais engagés par la sicafi au cours de l'exercice.

La diminution du poste «Honoraires» découle de l'absorption des diverses filiales au cours des 2 exercices précédent. Il n'y a donc plus de frais engagé pour ces filiales.

Au cours de l'exercice précédent un incendie a eu lieu dans un bâtiment situé sur le site de «City-Nord». Les travaux de remise en état du bien s'élève au, au 30 septembre, à 170.000€ dont 50.500€ avait été pris en compte sur l'exercice précédent.

NOTE 25 Frais commerciaux (en €)

	2012	2013
X. Frais commerciaux	- 37.311	- 77.458
A. Commissions d'agence	- 11.509	- 16.904
B. Publicité	- 25.802	- 60.554

La Sicafi fait appel, le moins souvent possible, à des intermédiaires immobiliers afin de limiter au maximum le vide locatif. Cette rubrique reprend les commissions versées aux différents intermédiaires.

Afin d'améliorer la visibilité de la société et de promouvoir les différents sites commerciaux, la société participe à des actions culturelles, sportives, et autres.

NOTE 26

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

	2012	2013
XII. Frais de gestion immobilière	- 681.698	- 808.353
A. Honoraires versés aux gérants	- 556.850	- 659.550
Honoraires de la gérance	- 395.000	- 550.000
Rémunérations Conseil d'Administration et Comité d'Audit	- 89.250	- 43.000
Honoraires de l'expert immobilier	- 72.600	- 66.550
B. Charges de gestion d'immeubles	- 124.848	- 148.803
Avocats	- 23.460	- 22.853
Taxes et redevances	- 101.388	- 125.950

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

Conformément à l'article 29 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières, le patrimoine est évalué trimestriellement par un expert immobilier agréé par la FSMA. Le 10 décembre 2010, une nouvelle convention a été conclue

pour une durée de trois ans, avec la société «Winssinger & Associés SA». Leur rémunération est fixée à 15.000€ par trimestre. Lors d'une première évaluation, une somme de 0,5€ par m² expertisé avec un minimum de 1.000€ et un maximum de 5.000€ par bien est due.

Les rémunérations du Conseil d'Administration sont détaillées dans le rapport de gestion, Chapitre E «Rémunération».

Lors de sa réunion du 17 septembre 2012, le Conseil d'Administration, en concertation avec la FSMA, a décidé 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; ceci explique la diminution importante du poste «Rémunérations Conseil d'Administration et Comité d'Audit».

NOTE 27

Frais généraux de la société (en €)

	2012	2013
XIV. Frais généraux de la société	- 749.850	- 648.847
Honoraires financiers et comptables	- 282.255	- 265.967
Honoraires commissaires réviseurs	- 37.464	- 36.300
Honoraires divers	- 141.597	- 78.335
Honoraires juridiques	-	-
Frais de secrétariat	- 72.782	- 101.310
Frais de contentieux	- 2.955	- 7.726
Prestations informatiques	- 290	- 235
Participations séminaires et foires	- 17.691	- 14.109
Service financier Belfius	- 8.957	- 6.106
Autres frais généraux	- 185.859	- 138.758

Durant la période du 1^{er} octobre 2012 au 30 septembre 2013, la Sicafi ne détenait pas de filiale ; aucune absorption de société n'a donc été réalisée au cours de l'exercice. Ceci explique la diminution importante

des postes «Honoraires divers» et «Autres frais généraux».

L'augmentation des frais de secrétariat fait suite à l'augmentation du

patrimoine immobilier de la société depuis ces trois dernières années.

NOTE 28 Autres revenus et charges d'exploitation (en €)

	2012	2013
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	126.944	216.981
Indemnités d'assurances	60.885	163.040
Autres produits divers	66.059	53.941

La majorité de l'augmentation constatée dans ces postes provient de l'indemnité d'assurance obtenue sur le sinistre évoqué dans la Note 9 « Comptes de régularisation de l'actif ».

L'application de la circulaire TVA, éditée fin 2012, concernant les centres commerciaux, a permis à la société de déduire pour 32.767€ de TVA sur ses charges.

NOTE 29 Détail du résultat sur vente d'immeubles de placement (en €)

	2012	2013
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 30.000	-
A. Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)	75.000	-
B. Valeur comptable des immeubles vendus	105.000	-

Il n'y a eu aucune cession d'immeuble au cours de cet exercice.

La cession de l'immeuble qui a eu lieu lors de l'exercice précédent est détaillée au point B du « Rapport immobilier » du Rapport Financier Annuel 2012.

NOTE 30 Variation de la juste valeur des immeubles de placement (en €)

	2012	2013
XVIII. Variation de la juste valeur	3.011.577	6.132.205

L'application de la circulaire TVA, éditée fin 2012, concernant les centres commerciaux, a permis à la société de déduire pour 494.873€ de TVA sur ses investissements.

Cette récupération de TVA a influencé positivement la variation de juste valeur des immeubles de placement déterminée par la valorisation de l'expert immobilier à due concurrence.

NOTE 31 Revenus financiers (en €)

	2012	2013
XX. Revenus financiers	10.733	37.716
A. Intérêts et dividendes perçus	1.650	406
B. Produits relatifs aux instruments financiers dérivés	-	-
C. Autres	9.083	37.310

L'augmentation constatée dans le poste «Autres» provient exclusivement d'escomptes obtenus auprès des fournisseurs.

NOTE 32

Charges financières (en €)

	2012	2013
XXI. Charges d'intérêts nettes	- 1.515.491	- 1.658.677
A. Intérêts nominaux sur emprunt	- 915.327	- 823.477
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	- 600.164	- 835.201

Les charges résultant d'instruments financiers de couverture représentent les flux d'intérêts payés par la Sicafi résultant des dérivés détaillés dans la Note 13.

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 33

Autres charges financières (en €)

	2012	2013
XXI. Autres charges financières	- 9.853	- 7.081
A. Frais bancaires et autres commissions	- 9.853	- 7.081

NOTE 34

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

	2012	2013
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	- 508.180	786.477
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	- 508.180	786.477

Les variations de la juste valeur des actifs financiers représentent la variation positive (+) ou négative (-) de juste valeur hors flux d'intérêts des dérivés qui ne remplissent pas

les conditions strictes imposées par IAS 39 pour les couvertures de flux de trésorerie.

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

NOTE 35

Impôt sur le résultat (en €)

	2012	2013
XXV. Impôts des sociétés	- 35.205	- 37.159
Impôts courants		
Impôts belges	- 35.205	- 37.159
Impôts étrangers	-	-
Impôts différés		
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 36

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.

	30/09/2012	30/09/2013
Résultat de l'exercice (numérateur)	12.659.997 €	17.304.585 €
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	3.166.337	3.166.337
Résultat par action (de base et dilué)	4,00 €	5,47 €

Autres informations par action

	30/09/2012	30/09/2013
Actif Net	127.006.619 €	134.495.559 €
Cours de bourse à la date de clôture	49,50€	50,21€
Nombre d'actions	3.166.337	3.166.337
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	40,11€	42,48€
Résultat distribuable ⁽¹⁾	10.183.848€	10.761.647€
Résultat distribuable par action	3,22 €	3,40 €
Ratio d'endettement (IFRS)⁽²⁾	27,48%	28,18%
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	11.736.415€	12.051.106€
Résultat sur portefeuille	2.981.577€	6.132.205€
Résultat d'exploitation	14.717.992€	18.183.311€
Résultat financier	-2.022.790€	-841.566€
Résultat avant impôts	12.695.202€	17.341.744€
Impôts	-35.205€	-37.159€
Résultat net de l'exercice ⁽³⁾	12.659.997€	17.304.585€

Au vu des résultats de l'exercice, le Gérant décide de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 janvier 2014 la distribution d'un dividende brut de 3,24€. Le dividende proposé représentera un rendement brut de 6,54% par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle soit 49,55€. Ce dividende sera libéré contre la remise du coupon n° 16.

NOTE 37

Information relative aux parties liées (en €)^{(1) (2)}

Le tableau ci-dessous présente, au sens d'IAS 24, l'ensemble des transactions avec les parties qui sont liées à WEB sca. Certains actionnaires et/ou administrateurs de la Sicafi WEB sca sont également actionnaires et/ou administrateurs des sociétés reprises ci-dessous et pourraient dès lors exercer une certaine influence sur ces sociétés.

⁽¹⁾ Celui-ci est calculé conformément à l'article 27 de l'AR du 7/12/2010 modifiant les AR des 10/04/1995 et 21/06/2006 relatifs aux sicaf immobilières.

⁽²⁾ Celui-ci est calculé conformément à l'AR du 7/12/2010 modifiant les AR des 10/04/1995 et 21/06/2006 relatifs aux sicaf immobilières.

⁽³⁾ L'obligation de distribution prévue par l'article 27 de l'AR du 7/12/2010 précité ne s'applique qu'en cas de résultat net positif.

SOCIÉTÉS LIÉES	TYPE DE PRESTATIONS	2012	2013
W.E.B. SA 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	395.000 292.015 97.512 - 57.917	550.000 221.563 115.340 303 182
W.TEAM SA 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	487.230 10.115 351.375 35.713 -36.076 393	460.005 1.290 260.728 - -36.942 2.924
Devilca Belgium SA 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	-13.125 - 2.482 -	-13.463 1.167 10.008 -
Bel Is Immo SA BE0457.873.882	Locataire de bureau - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-13.154 -	-13.624 1.167

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

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.

	2012	2013
Rémunération totale annuelle des membres du Conseil d'Administration (jetons de présence)	89.250	43.000

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

Les délégués à la gestion journalière ont perçu, outre la rémunération visée ci-dessus, une rémunération fixe totale d'un montant de 192.000€ Brut.

NOTE 38 Évènements post clôture

Aucun évènement significatif postérieur à la date de clôture susceptible d'impacter les états financiers et résultats de la Sicafi arrêtés au 30 septembre 2013 ne requiert de mention particulière.

NOTE 39 Service financier

Le service financier de la Société est assuré par Belfius banque, Boulevard Pachéco 44, 1000 Bruxelles.

La rémunération de ce dernier s'élève à 6.106 € pour l'exercice sous revue, ce qui correspond à 0.15% sur le montant du coupon payé par l'organisme financier pour les titres dématérialisé et 3% pour les titres en matérialité.

⁽¹⁾ Les transactions visées par cette note sont également visées par l'article 18 de l'AR du 7/12/2010 relatif aux sicaf immobilières. Au cours des deux années comptables, aucune de ces opérations n'a été conclue dans des conditions sortant du cadre normal des affaires de la Sicafi.

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

C. Informations financières statutaires au 30 septembre 2013

1. ÉTAT STATUTAIRE DE LA SITUATION FINANCIÈRE (en €)⁽¹⁾

	Statutaire IFRS 30/09/2012	Statutaire IFRS 30/09/2013
ACTIF		
I. Actifs non courants	178.152.455	190.007.076
C. Immeubles de placement	178.152.455	189.932.076
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	-	75.000
II. Actifs courants	5.073.134	4.654.301
A. Actifs détenus en vue de la vente	-	-
D. Créances commerciales	3.500.765	3.635.032
E. Créances fiscales et autres actifs courants	541.075	214.846
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	419.223	258.438
G. Comptes de régularisation	612.071	545.984
TOTAL DE L'ACTIF	183.225.589	194.661.377
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		
	127.006.619	134.495.559
A. Capital	8.403.938	8.403.938
B. Primes d'émission	26.924.110	26.924.110
C. Réserves	79.018.574	81.862.926
D. Résultats net de l'exercice	12.659.997	17.304.585
PASSIF		
I. Passifs non courants	1.571.267	1.427.537
A. Provisions	16.000	-
B. Dettes financières non courantes	1.555.267	1.427.537
II. Passifs courants	54.647.703	58.738.281
B. Dettes financières courantes	45.333.786	49.960.748
C. Autres passifs financiers courants	2.638.911	1.852.434
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.195.038	3.405.015
E. Autres passifs courants	242.958	59.440
F. Comptes de régularisation	3.237.011	3.460.645
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	183.225.589	194.661.377

⁽¹⁾ Durant la période du 1^{er} octobre 2012 au 30 septembre 2013, la Sicafi ne détenait pas de filiale.

2. COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE (en €)

	Statutaire IFRS 30/09/2012	Statutaire IFRS 30/09/2013
I. Revenus locatifs	14.454.884	15.372.443
III. Charges relatives à la location	- 117.398	- 375.743
RÉSULTAT LOCATIF NET	14.337.486	14.996.700
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.157.440	2.290.755
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-	- 208.489
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	- 2.311.378	- 2.377.358
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	21.973	14.318
RÉSULTAT IMMOBILIER	14.205.521	14.715.926
IX. Frais techniques	- 1.284.009	- 1.347.142
X. Frais commerciaux	- 37.167	- 77.458
XII. Frais de gestion immobilière	- 681.698	- 808.353
CHARGES IMMOBILIÈRES	- 2.002.875	- 2.232.953
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	12.202.646	12.482.973
XIV. Frais généraux de la société	- 721.889	- 648.847
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	126.063	216.981
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	11.606.820	12.051.106
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 30.000	-
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3.110.707	6.132.205
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	14.687.527	18.183.311
XX. Revenus financiers	10.358	37.716
XXI. Charges d'intérêts nettes	- 1.511.061	- 1.658.677
XXII. Autres charges financières	- 9.667	- 7.081
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-508.180	786.477
RÉSULTAT FINANCIER	- 2.018.549	- 841.566
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	12.668.978	17.341.744
XXV. Impôts des sociétés	- 8.981	- 37.159
IMPÔT	- 8.981	- 37.159
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	12.659.997	17.304.585
RÉSULTAT GLOBAL	12.659.997	17.304.585
RÉSULTAT DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION	4,00	5,47

D. Politique de dividendes

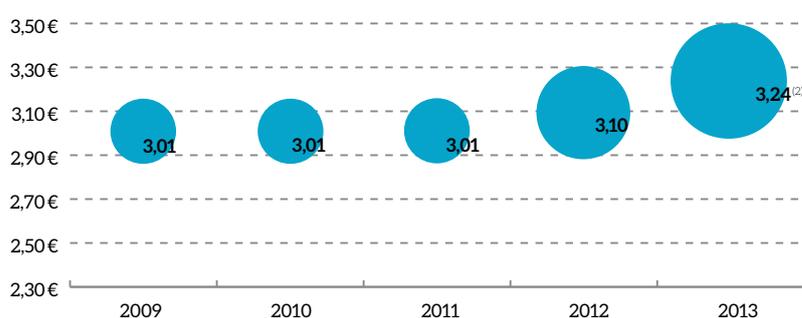
1. ÉVOLUTION DU DIVIDENDE DISTRIBUÉ (en €) ⁽¹⁾

	2009	2010	2011	2012	2013
Montant brut par action	3,01 €	3,01 €	3,01 €	3,10 €	3,24 € ⁽²⁾
Cours de bourse à la date de clôture	37,84 €	41,65 €	43,95 €	49,50 €	50,21 €
Cours de bourse annuel moyen ⁽³⁾	34,64 €	39,94 €	41,99 €	44,83 €	49,55 €
Rendement brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse ⁽⁴⁾	8,69%	7,54%	7,17%	6,92%	6,54%
Return brut non actualisé ⁽⁵⁾	15,26%	17,61%	12,69%	19,54%	7,97%
Pourcentage distribué par rapport aux résultats	87,55%	92,48%	105,87%	96,38%	95,33%
Valeur intrinsèque d'une action	36,69 €	39,67 €	39,12 €	40,11 €	42,48 €

Évolution du cours de bourse par rapport à la valeur unitaire intrinsèque



Évolution du dividende distribué



⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ sous réserve de l'approbation de l'AGO du 14 janvier 2014

⁽³⁾ Il s'agit du cours de clôture journalier divisé par le nombre de cotations de l'exercice

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

⁽⁵⁾ = variation du cours de bourse de l'exercice + rendement brut sur la moyenne du cours de bourse de l'exercice

2. FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS

Dans le cadre du présent schéma de calcul, les rubriques du schéma ci-dessus suivies de (+/-) peuvent reprendre un solde soit positif soit négatif. Les rubriques suivies de (+) ne peuvent reprendre qu'un solde positif et celles suivies de (-) qu'un solde négatif.

Pour les rubriques "Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers", « Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires », « Réserve pour écarts actuariels des plan de pension à prestations définies » et « Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger », dans le cas où leur solde est négatif le chiffre à inscrire dans le schéma de calcul est zéro.

	Avant affectation 2013	Affectation 2013	Après affectation 2013
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	8.403.938		8.403.938
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	26.924.110		26.924.110
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	78.341.893	6.132.205	84.474.097
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)			0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	-7.825.545		-7.825.545
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 (+/-)	-2.638.911	786.477	-1.852.434
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+)			
Réserve pour différenciels de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)			
Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)			
Réserve pour écarts actuariels des plan de pension à prestations définies (+)			
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+)			
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)			
Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale (+)			
Réserve légale (+)	40.376		40.376
FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ART 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS	103.245.861	6.918.681	110.164.542
Actif Net (Total actif - provisions - dettes - frais de constitution non amorti)			134.495.559
Distribution de dividendes et plan de participation			-10.258.932
ACTIF NET APRÈS DISTRIBUTION			124.236.627,25
MARGE DE DISTRIBUTION			14.072.085,11

Après la rémunération du capital de 10.258.932 € proposée pour l'exercice 2013, le montant total des réserves et du résultat statutaire de la Sicafi sera un montant positif de 126.091.621 € tandis que le montant encore distribuable selon la règle définie par l'Article 617 du Code des Sociétés atteindra 14.072.085 € (voir également le rapport de gestion).

3. POLITIQUE FUTURE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

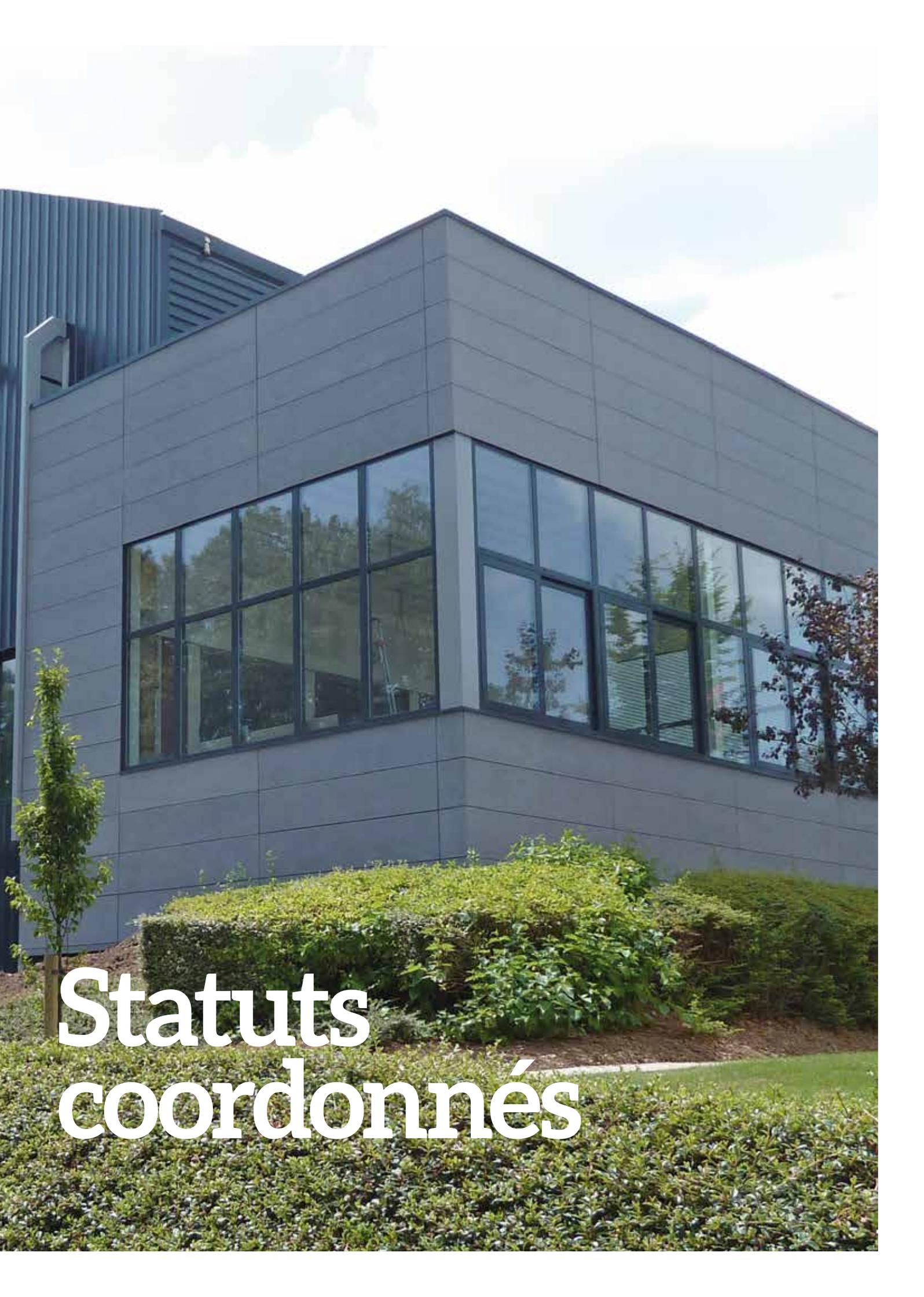
Côtée depuis le 1^{er} septembre 1998 sur Euronext Brussels, WEB SCA a clôturé le 30 septembre 2013 son quinzième exercice en réussissant une nouvelle fois à maintenir, dans l'intérêt de chaque actionnaire, un rendement permettant la distribution d'un dividende appréciable, et ce malgré le contexte économique difficile.

Pour l'avenir, WEB SCA entend poursuivre sa politique de distribution de dividendes en continuant à offrir à ses actionnaires un rendement appréciable.

WAREHOUSES
ESTATES
BELGIUM SCA
Rapport
Financier
Annuel 2013

05





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.⁽¹⁾

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

DÉNOMINATION 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,

⁽¹⁾ La Loi du 20 juillet 2004 dont il est fait référence dans les statuts a été remplacée par la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

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^{er}, 5°, 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 finance-

ment 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; les dites valeurs devront en outre être négociables sur un marché réglementé, de fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public; les liquidités peuvent être détenues dans toutes monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés;

▶ donner un ou plusieurs immeubles en location – financement avec option d'achat. L'activité de location-financement avec option d'achat des immeubles peut être exercée à titre principal si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public.

3.3. Aux effets ci-dessus, elle peut prendre toutes mesures utiles, et faire toutes opérations qu'elle jugera utiles à l'accomplissement de son objet social, dans le respect des dispositions légales et réglementaires auxquelles elle est soumise, et notamment :

▶ acquérir des biens meubles et immeubles nécessaires à l'exercice direct de son activité;

▶ procéder à toutes opérations et toutes études ayant trait à tous biens immobiliers tels que visés ci-dessus et accomplir tous actes qui se rapportent aux biens immobiliers tels que l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la mise sous le régime de copropriété;

▶ s'intéresser par voie de fusion, scission, apport de branche d'activité, apport d'universalité, apport partiel d'actif ou de toute autre manière, à toute entreprise ou société ayant un objet identique, analogue, similaire ou connexe au sien, ou de nature à le favoriser ou à le développer.

3.4. L'article 559 du Code des sociétés n'est pas d'application en vertu de l'article 20, § 4, de la loi du 20 juillet 2004.

Article 4 - Politique de placement

4.1 Les actifs de la société et de ses filiales sont investis en biens immobiliers au sens de l'article 2, 20°, de l'arrêté royal du 7 décembre 2010.

4.2. Les placements immobiliers peuvent être répartis comme suit :

A. Quant au type de biens immobiliers, il s'agit à titre principal, des types d'immeubles suivants :

- immeubles commerciaux,
- immeubles de bureau,
- immeubles industriels.

À 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 disposi-

tions 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

ASSOCIÉE COMMANDITÉE 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^{er} septembre 1998, sauf le dividende relatif à l'exercice précédent, destinées à être échangées avec les actions non annulées de la société apporteuse.

Aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, à Charleroi, le 6 octobre 2000, l'assemblée a décidé :

› d'augmenter le capital, à concurrence de quatre cent soixante mille (460.000) francs, pour le porter à deux cent un millions quatre-vingt-un mille cent trente-cinq (201.081.135) francs, par la création de neuf cent quatre-vingt-six (986) actions nouvelles, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes. Elles ne participeront aux distributions éventuelles des bénéfices de la société qu'à partir du 1^{er} avril 2000;

› de convertir le capital s'élevant à deux cent un millions quatre-vingt-un mille cent trente-cinq (201.081.135) francs en quatre millions neuf cent quatre-vingt-quatre mille six cent septante et un virgule treize (4.984.671,13) euros;

› d'augmenter le capital, à concurrence de quinze mille trois cent vingt-huit virgule quatre-vingt-sept (15.328,87) euros, pour le porter de quatre millions neuf cent quatre-vingt-quatre mille six cent septante et un virgule treize (4.984.671,13) euros à CINQ MILLIONS (5.000.000) d'euros, sans création d'actions nouvelles, par incorporation au capital d'une somme de quinze mille trois cent vingt-huit virgule quatre-vingt-sept (15.328,87) euros, à prélever sur les résultats reportés de la société tels qu'ils figurent dans les comptes annuels arrêtés au 30 septembre 1999, approuvés par l'assemblée générale ordinaire du 14 décembre 1999.

Suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le 30 septembre 2004, l'assemblée générale a décidé d'augmenter le capital, à concurrence d'un million sept cent mille euros (1.700.000,00€), pour le porter à six millions sept cent mille euros (6.700.000,00€), par la création de deux cent septante-deux mille huit cent neuf (272.809) actions nouvelles, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes.

Suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Jean-Philippe Matagne, à Charleroi, le 16 novembre 2010, le gérant statutaire de WEB SCA, étant WEB SA, agissant elle-même par son conseil d'administration, dans le cadre du capital autorisé, a décidé d'augmenter le capital par souscription publique en espèces, à concurrence d'un montant maximum de 2.512.498,18€ (hors primes d'émission) et par l'émission de maximum 863.546 actions, sans désignation

de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages, avec participation aux résultats à partir du 1^{er} octobre 2010.

Suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, le 8 décembre 2010, il a été constaté que l'augmentation était réalisée à concurrence de 2 512 498,18€ par la création de 863.546 actions nouvelles sans mention de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages, avec participation aux résultats à partir du 1^{er} octobre 2010. Le capital a été ainsi porté de 6.700.000,00€ à 9.212.498,18€, représenté par trois millions cent soixante six mille trois cent trente-sept (3.166.337) actions.

Suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, à Charleroi, le 30 juin 2011, l'assemblée a décidé d'augmenter le capital à concurrence de 787.501,82€ pour le porter de 9.212.498,18€ à 10.000.000,00€, sans création d'actions nouvelles et par incorporation du compte prime d'émission à due concurrence.

Article 10 - Capital autorisé

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-ver-

bal 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 réduction 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 :

1° il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis;

2° il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération;

3° un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique; et

4° la période de souscription publique doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois (3) jours de bourse.

12.2. Sans préjudice de l'application des articles 595 à 599 du Code des sociétés, l'article 12.1 des statuts n'est pas applicable en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

Article 13 - Augmentation de capital par apport en nature - restructuration

13.1. Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises

aux règles prescrites aux articles 601 et 602 du Code des sociétés.

13.2. Les apports en nature peuvent également porter sur le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, avec ou sans apport en numéraire complémentaire.

13.3. Sans préjudice des articles 601 et 602 du Code des sociétés, en cas d'émission de titres contre apport en nature, les conditions suivantes doivent être respectées :

1° l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du gérant, visé à l'article 602 du Code des sociétés, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital;

2° le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date ;

Pour l'application de la phrase précédente, il est permis de déduire du montant visé au point (b) de l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le gérant justifie spécifiquement dans son rapport spécial le montant des dividendes cumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel;

3° sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'article 13.5 des statuts, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la

conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois;

4° le rapport visé au 1° doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette d'inventaire et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

13.4. L'article 13.3. des statuts n'est pas applicable en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

13.5. Les dispositions du présent article sont applicables mutatis mutandis aux fusions, scissions et opérations assimilées visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des sociétés. Dans ce dernier cas, par "date de la convention d'apport" il y a lieu d'entendre la date du dépôt du projet de fusion ou de scission.

Article 14 - Augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de sicafi institutionnelle

En cas d'augmentation du capital d'une filiale ayant le statut de sicafi institutionnelle contre apport en numéraire à un prix inférieur de 10% ou plus par rapport à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant le jour du début de l'émission, le gérant rédige un rapport dans lequel il expose la justification économique de la décote appliquée, les conséquences

financières de l'opération pour les actionnaires de la sicafi publique et l'intérêt de l'augmentation de capital considérée pour la sicafi publique. Ce rapport et les critères et méthodes d'évaluation utilisés sont commentés par le commissaire de la sicafi publique dans un rapport distinct. Les rapports du gérant, et du commissaire sont publiés conformément aux articles 35 et suivants de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations d'émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé au plus tard le jour du début de l'émission et en toute hypothèse dès la détermination du prix si celui-ci est fixé plus tôt.

Il est permis de déduire du montant visé au point (b) de l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le gérant justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel de la société.

Au cas où la sicafi institutionnelle concernée n'est pas cotée, la décote visée à l'alinéa 1^{er} est calculée uniquement sur base d'une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois.

Le présent article n'est pas applicable aux augmentations de capital intégralement souscrites par la sicafi publique ou des filiales de celle-ci dont l'entièreté du capital est détenue directement ou indirectement par ladite sicafi publique.

Article 15 - Rachat, prise en gage et aliénation par la société de ses propres actions

15.1. La société peut acquérir ou prendre en gage ses propres ac-

tions 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 prorogeable pour des termes identiques; 3) dans tous les autres cas admis par le Code des sociétés.

TITRE TROIS

TITRES

Article 16 - Nature et forme

16.1. Les actions entièrement libérées sont nominatives, au porteur ou dématérialisées, dans les limites prévues par la loi.

16.2. Les actions dématérialisées sont représentées par une inscription en compte au nom de son propriétaire ou de son détenteur auprès d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation.

16.3. Il est tenu au siège social un registre des actions nominatives, le cas échéant et si la loi le permet, sous forme électronique. Les titulaires d'actions nominatives peuvent prendre connaissance des inscriptions les concernant dans le registre des actions nominatives. Des certificats constatant l'inscription nominative sont délivrés aux actionnaires. Tout transfert entre vifs ou à cause de mort ainsi que toute conversion d'action nominative doivent être inscrits dans le registre.

16.4. Le titulaire d'actions dématérialisées peut, à tout moment, en demander la conversion, à ses frais, en actions nominatives, et inversement.

16.5. Depuis le 1^{er} janvier 2008, la société n'émet plus d'actions au porteur. Les actions au porteur de la société, antérieurement émises et inscrites en compte-titres au 1^{er} janvier 2008, existent sous forme dématérialisée à partir de cette date. Les autres actions au porteur sont, au fur et à mesure de leur inscription en compte-titres depuis le 1^{er} janvier 2008, également automatiquement converties en actions dématérialisées.

Au terme des délais prévus par la législation applicable relative à la

suppression des titres au porteur, les actions au porteur qui n'auront pas encore été converties seront converties de plein droit en actions dématérialisées et inscrites en compte-titres par le gérant. Jusqu'à ce que le titulaire se manifeste et obtienne l'inscription des titres en son nom, les titres seront inscrits au nom de la société.

16.6. À 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 créanciers 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 – CONTRÔLE

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^{er}, de la loi du 20 juillet 2004, le projet de rapport annuel ainsi que le projet de prospectus visés à cette disposition, dans le respect des articles 52 et 53 de cette même loi.

24.3. Le gérant désigne le ou les experts immobiliers indépendants chargés de l'évaluation de chacun des biens immobiliers de la société et de ses filiales, conformément à l'article 6 de l'arrêté royal du 7 décembre 2010, et communique le cas échéant à la FSMA toutes modifications à la liste des experts désignés.

24.4. Le gérant désigne, suspend et révoque l'établissement de crédit en charge du service financier de la société conformément à la réglementation applicable aux sicafi.

Le gérant doit s'assurer qu'une telle suspension ou révocation ne porte pas préjudice à la continuité du service financier.

Les désignations et révocations visées plus haut sont publiées sur le site internet de la société et par voie de communiqué de presse, conformément aux prescriptions légales.

24.5. Le gérant peut en outre déléguer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire de son choix, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés, à l'exclusion de la gestion journalière et des pouvoirs qui lui sont réservés par le Code des sociétés, par la loi du 20 juillet 2004, et leurs arrêtés d'exécution ainsi que par toute législation applicable aux sicafi. Les délégations et pouvoirs ci-dessus sont toujours révocables.

24.6. Le gérant fixe les émoluments attachés à l'exercice des délégations qu'il confère, lesquels ne peuvent être liés directement ou indirectement aux opérations effectuées par la société et sont imputés sur les frais de fonctionnement de la société.

Article 25 - Représentation

25.1. La société est représentée dans tous les actes, y compris ceux où intervient un fonctionnaire pu-

blic 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 d 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^{er}, de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 :

- › les personnes qui contrôlent ou qui détiennent une participation dans la société,
- › les personnes avec lesquelles la société, une de ses filiales, le gérant, le promoteur et les autres actionnaires d'une filiale sont liés ou ont un lien de participation,
- › le gérant,
- › le promoteur,
- › les autres actionnaires de toute filiale de la société,

› les administrateurs, gérants, membres du comité de direction, délégués à la gestion journalière, dirigeants effectifs ou mandataires: de la société, d'une de ses filiales, du promoteur, des autres actionnaires de toute filiale de la société et d'une personne qui contrôle ou détient une participation dans la société,

ne peuvent intervenir comme contrepartie dans une opération avec la société ou une de ses filiales, ou obtenir un quelconque avantage de nature patrimoniale à l'occasion d'une telle opération, que si cette opération présente un intérêt pour la société, se situe dans sa politique de placement et est réalisée à des conditions de marché normales.

27.4. La société doit préalablement informer la FSMA de toute opération visée à l'article 27.3 des statuts.

27.5. L'information relative à une opération visée à l'article 27.3 des statuts est immédiatement rendue publique, le cas échéant dans le communiqué de presse relatif à cette opération, et fait l'objet d'une mention spéciale dans le rapport financier annuel et par le commissaire dans son rapport.

27.6. Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas :

- › aux opérations représentant une somme inférieure au montant le plus faible entre 1% de l'actif consolidé de la société et 2.500.000€;
- › à l'acquisition de valeurs mobilières par la société ou une de ses filiales dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur, pour laquelle un promoteur ou une des personnes visées à l'article 18, § 1^{er}, de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 interviennent comme intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la loi du 2 août 2002;

► à l'acquisition ou la souscription d'actions de la société par les personnes visées à l'article 18, § 1^{er}, de l'arrêté royal du 7 décembre 2010, émises à la suite d'une décision de l'assemblée générale; et

► aux opérations portant sur les liquidités de la société ou une de ses filiales, à la condition que la personne se portant contrepartie ait la qualité d'intermédiaire au sens de l'article 2, 10^o de la loi du 2 août 2002 et que ces opérations soient effectuées à des conditions conformes à celles du marché.

27.7. En sus des dispositions qui précèdent, les articles 523 et 524 du Code des sociétés sont applicables.

Article 28 - 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^o du Code des sociétés n'est pas applicable à la société ayant le statut de société d'investissement à capital fixe, conformément à l'article 83, § 1^{er}, alinéa 2 de la loi du 20 juillet 2004.

28.3. En sa qualité d'organisme de placement collectif, la société est soumise au contrôle de la FSMA. Conformément à l'article 80 de la loi du 20 juillet 2004, les membres du personnel de la FSMA qui y sont habilités, peuvent se faire communiquer toute information ou procéder à des enquêtes sur place et prendre connaissance de tous les documents de la société.

TITRE CINQ

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^emardi du mois de janvier, à 16 heures.

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le premier jour ouvrable suivant.

L'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire comprend au moins les points suivants: la discussion du rapport de gestion et, le cas échéant, du rapport du/des commissaires, la discussion et l'approbation des comptes annuels, l'octroi de la décharge au gérant et au(x) commissaire(s) et l'approbation du rapport de rémunération par l'assemblée générale.

Les détenteurs de warrants et d'obligations convertibles peuvent prendre connaissance, au siège social, des décisions prises par l'assemblée générale.

L'assemblée peut être convoquée extraordinairement chaque fois que l'intérêt de la société l'exige. Elle doit l'être sur la demande d'actionnaires représentant un/ cinquième (1/5) du capital social.

30.2. Les assemblées générales, ordinaires et extraordinaires, se tiennent au siège social ou en Belgique à l'endroit indiqué dans la convocation.

Article 31 - Convocations, informations et ordre du jour

31.1. L'assemblée générale, tant annuelle qu'extraordinaire, se réunit sur la convocation du gérant ou du (des) commissaire(s).

Les convocations contiennent les mentions visées par le Code des sociétés et toutes autres réglementations.

31.2. La société met à la disposition des actionnaires l'information requise par le Code des sociétés et toutes autres réglementations.

À partir du 1^{er} janvier 2012:
31.3. Un ou plusieurs actionnaires,

possédant ensemble au moins 3% du capital social de la société, peuvent, conformément aux dispositions du Code des sociétés, requérir l'inscription de sujets à traiter à l'ordre du jour de toute assemblée générale, ainsi que déposer des propositions de décision concernant les sujets à traiter inscrits ou à inscrire à l'ordre du jour.

Article 32 - Admission 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.

À partir du 1^{er} janvier 2012:
32.2. Le droit de participer à une assemblée générale et d'y exercer le droit de vote est subordonné à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre (24) heures (minuit, heure belge) (ci-après, la "date d'enregistrement"),

- › soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la société,
- › soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation,
- › soit par la production des actions au porteur à un intermédiaire financier,

sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale.

En outre, les actionnaires souhaitant prendre part à l'assemblée doivent :

- › titulaires d'actions dématérialisées ou au porteur : produire une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou teneur de comptes agréée 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 nus-propriétaires, les créanciers et débiteurs gagistes doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

33.3. Les détenteurs d'obligations et de warrants peuvent assister à l'assemblée générale, mais avec voix consultative seulement.

Article 34 - Registre et liste de 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 - Délibération 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. À 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

À partir du 1^{er} janvier 2012: Quels que soient les points à l'ordre du jour, le gérant a le droit, après l'ouverture des débats, de proroger à cinq semaines au plus toute assemblée tant ordinaire qu'extraordinaire.

Cette prorogation, notifiée par le président avant la clôture de la séance et mentionnée au procès-verbal de celle-ci, annule toute décision déjà prise.

La prorogation ne peut avoir lieu qu'une seule fois. La seconde assemblée statue définitivement sur les points à l'ordre du jour.

Article 39 - 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'obliga-

tions 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 - Ecritures sociales

44.1. L'exercice social commence le premier (1^{er}) octobre d'une année et se clôture le trente (30) septembre de l'année suivante.

44.2. À 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 associés(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 - Election de domicile

Pour l'exécution des présents statuts, faute de domicile élu en Belgique et notifié à la société, tout associé commandité, actionnaire, gérant, directeur et liquidateur de la société non domicilié en Belgique, est censé avoir élu domicile au siège social où toutes communications, sommations, assignations ou significations peuvent lui être valablement faites.

Article 50 - 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 trans-

féré 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 conséquent, les dispositions de ces lois et arrêtés, auxquelles il ne serait pas licitement dérogé, sont réputées inscrites dans les présents statuts et les clauses statutaires contraires aux dispositions impératives de ces lois et arrêtés sont réputées non écrites.

Il est précisé, eu égard à son statut de sicafi, conformément aux articles 20, §4 et 83, §1^{er}, alinéa 2 de la loi du 20 juillet 2004, que les articles 141,2°, 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^{er} janvier 2012, date d'entrée en vigueur de la loi du 20 décembre 2010 concernant l'exercice de certains

droits des actionnaires de sociétés cotées.

53.2. L'ancien article 32.2 sera remplacé par les nouveaux articles 32.2 et 32.3 le 1^{er} janvier 2012, date d'entrée en vigueur de la loi du 20 décembre 2010 concernant l'exercice de certains droits des actionnaires de sociétés cotées.

53.3. La modification du délai prévue par l'article 38, alinéa 1, qui passe de trois à cinq semaines, entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2012, date d'entrée en vigueur de la loi du 20 décembre 2010 concernant l'exercice de certains droits des actionnaires de sociétés cotées.

Agenda de l'actionnaire – Exercice 2014

Clôture du 1 ^{er} trimestre de l'exercice 2014	31/12/2013
Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires	14/01/2014
Publication de la Déclaration intermédiaire du 1 ^{er} trimestre de l'exercice 2014	17/02/2014
Clôture du 1 ^{er} semestre de l'exercice 2014	31/03/2014
Publication des résultats semestriels (exercice 2014)	30/05/2014
Publication du Rapport Financier Semestriel (exercice 2014)	30/05/2014
Clôture du 3 ^{ème} trimestre de l'exercice 2014	30/06/2014
Publication de la Déclaration intermédiaire du 3 ^{ème} trimestre de l'exercice 2014	18/08/2014
Clôture de l'exercice 2014	30/09/2014
Publication des résultats annuels (exercice 2014)	11/12/2014
Publication du Rapport Financier Annuel (exercice 2014)	11/12/2014
Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires	13/01/2015
Publication des Dividendes (exercice 2014)	14/01/2015
Paiement des Dividendes (exercice 2014)	20/01/2015
Publication de l'information annuelle	21/01/2015

Warehouses Estates Belgium SCA

29, avenue Jean Mermoz B- 6041 Gosselies

Tel : +32.(0)71.259.259

Fax : +32.(0)71.352.127

email : info@w-e-b.be