



# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2013



## Warehouses Estates Belgium SCA

"We are building opportunities"



# IDENTIFICATION

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

# TABLE DES MATIÈRES

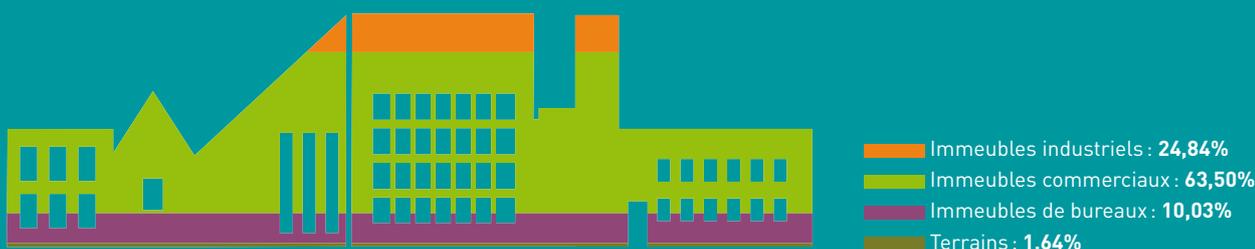
---

<b>CHIFFRES CLÉS</b>	<b>02</b>
<b>FACTEURS DE RISQUES</b>	<b>04</b>
A. Les risques liés à la dépendance vis-à-vis de personnes clés	06
B. Les risques liés à la détention d'une participation minoritaire	06
C. Les risques de marché	06
D. Les risques liés au patrimoine immobilier	06
E. Les risques financiers	10
<b>RAPPORT DE GESTION</b>	<b>12</b>
A. Organisation	16
B. Politique d'investissement	19
C. Gouvernance d'entreprise de WEB SCA	20
D. Systèmes de contrôle interne et gestion des risques	20
E. Rémunération	20
<b>RAPPORT IMMOBILIER</b>	<b>22</b>
A. Description des activités	24
B. Opérations majeures du 1 <sup>er</sup> semestre de l'exercice 2013	24
C. Le portefeuille	27
D. Principales tendances des marchés	32
<b>RAPPORT FINANCIER</b>	<b>36</b>
A. Rapport du commissaire	38
B. Informations financières au 31 mars 2013	40
C. Informations sur l'action	56
D. Calendrier financier 2013	57
<b>DÉCLARATION</b>	<b>57</b>

# CHIFFRES CLÉS

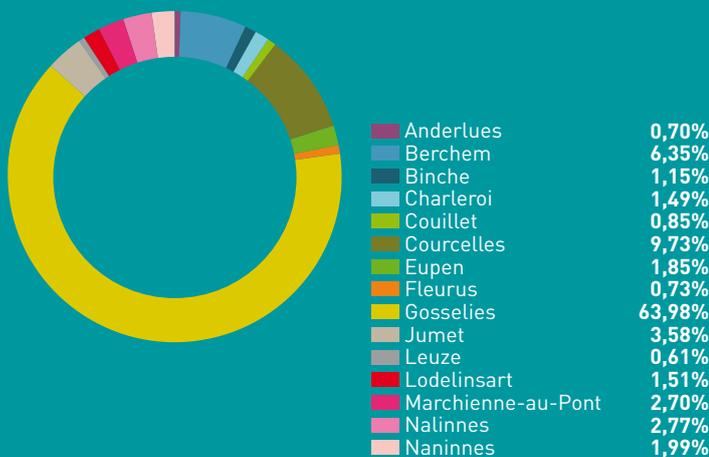
DU 1<sup>er</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE 2013 <sup>(1, 2)</sup>

## RÉPARTITION SECTORIELLE



## DIVERSIFICATION

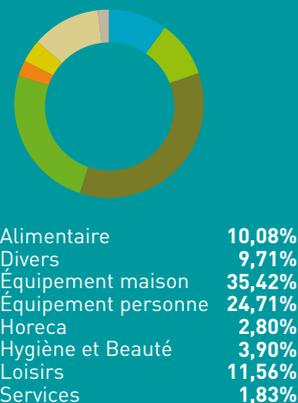
### Répartition géographique



### Répartition par catégorie de locataires



### Répartition sectorielle (immeubles commerciaux)



## DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX



(1) Au 31/03/2013, la Sicafi ne possède plus aucune filiale. Les données présentées sont donc statutaires.

(2) Certaines informations chiffrées présentées dans ce document ont été arrondies.

Par conséquent, les totaux peuvent légèrement différer de la somme arithmétique exacte des nombres qui les composent.

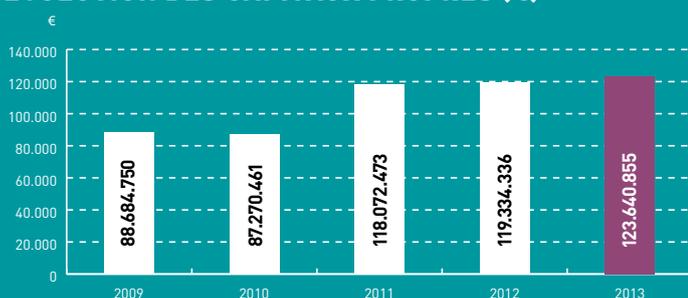
## ÉVOLUTION DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT



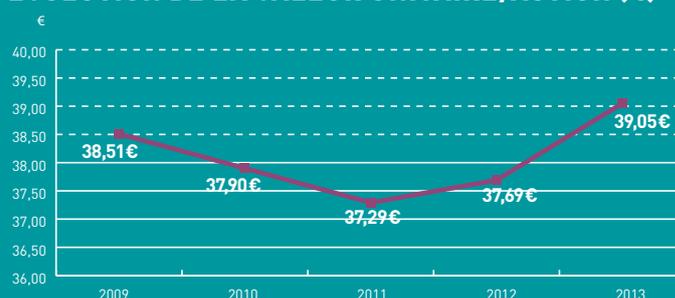
## ÉVOLUTION DU RÉSULTAT NET



## ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES (€)



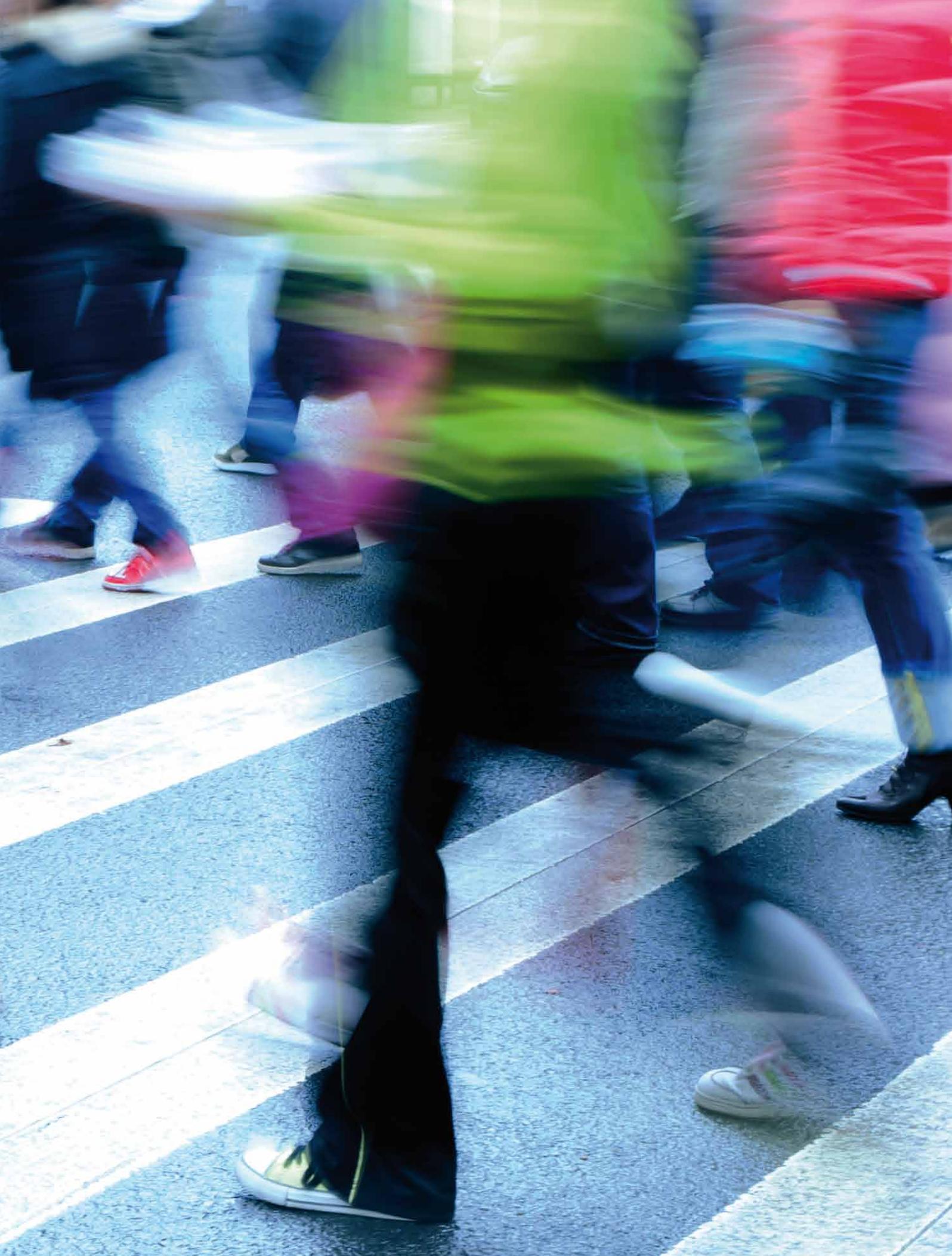
## ÉVOLUTION DE LA VALEUR UNITAIRE/ACTION (€)



	Consolidé 31/03/2012	Consolidé 30/09/2012	Statutaire 31/03/2013	Évolution sur 1 an
Juste valeur du portefeuille	173.660.596 €	178.152.455 €	181.495.631 €	+ 4,51%
Valeur d'investissement du portefeuille	181.299.000 €	185.978.000 €	189.438.000 €	+ 4,49%
Taux d'occupation	95,16%	97,38%	98,58%	+ 3,42%
Fonds propres	119.334.336 €	127.006.619 €	123.640.855 €	+ 3,61%
Valeur unitaire intrinsèque de l'action	37,69 €	40,11 €	39,05 €	+ 3,61%
Résultats locatifs nets	7.218.731 €	14.512.970 €	7.426.611 €	+ 2,88%
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	5.653.716 €	11.736.415 €	5.811.719 €	+ 2,79%
Résultat d'exploitation	6.000.438 €	14.717.992 €	6.971.259 €	+ 16,18%
Résultat net	4.987.715 €	12.659.997 €	6.449.881 €	+29,32%
Taux d'endettement	29,66%	27,48%	30,46%	+ 0,80%
Cours de bourse à la date de la clôture	43,67 €	49,50 €	50,29 €	+15,16%



# FACTEURS DE RISQUES



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

## **A. LES RISQUES LIÉS À LA DÉPENDANCE VIS-À-VIS DE PERSONNES CLÉS**

L'indisponibilité de personnes clés dans une société comparable à WEB SCA pourrait engendrer un blocage au niveau de la bonne continuation des activités de la Société, ce qui pourrait avoir un impact négatif, à moyen ou à long terme, sur ses résultats et son activité dans son ensemble. Parmi les risques spécifiques qui pourraient provoquer l'absence d'une personne clé de WEB SCA, figure l'interdiction d'exercer un mandat d'administrateur dont cette personne pourrait faire l'objet sur base de l'article 39 de la Loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement. En tout état de cause, afin d'éviter un tel blocage résultant de l'absence ou de l'incapacité d'une personne clé, WEB SCA s'est dotée d'une structure administrative et financière parfaitement capable d'assurer la continuité de ses activités.

## **B. LES RISQUES LIÉS À LA DÉTENTION D'UNE PARTICIPATION MINORITAIRE**

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

les décisions prises ne soient pas toujours en ligne de compte avec les intérêts des actionnaires minoritaires.

## **C. LES RISQUES DE MARCHÉ**

### **Risques économiques**

Le portefeuille de WEB SCA est composé d'immeubles diversifiés, tant en termes de nombre de locataires (près de 250), que de qualité de ces derniers, que de diversité des secteurs d'activités dans lesquels ceux-ci sont actifs, que d'affectation même des immeubles.

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

### **Risques liés au marché immobilier**

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

## **D. LES RISQUES LIÉS AU PATRIMOINE IMMOBILIER**

### **Risques sur les revenus locatifs**

Compte tenu de la diversification accrue de l'immobilier dans lequel WEB SCA investit, le risque de résiliation de baux

est reporté sur un plus grand nombre de locataires (près de 250) et sur une plus importante diversification de l'activité de chacun de ses locataires (industriel, bureaux et retail). Le suivi des créances reste une priorité absolue de la direction administrative.

## Risques liés aux aspects de diversification du portefeuille

Lors de son introduction en bourse, la FSMA a octroyé à WEB SCA une dérogation sur base de l'article 43 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995<sup>(1)</sup> relatif aux sicaf immobilières, pour le site de «City-Nord». Ce dernier représentait en effet plus de 20% des actifs totaux de WEB SCA. Ce site représente aujourd'hui 28,85% 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 et stable s'affichant à 98,58%. Ce taux s'est accru de 3,42% en l'espace d'un an.

L'impact du risque de vide locatif est limité du fait que la durée résiduelle des baux

reste stable et est estimée en moyenne à 6 ans. La Sicafi est donc peu exposée au chômage locatif.

## Risques propres à l'investissement immobilier

La diversité accrue du portefeuille offre à nouveau une certaine répartition de ce risque. Le Conseil d'Administration et l'équipe de management de WEB SCA s'efforcent d'apporter constamment une valeur ajoutée élevée au portefeuille de la Sicafi, par la qualité de sa gestion commerciale et technique, ainsi que par la sélection rigoureuse des nouveaux investissements et l'analyse pointue des opportunités en matière de désinvestissement.

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

## Risque d'inflation

Les loyers ou redevances étant indexés annuellement en fonction de l'évolution de l'indice santé ou de l'indice des prix à la consommation, WEB SCA est faible-

ment exposée au risque d'inflation dans un contexte de stagnation des taux d'intérêts et donc d'inflation modérée. La plupart des contrats de location incluent des clauses ayant pour but de limiter les effets négatifs pour la société en cas de variation négative des index précités. Le risque d'inflation auquel WEB SCA est exposée tient essentiellement au fait que les coûts auxquels elle doit faire face peuvent être indexés sur base d'autres indices et donc évoluer plus rapidement que les loyers.

En effet, dans un contexte de hausse des taux d'intérêt nominaux, une inflation négative entraîne une hausse des taux d'intérêt réels. Cette hausse engendre une augmentation des charges financières plus rapide que l'indexation des revenus. Comme évoqué dans le point relatif aux «Risques liés aux taux d'intérêt» (cf. Point E. Les risques financiers), WEB SCA a pris certaines mesures pour se couvrir contre ce type de risques.

## Risques de sinistres

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

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



attentats, fumées, heurts de véhicules, risques électriques. Les garanties «chômage immobilier» occasionné par un sinistre jusqu'à la reconstruction, «frais de conservation et de déblai», «recours des locataires ou occupants» et «recours des tiers» sont assurés globalement à concurrence de 10% des montants assurés sur l'ensemble des rubriques du dommage matériel. En outre, tout nouvel investissement d'un montant inférieur ou égal à 12.500.000€ bénéficie d'une couverture automatique (soumise aux mêmes conditions que celles décrites ci-dessus) à concurrence de 100% de la valeur de l'immeuble, moyennant une régularisation trimestrielle.

### **Risques de dégradation des immeubles**

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

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

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

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

L'évolution de la réglementation, notamment en matière locative, environnementale, urbanistique et fiscale, et les obligations nouvelles susceptibles d'en résulter, pourraient avoir un impact sur la rentabilité de WEB SCA et sur la valeur

de son patrimoine. Il en va de même pour les modifications susceptibles de survenir dans la législation applicable aux Sicafi.

### **Risques liés à la perte de statut de Sicafi**

En cas de perte d'agrément du statut de sicaf immobilière, la continuité des activités de WEB SCA serait menacée. En outre, une perte d'agrément entraînerait l'obligation, pour WEB SCA, de rembourser anticipativement les crédits qu'elle a souscrits (clause de remboursement anticipé prévue dans les conventions bancaires). WEB SCA considère ce risque comme purement théorique, étant donné qu'elle veille au respect de ses obligations.

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

Certains immeubles faisant partie du portefeuille immobilier de WEB SCA ont été acquis dans le cadre d'absorptions de sociétés ou d'acquisitions d'actions. Conformément au Code des Sociétés, en cas de fusion ou de scission par absorption, l'ensemble du patrimoine actif et passif (fusion) ou des immeubles apportés avec les contrats et dettes, charges et risques y relatifs (scission) est transféré à WEB SCA. En cas d'acquisition d'actions, WEB SCA supporte, au prorata de sa participation dans la société acquise, le passif de cette société. Même si WEB SCA a pris les précautions d'usage dans ce type d'opérations, il ne peut cependant être exclu que des passifs, non repris dans les comptes de ces sociétés, aient été transférés à WEB SCA à l'occasion de ces opérations. WEB SCA court par ailleurs le risque de découvrir des vices ou défauts relatifs aux actifs immobiliers acquis qui pourraient en affecter la juste valeur ou la valeur de revente éventuelle. Afin de s'en préserver au maximum, WEB SCA fait appel à du personnel externe spécialisé dans l'identification de ces risques

et leur gestion. Chaque acquisition fait l'objet d'une «due diligence» des aspects juridiques, comptables, fiscaux et environnementaux. Malgré ces précautions, il est possible que certains problèmes juridiques, comptables, fiscaux ou environnementaux subsistent et entraînent des investissements supplémentaires et un surcoût non prévu initialement. De plus, lors de la transformation ou de la vente d'un bien immobilier, il est possible que, en raison de changements intervenus dans le marché en général (par exemple suite à une baisse de taux d'intérêt ou une augmentation des prix des matières premières) ou dans le marché immobilier (par exemple une modification de la loi en matière de TVA ou de taxes), les coûts dépassent le niveau projeté par l'équipe de management de WEB SCA. Ces surcoûts pourraient avoir pour effet de réduire la marge bénéficiaire anticipée et donc les résultats d'exploitation de WEB SCA, ce qui pourrait avoir un impact défavorable sur les activités, la situation financière et/ou les résultats de la Société.

### Risques liés aux autorisations administratives

La mise en œuvre des projets d'extension du portefeuille est tributaire de l'obtention

des permis et autorisations administratives relatives à la législation en vigueur, notamment au niveau urbanistique, environnemental, social et économique. L'équipe de management de WEB SCA suit les dossiers en cours de manière journalière afin d'obtenir les autorisations dans les plus brefs délais. La multiplication de ces procédures nécessite une formation permanente, à laquelle l'équipe de management de WEB SCA est attentive. Dans les cas complexes, elle a recours à l'avis d'experts en la matière.

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

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

réalistes lors de la signature du bail et en y insérant des conditions suspensives quant à leur obtention ou non, évitant ainsi le paiement d'une indemnité quelconque en cas de non obtention.

### Risques liés aux gros travaux potentiels

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

### Risques liés aux cocontractants de WEB SCA

Ce risque est insignifiant dans le cas de WEB SCA.



## Risques de construction et risques miniers

Le sous-sol de la région de Charleroi a été abondamment exploité par l'industrie charbonnière. Les biens immobiliers de WEB SCA sont majoritairement répartis dans la région carolorégienne. Aussi, lors de la mise en route de tout nouveau chantier, afin d'éviter tout problème d'instabilité et de préciser les mesures de prévention qu'il faut mettre en place, une étude géotechnique est réalisée en cas de doute. Par ailleurs, le pouvoir portant du sol est systématiquement analysé avant toute nouvelle construction.

## Risques liés à la pollution des sols

WEB SCA détient des bâtiments situés dans une région qui témoigne d'une importante activité industrielle et sidérurgique. WEB SCA n'est en principe pas responsable de cette pollution, par définition historique. Dans l'éventualité où l'activité du locataire serait polluante, WEB SCA s'assure contractuellement que la responsabilité incombe au preneur.

## Risques liés aux permis d'environnement

Les locataires disposent, selon leurs activités, de permis d'environnement indispensables à l'exploitation de leur établissement. Cette obligation est toujours mise à charge du locataire.

## Risques liés à l'amiante

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

## Risques informatiques

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

les moyens qui existent pour les circonscrire et les minimiser. Pour ce faire, elle a mandaté un sous-traitant chargé de mettre en place des outils de sécurisation.

## E. LES RISQUES FINANCIERS

### Risques de défaillance financière des locataires

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

Lors de la signature d'un nouveau contrat de bail, une avance correspondant à 3 mois de loyer, ou toute autre forme de sûreté, telle qu'un cautionnement par une société liée ou une garantie bancaire, est généralement demandée aux locataires. De plus, les loyers sont généralement payables anticipativement, sur une base mensuelle, trimestrielle ou annuelle. Une provision trimestrielle est également demandée pour les charges locatives privatives et les taxes incombant contractuellement aux locataires. Le risque de résiliation est porté sur un grand nombre de locataires différents et sur des activités économiques diversifiées. Aucun immeuble représentant plus de 5% de la valeur totale du portefeuille n'est donné en location à un seul locataire. Ce risque peut donc être considéré comme limité. En ce qui concerne les impayés, WEB SCA bénéficie de son positionnement dans le secteur « moyen supérieur » du marché et de la multiplicité de ses locataires.

### Risques liés aux liquidités de WEB SCA

WEB SCA s'est tournée vers différentes banques afin d'obtenir ses lignes de crédit au meilleur taux. Le détail de l'ensemble de ces lignes de crédit est repris dans les Notes 11 et 12 du chapitre 4 « Rapport Financier Annuel 2012 ».

## 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.

## Risques liés aux covenants des contrats de financement

Certaines des conventions de financement liant WEB SCA imposent d'obtenir l'accord préalable de la banque avant toute cession d'immeuble.

## Risques de change

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

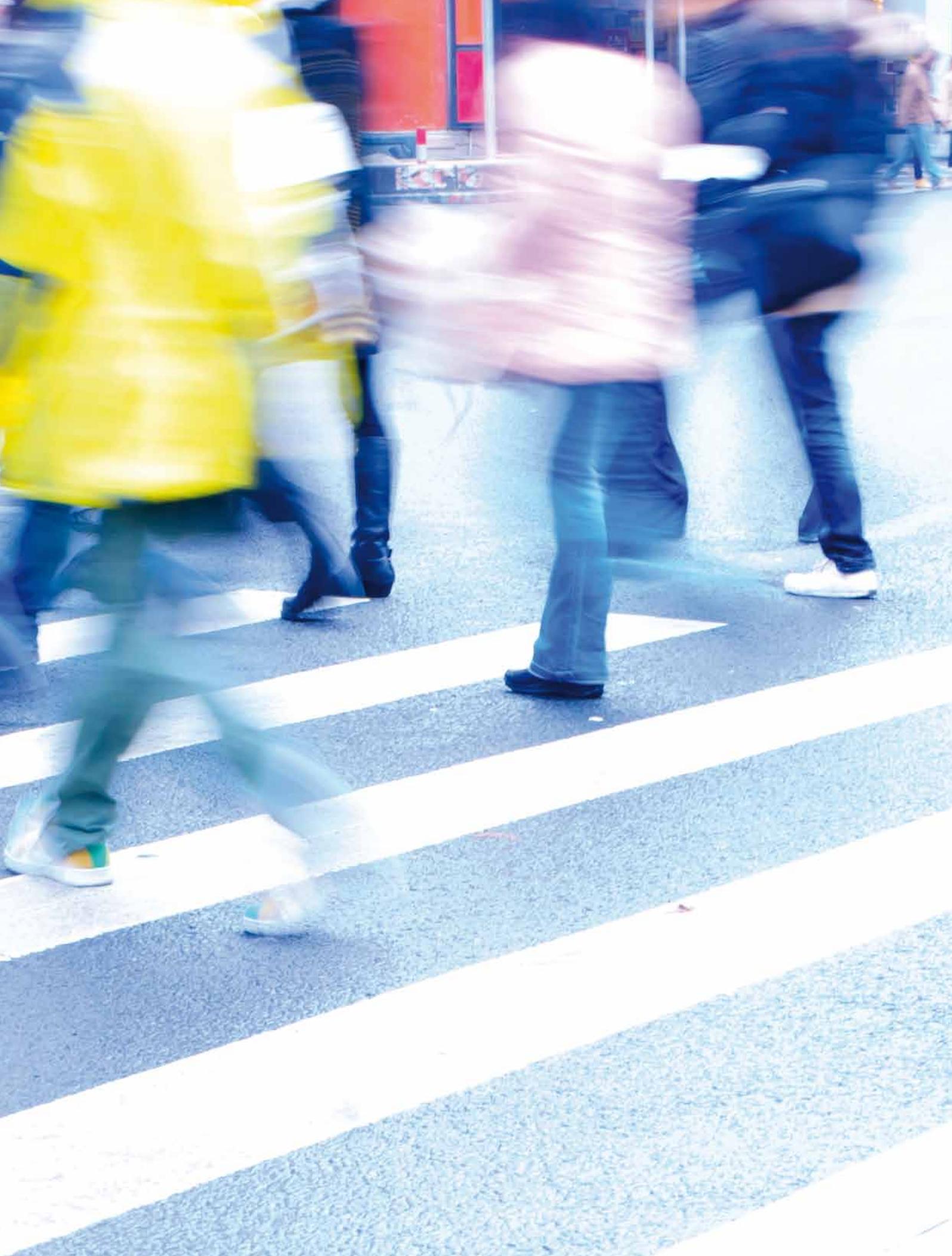


## Risques liés aux taux d'intérêt

En général, WEB SCA a contracté l'ensemble de ses lignes de crédit à taux flottant, afin de bénéficier de taux court terme relativement bas. Parallèlement, WEB SCA a souscrit des contrats de type « SWAP ». Ces couvertures lui permettent d'échanger le taux flottant contre un taux fixe. En l'absence de ces couvertures, une augmentation de 0,25% des taux d'intérêts bancaire augmenterait les charges financières de WEB SCA d'environ 120.000 €/an.

## Risques liés aux liquidités

(en €)	31/03/2012	31/03/2013
Straight Loan Banque Belfius SA	33.000.000	33.000.000
Straight Loan Banque BNP Paribas Fortis SA	13.300.000	15.000.000
Straight Loan Banque ING SA	5.000.000	5.000.000
<b>Total des dettes financières courantes</b>	<b>51.300.000</b>	<b>53.000.000</b>
Utilisées à concurrence de	90,64%	98,30%



A blurred, low-angle photograph of a busy city street. The image captures the lower legs and feet of many people walking, creating a sense of motion and a dense crowd. The colors are vibrant, with a mix of blues, reds, and greys. The text 'RAPPORT DE GESTION' is overlaid in the center in a bold, white, sans-serif font.

# RAPPORT DE GESTION

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA est une Sicafi (Organisme de placement collectif) dont l'activité vise la valorisation et l'accroissement de ses actifs immobiliers et plus particulièrement dans les domaines commerciaux, semi industriels et industriels.

Au 31 mars 2013, WEB SCA comptait près de 250 locataires diversifiés à travers des administrations publiques, des sociétés internationales ou nationales répartis sur une superficie bâtie totale de près de 280.000m<sup>2</sup>. Sa capitalisation boursière s'élevait à 159.235.088 €.

Le portefeuille est caractérisé par une segmentation sectorielle assez diversifiée puisque ce dernier est constitué de :

- ▶ 63,50% d'immeubles commerciaux,
- ▶ 24,84% de halls semi-industriels,
- ▶ 10,03% de bureaux.

Depuis plus de 14 ans, WEB SCA a toujours garanti à ses actionnaires un rendement appréciable en dépit d'un contexte socio-économique morose.

Le gérant statutaire «WEB SA» a arrêté les résultats financiers statutaires relatifs au premier semestre de l'exercice 2013 de WEB SCA qui s'est clôturé le 31 mars 2013.

La Sicafi a connu une augmentation de plus de 4,5% de son patrimoine immobilier en un an. En effet, sur base de l'expertise des biens immobiliers détenus par WEB SCA au 31 mars 2013 réalisée par l'expert immobilier indépendant WINSSINGER & Associés, conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards), la Fair Value<sup>(1)</sup> au 31 mars 2013 s'élève à 181.495.631€ contre 173.660.596€ il y a un an et 178.152.455€ au 30 septembre 2012.

<sup>(1)</sup> La juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IAS/IFRS, est obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5% pour les immeubles de plus de 2.500.000€. Ce taux de 2,5% est 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.

<sup>(2)</sup> Loyer net en cours/Valeur d'investissement du portefeuille.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier de la Sicafi s'élève quant à elle à 189.438.000€ contre 181.299.000€ il y a un an et 185.978.000€ au 30 septembre 2012.

Depuis le début de l'exercice 2013, la Sicafi a entamé des investissements de l'ordre de 1.700.000€ en réaménagements de bâtiments existants afin d'optimiser ses revenus locatifs net consolidés. La Sicafi a également affecté près de 500.000€ en nouvelles constructions.

Malgré le vide locatif généré par la démolition des anciens bâtiments en vue de la réhabilitation du site «DEMANET», le taux d'occupation s'est fortement amélioré par rapport à la même période de l'exercice précédent et s'affiche à 98,58% au 31 mars 2013 contre 95,16% il y a un an. A cette même date, le rendement de la valeur d'investissement<sup>(2)</sup> reste stable à 8,25% contre 8,24% au 30 septembre 2012.

Les derniers investissements réalisés ont permis à la Sicafi, et ce malgré la conjoncture particulièrement difficile, d'augmenter de façon appréciable le résultat locatif net du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice de 2,88% par rapport au premier semestre de l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation et le résultat net progressent de manière importante, respectivement de 16,18% et 29,32%. Ceci est dû principalement aux augmentations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers ainsi que de celle des immeubles de placements.

Le résultat distribuable statutaire s'élève à 5.136.928€, ce qui représente une augmentation de 5,32% par rapport au résultat distribuable consolidé de la même période de l'exercice précédent.

Le taux d'endettement s'élève à 30,46%. Cette augmentation s'explique par les récents investissements.

## Évolution du ratio d'endettement



Sur base de ce qui précède, la gérante est confiante quant au rendement attendu pour l'exercice 2013 en matière de dividende. En effet, compte tenu du respect des obligations légales en matière de distribution, elle estime quelle devrait être en mesure de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires, un dividende ordinaire comparable à celui distribué lors de l'exercice 2012.

<sup>(3)</sup> Lors de l'introduction en bourse de la Sicafi, la FSMA a octroyé une dérogation sur base de l'Art. 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 sus-mentionné, l'endettement global de la Sicafi ne peut dépasser 33% des actifs. Cette dérogation est toujours en vigueur compte tenu du fait qu'au 31/03/2013, le site «City-Nord» représentait 28,85 % du patrimoine.

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 même 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 W.E.B. (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 les sociétés listées ayant une capitalisation boursière comprise entre 1 Milliard d'€ et 150 Millions d'euros, et le compartiment C les sociétés cotées ayant une capitalisation boursière inférieure à 150 Millions d'euros.

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



## 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

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.

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 représente la Sicafi :

► dans toutes les actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant, de même que dans tous recours judiciaires ou administratifs. Dans ce cas, le Gérant intente, forme ou soutient l'action au nom de la Sicafi ;

► dans tous les actes de disposition portant sur un bien immobilier, y compris ceux où intervient un fonctionnaire public ou un officier ministériel, ainsi que dans les procurations concernant lesdits actes. Dans ce cas, le Gérant agit par deux personnes au moins intervenant conjointement, devant être membres du Conseil d'Administration du Gérant et dont l'un doit être le représentant permanent ;

► dans tous les actes de disposition ne portant pas sur un bien immobilier, y compris ceux où intervient un fonctionnaire public



ou un officier ministériel, ainsi que dans les procurations concernant lesdits actes.

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

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

Conformément au Code belge de Gouvernance d'Entreprise, à la Loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et aux exigences de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières, le choix des administrateurs

du gérant est déterminé sur base (i) de critères d'honorabilité et (ii) de la diversité et de la complémentarité nécessaires en matière de compétence, d'expérience et de connaissances.

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

Au 31 mars 2013, le Conseil d'Administration se compose de huit (8) membres. ☺

	Fonction	Date du début du premier mandat	Date d'expiration du mandat
M. Robert Jean WAGNER	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 2013 <sup>(1)</sup>
SCA C. DESSEILLE représentée par M. Claude DESSEILLE	Administrateur non exécutif, indépendant	Mai 2012	Janvier 2014

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.

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 Sicaf en faveur des actionnaires, notamment en optimisant les résultats financiers à long terme tout en prenant en compte les risques liés à son activité.

Pour réaliser sa mission, le Conseil d'Administration de WEB SA est investi des pouvoirs les plus larges, à l'exception de ceux que la loi réserve

explicitement à l'Assemblée Générale.

Le règlement du Conseil d'Administration est disponible sur le site internet de WEB SCA ([www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be)).

<sup>(1)</sup> Le mandat de M. Daniel WEEKERS a été renouvelé pour une période de 4 ans lors de l'AGO de WEB SA du 17/05/2013.

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

#### **A/ GOUVERNANCE D'ENTREPRISE**

Le Conseil d'Administration :

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

#### **B/ GESTION IMMOBILIÈRE**

Le Conseil d'Administration :

- ▶ détermine et surveille la politique en matière d'investissement,
- ▶ prend connaissance et discute du rapport immobilier trimestriel de l'administrateur délégué relatif aux dossiers en cours (projets, baux, renouvellements, négociations, litiges...),
- ▶ nomme et renouvelle les mandats des experts immobiliers,
- ▶ approuve les investissements (acquisitions ou travaux de constructions, transformations, rénovations des biens immobiliers) dont le montant est supérieur à 2.500.000 € (HTVA).

#### **C/ GESTION FINANCIÈRE**

Le Conseil d'Administration :

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

En outre, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2012, suite une décision du Conseil d'Administration du 17 septembre 2012, les missions et

compétences du Comité d'Audit sont assurées par le Conseil d'Administration (voir Rapport Annuel Financier 2012 page 24 pour plus de détails).

Le Conseil d'Administration se réunit au moins une (1) fois par an afin de :

- ▶ veiller à l'exactitude des informations comptables et financières,
- ▶ veiller au bon fonctionnement des systèmes de contrôle interne et de gestion de risques,
- ▶ participer au suivi de l'élaboration des informations financières publiées au cours de l'exercice.

Le Commissaire est convié à certaines réunions afin de faire rapport devant les membres du Conseil d'Administration de son travail d'audit des comptes annuels et semestriels de WEB SCA.

#### **Réunions**

Trois (3) conseils d'administration ont eu lieu au cours de la période sous revue.

### **3. Comité de Gestion**

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

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

Il est en outre compétent pour tous les investissements inférieurs ou égaux à 2.500.000€. Il se réunit à l'initiative de l'Administrateur-Délégué chaque fois que besoin mais au moins une (1) fois par mois.

Actuellement, il se compose des personnes suivantes :

- ▶ M. WAGNER Robert Jean, C.E.O.
- ▶ M. WAGNER Robert Laurent, Administrateur
- ▶ Mme WAGNER Valérie, Administrateur
- ▶ Mme WAGNER Caroline, Administrateur
- ▶ M. CARESTIA Rino, Conseiller technique
- ▶ M. VENSENSIUS Laurent, Conseiller technique indépendant
- ▶ M. HIGUET Pierre, Conseiller financier

Au 31 mars 2013, 10 réunions ont eu lieu.

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

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

## 4. Comité d'Audit

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2012, les missions et compétences auparavant attribuées par le Comité d'Audit sont exercées par l'ensemble du Conseil d'Administration.

## 5. Comité de nomination et de rémunération

À 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. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

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

WEB SCA investit principalement dans des biens dont la rentabilité est comparable à celle des biens du même secteur déjà en portefeuille et répondant prioritairement à l'une des spécificités suivantes :

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

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

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

- ▶ *critères d'ordre financier*: rendement, conditions locatives, impact sur le taux d'endettement, plus-value éventuelle ;
- ▶ *critères d'ordre immobilier*: emplacement, situation, accessibilité, visibilité, qualité des matériaux et esthétique du bâtiment, qualité des locataires, réaffectation du bâtiment, situation juridique par rapport aux dispositions légales et réglementaires en vigueur ;
- ▶ *critères d'ordre administratif*: autorisations diverses, respect des réglementations en vigueur, affectation du terrain au plan de secteur.

La politique d'investissement de la Sicafi est réalisée plus particulièrement par :

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

Dans ces dernières hypothèses, ces acquisitions peuvent être réalisées avec des sociétés liées aux membres de la famille majoritaire (Groupe Wagner). En ce cas, les principes applicables en matière de conflits d'intérêts prescrits par le Code des Sociétés, le Code de bonne conduite des administrateurs de sociétés, l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et la Charte de « Corporate Governance » sont scrupuleusement respectés, quel que soit le montant des investissements.

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

- ▶ les investissements inférieurs ou égaux à 500.000€ sont de la compétence de l'Administrateur-Délégué ;
- ▶ les investissements inférieurs ou égaux à



2,5 M€ sont de la compétence d'un Comité de Gestion qui fera rapport au Conseil d'Administration le plus proche ;  
► les investissements supérieurs à 2,5 M€ sont de la compétence exclusive du Conseil d'Administration.

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

## C. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE DE WEB SCA

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

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

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

Conformément aux règles et directives contenues dans le Code, le cadre de gouvernance des activités de WEB SCA est

spécifié dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise de la Société, et à laquelle il est renvoyé pour une description détaillée de la structure de gouvernance de WEB SCA. La Charte de Gouvernance d'Entreprise mise à jour est disponible sur le site internet de la société ([www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be)).

## 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.

Les risques (et les mesures adoptées en vue de leur gestion) sont plus amplement décrits à la section « Facteurs de risques » du présent Rapport Financier Annuel.

## E. RÉMUNÉRATION

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

### A/ Pour WEB SA – gérant statutaire

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

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

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

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

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

Pour le premier semestre de l'exercice 2013, les honoraires du gérant statutaire facturés à WEB SCA s'élèvent à 275.000€ contre 197.500€ au 31 mars 2012.

## 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 octroyée aux invités et conseillers présents.

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

Au 31 mars 2013, ce poste représente un montant global de 33.000€.

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. ☺

## 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<sup>er</sup> janvier 2012.

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

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

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

## D/ Pour les membres du Comité d'Audit

Compte tenu du fait que les fonctions et missions du Comité d'Audit sont attribuées depuis le 1<sup>er</sup> 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.

	19/11/2012	27/11/2012	11/03/2013	TOTAL
M. Robert Jean WAGNER	1.250€	1.250€	1.250€	<b>3.750€</b>
Claude DESSEILLE SCA représentée par M. Claude DESSEILLE	1.250€	1.250€	1.250€	<b>3.750€</b>
M. Daniel WEEKERS	1.250€	1.250€	750€	<b>3.250€</b>
M. Robert Laurent WAGNER	1.250€	1.250€	1.250€	<b>3.750€</b>
Mme Caroline WAGNER	1.250€	1.250€	1.250€	<b>3.750€</b>
M. Christian JACQMIN	1.250€	1.250€	1.250€	<b>3.750€</b>
M. Claude BOLETTE	1.250€	1.250€	1.250€	<b>3.750€</b>
Mme Valérie WAGNER	1.250€	1.250€	1.250€	<b>3.750€</b>
M. Pierre HIGUET	500€	500€	500€	<b>1.500€</b>
M. J-C DUCHATEAUX	500€	500€	-	<b>1.000€</b>
M. Louis KRACK	500€	0€	500€	<b>1.000€</b>
<b>TOTAL</b>	<b>11.500€</b>	<b>11.000€</b>	<b>10.500€</b>	<b>33.000€</b>



# RAPPORT IMMOBILIER

**Description des activités  
au 31 mars 2013**

	Immeubles industriels	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Terrains	TOTAL
Surface totale	145.963 m <sup>2</sup>	117.401 m <sup>2</sup>	15.890 m <sup>2</sup>	-	<b>279.254 m<sup>2</sup></b>
Valeur d'investissement	47.050.000 €	120.293.000 €	18.992.000 €	3.103.000 €	<b>189.438.000 €</b>
Répartition du patrimoine	24,84%	63,50%	10,03%	1,64%	<b>100%</b>

## 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.

## B. OPÉRATIONS MAJEURES DU 1<sup>er</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE 2013

Au cours du semestre, WEB SCA a effectué diverses opérations d'investissement sur fonds propres.

Au cours du semestre, la Sicafi a affecté près de 1.700.000 € TVAC en aménagements de bâtiments existants et plus de 500.000 € TVAC en construction de nouveaux bâtiments. Les principaux investissements sont détaillés ci-après.

### Projets de développements

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

Dans le cadre de la réhabilitation du site, les travaux de démolition entamés au cours de l'exercice précédent se poursuivent. Parallèlement, les travaux de transformation des façades et l'extension de la terrasse du CITY FORM ont été entamés début 2013 suite au permis obtenu en mai 2011.

Pour l'ensemble de ces postes, le montant investi au cours de la période s'élève à 120.000 €.

Au 31 mars 2013, le site est valorisé à 12.951.000 € contre 10.125.000 € à la clôture semestrielle précédente et 12.672.000 € à la clôture de l'exercice 2012; soit une augmentation de 27,91% sur 1 an et 2,20% sur 6 mois. Il représente 6,84% du portefeuille avec un rendement moyen de 7,53%.

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

Au cours de ce semestre, 315.000€ ont été affectés à des travaux de terrassement, de réalisation des abords et voiries dans le cadre de la transformation des façades et l'extension des bureaux entamés lors de l'exercice précédent, le chantier est maintenant terminé et les lieux mis à disposition de la banque CBC.

Au 31 mars 2013, le site est valorisé à 1.185.000€ contre 649.000€ à la clôture semestrielle précédente et 1.180.000€ à la clôture annuelle soit une augmentation de 82,59% en 1 an et 0,42% en 6 mois. Il représente 0,63% du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 6,68%.

## › Site 38 : Lido Shopping à 6180 Courcelles

Au cours de la période, 85.000€ ont été affectés à des travaux de terrassement, de réaménagement des abords et parkings et de bardage des façades des surfaces commerciales.

Le site est valorisé à 5.566.000€ contre 5.403.000€ il y a 1 an et 5.500.000€ il y a 6 mois. La valorisation du site a augmenté de 3,02% sur base annuelle et de 1,20% par rapport à la clôture du 30 septembre 2012.

Au 31 mars 2013, ce site représente 2,94% du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 8,60%.

## Dépenses capitalisées

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

Au cours de la période, 220.000€ ont été investis sur le site et répartis sur plusieurs bâtiments dont principalement la construction d'un poste de garde pour la surveillance nocturne du retail park et le réaménagement de certains parkings de

surfaces commerciales en vue d'optimiser la circulation et le stationnement.

Au 31 mars 2013, la valeur d'investissement du portefeuille du site a été déterminée à 54.659.000€ contre 52.590.000€ il y a 1 an (+3,93%) et 53.123.000€ il y a 6 mois (+2,89%).

Au 31 mars 2013, ce site représente 28,85% du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 7,51%.

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

Suite aux permis octroyés fin 2012, 540.000€ ont été investis en travaux de transformation du bâtiment dont les façades, mais également pour la séparation de l'entrepôt en plusieurs surfaces locatives, destinées notamment au Groupe SAINT GOBAIN et au Groupe SIGMA. Les travaux sont terminés et les baux ont pris cours, générant une augmentation importante des revenus locatifs.

Au 31 mars 2013, la valeur d'investissement du portefeuille de ce site a été déterminée à 4.468.000€ contre 3.342.000€ il y a un an (+ 33,69%) et 4.173.000€ il y a 6 mois (+7,07%).

Au 31 mars 2013, ce site représente 2,36% du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 8,72%.

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

Un montant de 11.000€ a été consacré pour divers travaux de réaménagement.

La valeur d'investissement du site a été déterminée au 31 mars 2013 à 2.368.000€ avec un rendement de 18,40%.

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

Au cours de la période, d'importants travaux de réaménagement et de transformation des façades, pour un montant de 767.896,67€, ont été entrepris afin de scinder la surface occupée jusqu'au 30 octobre dernier par ROYAL CANIN. Les travaux sont terminés et les baux ont pris cours, générant une augmentation importante des revenus locatifs.

Au 31 mars 2013, la valeur d'investissement de ce bâtiment a été déterminée à 4.972.000€ contre 4.439.000€ il y a un an, avec un rendement de 7,75€.

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

Au cours de ce semestre, un montant de 125.000€ a été consacré essentiellement aux travaux d'aménagement des parkings.

Au 31 mars 2013, la valeur d'investissement du portefeuille de ce site a été déterminée à 1.710.000€, avec un rendement moyen de 7,10%.







## C. LE PORTEFEUILLE

Conformément aux articles 6 et 29 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif au sicaif 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<sup>er</sup> janvier 2012

**Fin de mandat :** 31 décembre 2014

Pour ses missions, la rémunération de l'expert est de 60.000 € HTVA, sur base du portefeuille au 31 décembre 2011. En cas de variation supérieure à 10% de la superficie totale des biens le montant précité est adapté. Au 31 mars 2013, suite à un accord, ce poste représente exceptionnellement un montant de 25.000 € HTVA.

Des informations plus détaillées concernant la fréquence et les méthodes d'évaluation ainsi que sur les immeubles du portefeuille sont disponibles dans le Rapport Financier Annuel 2012 – Partie « Rapport immobilier ».

## 1. 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 **31 mars 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'Etat d'un droit de mutation. Le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue. L'analyse de l'historique des cessions réalisées sur le marché belge durant les années 2003 à 2005 incluses donne un taux moyen de coût de transaction de 2,5%.*

*Aussi la valeur probable de réalisation des immeubles de plus de 2.500.000 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 ±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 **189.438.000 EUR (cent quatre-vingt-neuf millions quatre cent trente-huit mille euros)**.

La valeur probable de réalisation de ces biens, avant intégration dans le patrimoine de la Sicafi correspondant à la juste valeur (fair value), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à **181.495.631 EUR (cent quatre-vingt et un millions quatre cent nonante-cinq mille six cent trente et un 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 8,25% de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement moyen passerait à 8,37% de la valeur d'investissement.

Le taux d'occupation (sur base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier a augmenté de 1,20% sur base trimestrielle, passant à 98,58%. Sur base annuelle, le taux d'occupation a également augmenté de 3,42% passant de 95,16% à 98,58%.

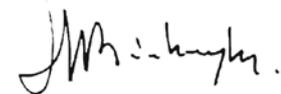
Sur base d'une répartition par site, le patrimoine est constitué de 24,84% de halls industriels, de 63,50% d'immeubles commerciaux, de 10,03% d'immeubles de bureaux et de 1,64% de terrains. Certains sites accueillant différents types d'activités, il peut être utile d'ajuster cette

répartition; cela donnerait les répartitions suivantes: 20,61% de halls industriels, 64,09% d'immeubles commerciaux, 13,66% d'immeubles de bureaux et de 1,64% de terrains.

Le niveau des loyers nets en cours plus la valeur locative estimée pour la partie vide est supérieur de 9,14% à la valeur locative normale estimée de l'ensemble du patrimoine à ce jour.

Bruxelles, le 22 avril 2013

WINSSINGER & ASSOCIES S.A.



Hervé BIEBUYCK<sup>(\*)</sup>  
Director

[\*] sprl/bvba

Comparaison	31/03/2012	30/09/2012	31/03/2013
Valeur d'Investissement du Portefeuille	181.299.000,00 €	185.978.000,00 €	189.438.000,00 €
Fair Value	173.660.596,21 €	178.152.455,28 €	181.495.631,44 €
Loyers net en cours	14.808.665,75 €	15.317.156,70 €	15.623.270,99 €
Loyers net en cours + VLE	15.561.752,07 €	15.729.598,20 €	15.848.357,49 €
VLE	14.145.393,84 €	14.222.723,84 €	14.521.401,79 €
Taux d'occupation <sup>(1)</sup>	95,16%	97,38%	98,58%
Rendement sur loyer net + VLE <sup>(2)</sup>	8,58%	8,46%	8,37%
Rendement sur loyer net <sup>(3)</sup>	8,17%	8,24%	8,25%
Rendement sur loyer net <sup>(4)</sup>	8,53%	8,60%	8,61%

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

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

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

<sup>(4)</sup> Loyer net en cours / Fair Value.

## Valorisation générale

	m <sup>2</sup>	Loyer net	Loyer net + VLE	VLE	Valeur d'investissement	Rendement (sur loyer net + VLE) <sup>(1)</sup>	Taux occupation <sup>(2)</sup>
<b>IMMEUBLES INDUSTRIELS</b>							
Courcelles - Rue de la Glacerie 122	32.926	946.295,28 €	946.295,28 €	731.677,00 €	6.266.000,00 €	15,10%	100,00%
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	13.687	426.663,12 €	435.755,62 €	276.001,40 €	2.368.000,00 €	18,40%	97,91%
Jumet - Rue de l'Industrie 23	12.656	313.023,36 €	353.023,36 €	273.120,00 €	2.426.000,00 €	14,55%	88,67%
Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	18.143	666.547,08 €	666.547,08 €	571.245,00 €	7.524.000,00 €	8,86%	100,00%
Eupen - Rue de l'Industrie 12	8.342	280.984,34 €	280.984,34 €	218.885,87 €	2.492.000,00 €	11,28%	100,00%
Jumet - Rue Ledoux 38	960	31.323,82 €	38.263,82 €	29.767,00 €	280.000,00 €	13,67%	81,86%
Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	8.841	366.149,28 €	389.509,28 €	373.188,92 €	4.468.000,00 €	8,72%	94,00%
Gosselies - Rue de l'Escasse	10.298	240.315,19 €	248.115,19 €	157.732,00 €	1.379.000,00 €	17,99%	96,86%
Gosselies - Aéroport	15.628	564.507,12 €	564.507,12 €	520.856,00 €	6.167.000,00 €	9,15%	100,00%
Gosselies - Mermoz	20.397	981.618,00 €	981.618,00 €	928.634,00 €	11.155.000,00 €	8,80%	100,00%
Gosselies - Avenue des Etats-Unis 90	288	90.326,76 €	106.174,76 €	103.111,25 €	1.175.000,00 €	9,04%	85,07%
Fleurus - Avenue de l'Espérance 1	3.797	105.093,12 €	105.093,12 €	118.285,00 €	1.350.000,00 €	7,78%	100,00%
<b>TOTAL</b>	<b>145.963</b>	<b>5.012.846,47 €</b>	<b>5.115.886,98 €</b>	<b>4.302.503,44 €</b>	<b>47.050.000,00 €</b>	<b>10,87%</b>	<b>97,99%</b>
<b>IMMEUBLES COMMERCIAUX</b>							
Gosselies - Demanet + Media Markt	15.783	975.734,92 €	975.734,92 €	845.478,90 €	12.951.000,00 €	7,53%	100,00%
Gosselies - RN 5	5.110	469.123,92 €	469.123,92 €	425.678,00 €	6.040.000,00 €	7,77%	100,00%
Gosselies - Chotard	11.597	866.074,44 €	897.330,44 €	846.831,00 €	12.139.000,00 €	7,13%	96,52%
Jumet - RN5	1.976	121.332,84 €	121.332,84 €	119.928,00 €	1.710.000,00 €	7,10%	100,00%
Gosselies - City Nord	44.344	4.104.984,68 €	4.104.984,68 €	3.890.827,30 €	54.659.000,00 €	7,51%	100,00%
Gosselies - Rue du Chemin de fer	4.930	306.334,20 €	306.334,20 €	316.166,80 €	4.546.000,00 €	6,74%	100,00%
Binche - Rue Zéphirin Fontaine 50-70	2.508	111.462,36 €	111.462,36 €	74.713,00 €	1.012.000,00 €	11,01%	100,00%
Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	1.530	92.526,96 €	92.526,96 €	38.250,00 €	428.000,00 €	21,62%	100,00%
Nalinnes - Bultia 1, rue d'acoz 5	2.421	387.018,72 €	387.018,72 €	349.240,25 €	5.131.000,00 €	7,54%	100,00%
Courcelles - Rue Monnoyer 70	4.309	478.420,20 €	478.420,20 €	453.153,00 €	5.566.000,00 €	8,60%	100,00%
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 16-20	2.317	206.185,84 €	206.185,84 €	210.270,00 €	2.470.000,00 €	8,35%	100,00%
Fleurus - Chaussée de Charleroi 150	845	5.062,32 €	45.312,32 €	42.250,00 €	439.000,00 €	10,32%	11,17%
Couillet - Route de Philippeville 196-206	1.864	132.666,72 €	132.666,72 €	137.910,80 €	1.649.000,00 €	8,05%	100,00%
Anderlues - Chaussée de Mons 56-56b	2.490	107.135,88 €	107.135,88 €	101.512,50 €	1.168.000,00 €	9,17%	100,00%
Jumet - Chaussée de Bruxelles 268	1.307	54.000,00 €	54.000,00 €	65.350,00 €	566.000,00 €	9,54%	100,00%
Péronnes-lez-Binche - Avenue Léopold III 5	3.360	108.000,00 €	108.000,00 €	132.000,00 €	1.496.000,00 €	7,22%	100,00%
Naninne - Chaussée de Marche 878-880	3.223	185.967,72 €	185.967,72 €	171.099,30 €	2.179.000,00 €	8,53%	100,00%
Lodelinsart - Chaussée de Bruxelles 296	5.263	228.000,00 €	228.000,00 €	307.000,00 €	3.806.000,00 €	5,99%	100,00%
Wierde - Chaussée de Marche 651-657	2.225	206.298,12 €	206.298,12 €	181.500,00 €	2.338.000,00 €	8,82%	100,00%
<b>TOTAL</b>	<b>117.401</b>	<b>9.146.329,84 €</b>	<b>9.217.835,84 €</b>	<b>8.709.158,85 €</b>	<b>120.293.000,00 €</b>	<b>7,66%</b>	<b>99,22%</b>
<b>IMMEUBLES DE BUREAUX</b>							
Jumet - Rue Frison 56	1.091	69.094,08 €	69.094,08 €	56.636,00 €	605.000,00 €	11,42%	100,00%
Charleroi - UMH - Bd Joseph II 38-40-42	2.452	226.054,68 €	226.054,68 €	172.763,50 €	2.816.000,00 €	8,03%	100,00%
Anvers - Belpairestraat 20 (Albert Building)	10.683	984.811,44 €	1.035.351,44 €	1.098.855,00 €	13.656.000,00 €	7,58%	95,12%
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 12	447	68.994,48 €	68.994,48 €	53.890,00 €	730.000,00 €	9,45%	100,00%
Gosselies - Rue de Namur 138	1.217	79.140,00 €	79.140,00 €	91.595,00 €	1.185.000,00 €	6,68%	100,00%
<b>TOTAL</b>	<b>15.890</b>	<b>1.428.094,68 €</b>	<b>1.478.634,68 €</b>	<b>1.473.739,50 €</b>	<b>18.992.000,00 €</b>	<b>7,79%</b>	<b>96,58%</b>
<b>TERRAINS</b>							
Gerpinnes - Chaussée de Philippeville 212	projet	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	1.070.000,00 €	3,36%	100,00%
Loverval - Chaussée de Philippeville	projet	0,00 €	0,00 €	0,00 €	463.000,00 €	0,00%	N/A
Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100	projet	0,00 €	0,00 €	pm	1.285.000,00 €	0,00%	N/A
Gosselies - Terrain Mermoz	projet	0,00 €	0,00 €	0,00 €	285.000,00 €	0,00%	N/A
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>36.000,00 €</b>	<b>36.000,00 €</b>	<b>36.000,00 €</b>	<b>3.103.000,00 €</b>	<b>1,16%</b>	<b>N/A</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>279.254</b>	<b>15.623.270,99 €</b>	<b>15.848.357,49 €</b>	<b>14.521.401,79 €</b>	<b>189.438.000,00 €</b>	<b>8,37%</b>	<b>98,58%</b>

<sup>(1)</sup> Rendement sur loyer net + VLE = (loyer net en cours + VLE) / valeur d'investissement du portefeuille.

<sup>(2)</sup> Taux d'occupation = loyer net en cours / loyer net en cours + VLE.

	Valeur d'investissement au 31/03/2012	Valeur d'investissement au 30/09/2012	Valeur d'investissement au 31/03/2013	% du Patrimoine au 31/03/2013	Variation annuelle (%)
<b>IMMEUBLES INDUSTRIELS</b>					
Courcelles - Rue de la Glacerie 122	6.351.000,00 €	6.263.000,00 €	6.266.000,00 €	3,31%	-1,34%
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	2.434.000,00 €	2.385.000,00 €	2.368.000,00 €	1,25%	-2,71%
Jumet - Rue de l'Industrie 23	2.467.000,00 €	2.440.000,00 €	2.426.000,00 €	1,28%	-1,66%
Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	7.615.000,00 €	7.581.000,00 €	7.524.000,00 €	3,97%	-1,20%
Eupen - Rue de l'Industrie 23	2.422.000,00 €	2.405.000,00 €	2.492.000,00 €	1,32%	2,89%
Jumet - Rue Ledoux 38	279.000,00 €	275.000,00 €	280.000,00 €	0,15%	0,36%
Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	3.342.000,00 €	4.173.000,00 €	4.468.000,00 €	2,36%	33,69%
Gosselies - Rue de l'Escasse	1.329.000,00 €	1.367.000,00 €	1.379.000,00 €	0,73%	3,76%
Gosselies - Aéroport	5.730.000,00 €	5.937.000,00 €	6.167.000,00 €	3,26%	7,63%
Gosselies - Mermoz	10.787.000,00 €	10.606.000,00 €	11.155.000,00 €	5,89%	3,41%
Gosselies - Avenue des Etats-Unis 90	1.176.000,00 €	1.7176.000,00 €	1.175.000,00 €	0,62%	0,09%
Fleurus - Avenue de l'Espérance 1	1.368.000,00 €	1.377.000,00 €	1.350.000,00 €	0,71%	-1,32%
<b>TOTAL</b>	<b>45.300.000,00 €</b>	<b>45.985.000,00 €</b>	<b>47.050.000,00 €</b>	<b>24,84%</b>	<b>3,86%</b>
<b>IMMEUBLES COMMERCIAUX</b>					
Gosselies - Demanet + Media Markt	10.125.000,00 €	12.672.000,00 €	12.951.000,00 €	6,84%	27,91%
Gosselies - RN 5	5.889.000,00 €	5.880.000,00 €	6.040.000,00 €	3,19%	2,56%
Gosselies - Chotard	11.807.000,00 €	12.004.000,00 €	12.139.000,00 €	6,41%	2,81%
Jumet - RN5	1.247.000,00 €	1.710.000,00 €	1.710.000,00 €	0,90%	37,13%
Gosselies - City Nord	52.590.000,00 €	53.123.000,00 €	54.659.000,00 €	28,85%	3,93%
Gosselies - Rue du Chemin de fer	4.498.000,00 €	4.503.000,00 €	4.546.000,00 €	2,40%	1,07%
Binche - Rue Zéphirin Fontaine 50-70	974.000,00 €	961.000,00 €	1.012.000,00 €	0,53%	3,90%
Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	486.000,00 €	460.000,00 €	428.000,00 €	0,23%	-11,93%
Nalinnes - Bultia 1, Rue d'Acoz 5	4.962.000,00 €	4.956.000,00 €	5.131.000,00 €	2,71%	3,41%
Courcelles - Rue Monnoyer 70	5.403.000,00 €	5.500.000,00 €	5.566.000,00 €	2,94%	3,02%
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 16-20	2.451.000,00 €	2.467.000,00 €	2.470.000,00 €	1,30%	0,78%
Fleurus - Chaussée de Charleroi 150	441.000,00 €	440.000,00 €	439.000,00 €	0,23%	-0,45%
Couillet - Route de Philippeville 196-206	1.644.000,00 €	1.646.000,00 €	1.649.000,00 €	0,87%	0,30%
Anderlues - Chaussée de Mons 56-56b	1.163.000,00 €	1.162.000,00 €	1.168.000,00 €	0,62%	0,43%
Jumet - Chaussée de Bruxelles 268	540.000,00 €	561.000,00 €	566.000,00 €	0,30%	4,81%
Péronnes-lez-Binche - Avenue Léopold III 5	1.675.000,00 €	1.471.000,00 €	1.496.000,00 €	0,79%	-10,69%
Naninne - Chaussée de Marche 878-880	2.211.000,00 €	2.205.000,00 €	2.179.000,00 €	1,15%	-1,45%
Lodelinsart - Chaussée de Bruxelles 296	4.067.000,00 €	3.775.000,00 €	3.806.000,00 €	2,01%	-6,42%
Wierde - Chaussée de Marche 651-657	2.100.000,00 €	2.269.000,00 €	2.338.000,00 €	1,23%	11,33%
<b>TOTAL</b>	<b>114.273.000,00 €</b>	<b>117.765.000,00 €</b>	<b>120.293.000,00 €</b>	<b>63,50%</b>	<b>5,27%</b>
<b>IMMEUBLES DE BUREAUX</b>					
Jumet - Rue Frison 56	614.000,00 €	611.000,00 €	605.000,00 €	0,32%	-1,47%
Charleroi - UMH - Bd Joseph II 38-40-42	2.797.000,00 €	2.797.000,00 €	2.816.000,00 €	1,49%	0,68%
Anvers - Belpairestraat 20 (Albert Building)	13.821.000,00 €	13.801.000,00 €	13.656.000,00 €	7,21%	-1,19%
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 12	742.000,00 €	736.000,00 €	730.000,00 €	0,39%	-1,62%
Gosselies - Rue de Namur 138	649.000,00 €	1.180.000,00 €	1.185.000,00 €	0,63%	82,59%
<b>TOTAL</b>	<b>18.623.000,00 €</b>	<b>19.125.000,00 €</b>	<b>18.992.000,00 €</b>	<b>10,03%</b>	<b>1,98%</b>
<b>TERRAINS</b>					
Gerpennes - Chaussée de Philippeville 212	1.070.000,00 €	1.070.000,00 €	1.070.000,00 €	0,56%	0,00%
Loverval - Chaussée de Philippeville	463.000,00 €	463.000,00 €	463.000,00 €	0,24%	0,00%
Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100	1.285.000,00 €	1.285.000,00 €	1.285.000,00 €	0,68%	0,00%
Gosselies - Terrain Mermoz	285.000,00 €	285.000,00 €	285.000,00 €	0,15%	0,00%
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>3.103.000,00 €</b>	<b>3.103.000,00 €</b>	<b>3.103.000,00 €</b>	<b>1,64%</b>	<b>0,00%</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>181.299.000,00 €</b>	<b>185.978.000,00 €</b>	<b>189.438.000,00 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>4,49%</b>

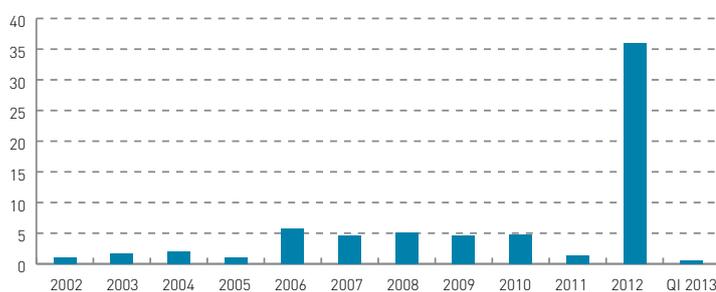
## D. PRINCIPALES TENDANCES DES MARCHÉS<sup>(1)</sup>

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

Très peu d'activité sur le marché de Charleroi ce trimestre.

Deux locations de taille modeste ont porté la prise en occupation totale à 540 m<sup>2</sup> ce trimestre (Figure 6). Malgré leur taille, ces deux transactions sont représentatives des options disponibles sur le marché carolorégien.

Take-up Charleroi, 000 m<sup>2</sup>



En effet, la première était une location de 300 m<sup>2</sup> par BCP Hainaut dans un des immeubles Saint-Exupéry dans l'Aéroport, tandis que la seconde a eu lieu sur le Boulevard Audent, dans le centre de Charleroi.

L'offre dans l'Aéroport est proche de la saturation, le parc étant prisé grâce à la qualité des immeubles en son sein. Dans le centre de Charleroi, il y a des développements en cours, donc un nouvel immeuble de 11.500 m<sup>2</sup> sur le Boulevard Mayence. Celui-ci sera occupé par l'IGRETEC et Ethias, et devrait être livré cette année.

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

L'aéroport Brussels South Charleroi souhaite rivaliser Brussels Airport au travers de plans d'expansion, ce qui pourrait impacter l'activité de bureau de manière indirecte, en contribuant à la réputation de la zone.

Le niveau de loyer prime a été enregistré récemment dans le centre-ville à EUR 135/m<sup>2</sup>/an. Les loyers moyens dans le centre sont estimés entre EUR 50 et EUR 70/m<sup>2</sup>/an.

### 2. Le marché de l'immobilier commercial à Charleroi et environs

#### Rue de la Montagne

Complètement réaménagée au début des années '80, elle rassemble actuellement les grandes chaînes nationales et internationales. Le secteur textile en général et les magasins de vêtements en particulier y sont majoritairement présents. Cette artère principale de Charleroi génère une fréquentation de 90.000 passants par semaine (Fastigon, 2011).

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

#### Boulevard Tirou

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



## Ville II

Créé en 1990 et agrandi en 2012 de 8.000 m<sup>2</sup>, ce centre commercial compte 120 magasins, pour une surface totale de 25.000 m<sup>2</sup>.

On y note la présence de grandes enseignes, telles que C&A, H&M, Carrefour Market, Blokker et Casa. Les loyers y sont d'environ EUR 600/m<sup>2</sup>/an aux meilleurs emplacements, de EUR 300/m<sup>2</sup>/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 fait partie le Retail Warehousing Park City Nord qui compte plus d'une soixantaine de magasins différents, ce qui en fait l'un des plus importants en Belgique.

## Projets de développement commerciaux à Charleroi et environs

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

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 m<sup>2</sup>, 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 projet du Palais des Expositions porté par City Mall (développement commercial de l'ordre de 54.000 m<sup>2</sup>) devra donc encore patienter avant une décision finale. Il pourrait être amené à évoluer dans un élan de complémentarité au projet Rive Gauche, selon City Mall. À l'heure actuelle, il est encore assez difficile de savoir si ce projet verra le jour (sans parler des délais) étant donné la nouvelle impulsion qui a été donnée au projet Rive Gauche.

Le projet de centre commercial Città Verde, du promoteur italien Gruppo Moro à Farciennes est actuellement suspendu vu le dossier inculquant des acteurs politiques locaux de corruption passive. Le dossier est reporté au 5 juin, aucune avancée n'est attendue entretemps. Pour rappel le projet avait déjà été revu et souhaitait intégrer entre autres, un hypermarché, une galerie commerçante, un home et des logements.

Signalons également le projet Strada du promoteur Wilhelm & Co, une opération de régénération urbaine sur le site des faienceries Royal Boch à La Louvière en cours et qui devrait être opérationnelle à la fin de 2015. Cette opération comprendrait notamment la réalisation de 39.000 m<sup>2</sup> de commerces.

Toujours dans le Hainaut, le projet du Parc Commercial Les Dauphins à Mouscron, porté par ABLI et Mitiska, a été livré dans le courant du mois de mars 2013 ; ce sont 22.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 12.000 m<sup>2</sup> 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, on a noté un investissement de €6,5 million de la part de la famille de Marneffe, qui s'offre le parc commercial Dison (6.000 m<sup>2</sup>) sur base d'un rendement de 7,50%. Au troisième trimestre, Union Investment a investi €70M pour l'extension du shopping centre «Les Grands Prés» à Mons qui devrait s'étendre de plus de 6.000 m<sup>2</sup> (dont une locomotive dont le nom reste inconnu pour le moment pour 2.500 m<sup>2</sup> 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 Verviers, en joint-venture avec Allfin.

À Liège, le groupe d'investissements familial, Tans Group a acquis deux immeubles au Vinave d'Île dont les baux arrivent à échéance en 2014. L'acquéreur les réhabilitera avant de les remettre sur le marché. Les immeubles auront une valeur totale estimée d'approximativement EUR 10 millions après avoir été rénovés.



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

#### Un premier trimestre dans la moyenne en termes d'activité.

13.000m<sup>2</sup> d'entrepôts semi industriels ont été pris en occupation lors du premier trimestre (Figure 1). Près de 70% de ces prises en occupation étaient des achats pour occupation propre. Le fait qu'aucune transaction beaucoup plus large que la moyenne n'ait stimulé le niveau d'activité signale que le marché est en santé généralement bonne.

On enregistre deux transactions sur le marché de l'immobilier logistique, portant l'activité de ce premier trimestre à 32.000m<sup>2</sup> (Figure 2). La mise en chantier d'un entrepôt de transbordement (2.000m<sup>2</sup>), cette fois à Habay, pour le compte de GLS, nous rappelle la transaction similaire pour le compte de DB Schenker à Eupen au trimestre 3 2012. À Ghislenghien, Colruyt a annoncé l'extension de leur activité avec un nouveau centre de distribution de 30.000m<sup>2</sup>, dont la construction débutera au mois d'août, et dont la livraison est attendue en 2015. Cette nouvelle construction aura lieu dans le parc Orientis de l'IDETA, ce qui nous rappelle le rôle prépondérant que jouent les intercommunales dans les transactions de taille en Wallonie. Par ailleurs, du côté de Liège, la SPI a annoncé que la zone saturée des Hauts-Sarts (450 ha) sera élargie de 60 ha d'ici 2015.

Les deux transactions enregistrées en Wallonie ont donc toutes les deux lieu dans des (futurs) immeubles de Grade-A.

Le loyer prime semi industriel en Wallonie est toujours stable, à EUR 40/m<sup>2</sup>/an; les loyers moyens mobiles se situent autour des EUR 35/m<sup>2</sup>/an. Le loyer prime logistique reste stable, à savoir EUR 35/m<sup>2</sup>/an et le loyer moyen mobile correspond à EUR 28/m<sup>2</sup>/an (Figure 3).

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

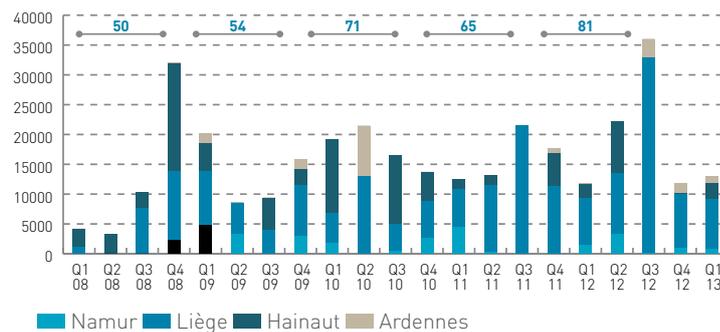


Figure 2 : Take-up logistique, Wallonie, 000 m<sup>2</sup>

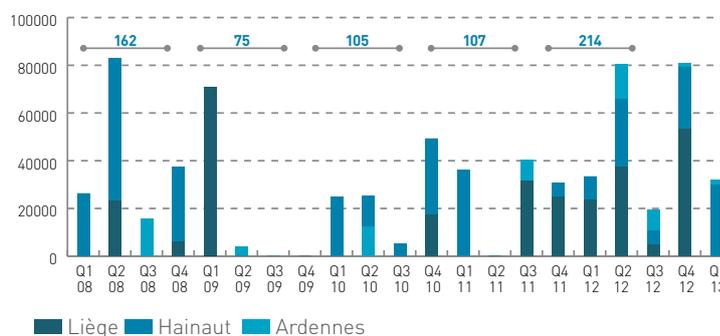
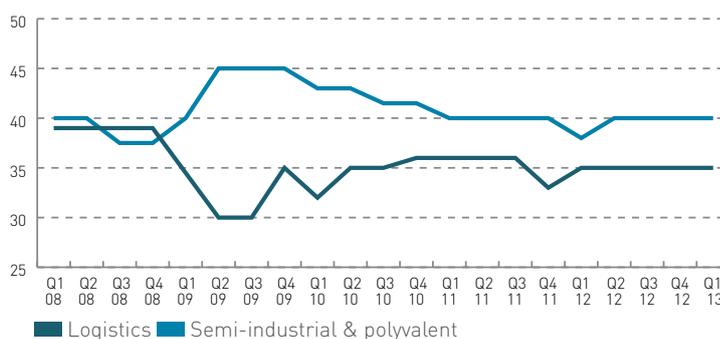


Figure 3 : Loyers prime Wallonie, EUR/m<sup>2</sup>/an





# RAPPORT FINANCIER





## A. RAPPORT DU COMMISSAIRE

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

Nommé pour une durée de 3 ans renouvelable.

Début de mandat : 14 décembre 2010  
Fin de mandat : 10 décembre 2013

La rémunération s'élève à 30.000 € HTVA par exercice pour l'examen des comptes annuels. Au 31 mars 2013, ce poste représente un montant de 15.000 € HTVA.

### Rapport de revue limitée sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 31 mars 2013

*Au conseil d'administration*

*Nous avons effectué une revue limitée de l'état de la situation financière consolidée résumée, du compte de résultats consolidé résumé, du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie, de l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et des notes sélectives 1 à 9 (conjointement les « informations financières intermédiaires ») de Warehouses Estates Belgium SCA (la « société ») et ses filiales (conjointement le « groupe ») pour le semestre clôturé le 31 mars 2013. Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du conseil d'administration. Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur les informations financières intermédiaires sur base de notre revue.*

*Les informations financières intermédiaires ont été préparées conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et conformément*

*à la norme internationale d'information financière IAS 34 – Information financière intermédiaire tel qu'adopté dans l'Union Européenne.*

*Notre revue limitée a été réalisée conformément à la norme internationale ISRE 2410 – Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières intermédiaires avec la direction et l'analyse et la comparaison des informations financières intermédiaires et des données financières sous-jacentes. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing). De ce fait, nous ne pouvons pas certifier les informations financières intermédiaires.*

*Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que l'information financière intermédiaire pour le semestre clôturé le 31 mars 2013 n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et conformément à IAS 34 Information financière intermédiaire tel qu'adopté dans l'Union Européenne.*

*Diegem, le 14 mai 2013  
Le commissaire*

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



«Durant la période du 1<sup>er</sup> octobre 2012 au 31 mars 2013, la SICAFI ne détenait plus aucune filiale. Les chiffres présentés pour la période comparative (le bilan au 30 septembre 2012 et le compte de résultats pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2011 au 31 mars 2012) sont des chiffres consolidés. L'information financière intermédiaire établie est donc une information consolidée bien que la SICAFI fasse référence aux chiffres statutaires pour la période de six mois se clôturant le 31 mars 2013.»

## B. INFORMATIONS FINANCIÈRES AU 31 MARS 2013

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

	Notes	Consolidé IFRS 30/09/2012	Statutaire IFRS 31/03/2013
<b>ACTIF</b>			
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>3, 4</b>	<b>178.152.455</b>	<b>181.495.631</b>
C. Immeubles de placement	3, 4	178.152.455	181.495.631
- Immeubles de placement		176.328.263	180.993.191
- Projets de développement		1.824.192	502.440
<b>II. Actifs courants</b>		<b>5.073.134</b>	<b>4.564.387</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente		-	-
- Immeubles de placement		-	-
D. Créances commerciales		3.500.765	3.278.640
E. Créances fiscales et autres actifs courants		541.075	558.956
- Autres		541.075	558.956
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		419.223	426.378
G. Comptes de régularisation		612.071	300.413
- Charges immobilières payées d'avance		437.208	214.373
- Autres		174.863	86.040
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>183.225.589</b>	<b>186.060.018</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>			
A. Capital		8.403.938	8.403.938
- Capital souscrit		10.000.000	10.000.000
- Frais d'augmentation de capital		-1.596.062	-1.596.062
B. Primes d'émission		26.924.110	26.924.110
C. Réserves		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
D. Résultat net de l'exercice		12.659.997	6.449.881
- Résultat de l'exercice		12.659.997	6.449.881

	Notes	Consolidé IFRS 30/09/2012	Statutaire IFRS 31/03/2013
<b>PASSIF</b>			
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>5</b>	<b>1.571.267</b>	<b>1.484.973</b>
A. Provisions	5	16.000	-
B. Dettes financières non courantes	5	1.555.267	1.484.973
a) Etablissements de crédit		1.475.627	1.422.091
c) Autres		79.640	62.882
- Garanties locatives reçues		79.640	62.882
F. Passifs d'impôts différés		-	-
<b>II. Passifs courants</b>		<b>54.647.703</b>	<b>60.934.189</b>
B. Dettes financières courantes	5	45.333.786	52.205.969
a) Etablissements de crédit		45.333.786	52.205.969
C. Autres passifs financiers courants	5, 6	2.638.911	2.349.409
- Instruments de couverture		2.638.911	2.349.409
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		3.195.038	2.917.299
a) Exit Tax		1.777.765	1.762.747
b) Autres		1.417.274	1.154.552
- Fournisseurs		789.850	903.137
- Impôts, rémunérations et charges sociales		627.423	251.416
E. Autres passifs courants		242.958	61.751
F. Comptes de régularisation		3.237.011	3.399.761
- Revenus immobiliers perçus d'avance		3.200.438	3.015.095
- Intérêts et autres charges courus non échus		36.573	384.665
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>183.225.589</b>	<b>186.060.018</b>

## 2. Compte de résultats (en €)

	Consolidé IFRS	Statutaire IFRS
	31/03/2012	31/03/2013
<b>I. Revenus locatifs</b>	<b>7.223.592</b>	<b>7.562.611</b>
A. Loyers	7.158.459	7.562.611
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	65.133	-
<b>III. Charges relatives à la location</b>	<b>-4.861</b>	<b>-136.000</b>
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	-	-
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-14.861	-136.000
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	10.000	-
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>7.218.731</b>	<b>7.426.611</b>
<b>IV. Récupération de charges immobilières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	-	-
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>1.020.455</b>	<b>1.148.308</b>
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	401.474	463.001
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	618.981	685.306
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>-1.156.604</b>	<b>-1.208.002</b>
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-449.118	-478.074
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-707.486	-729.928
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>	<b>7.908</b>	<b>17.605</b>
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>7.090.490</b>	<b>7.384.522</b>
<b>IX. Frais techniques</b>	<b>-592.891</b>	<b>-855.626</b>
A. Récurrents	-66.996	-88.313
- Primes d'assurance	-66.996	-88.313
B. Non récurrents	-525.894	-767.313
- Dépenses relatives à l'amélioration des immeubles	-248.243	-418.236
- Honoraires	-277.651	-231.877
- Sinistres	-	-117.199
<b>X. Frais commerciaux</b>	<b>-60.629</b>	<b>-52.957</b>
A. Commissions d'agence	-31.037	-7.472
B. Publicité	-29.593	-45.485
C. Frais juridiques	-	-
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>	<b>-355.735</b>	<b>-411.992</b>
A. Honoraires versés aux gérants	-296.050	-338.250
- Honoraires de la gérance	-197.500	-275.000
- Rémunération Administrateurs et Comité d'Audit	-62.250	-33.000
- Honoraires de l'expert immobilier	-36.300	-30.250
B. Charges de gestion d'immeubles	-59.685	-73.742
- Avocats	-15.960	-13.109
- Taxes et redevances	-43.725	-60.633
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-1.009.255</b>	<b>-1.320.575</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>6.081.235</b>	<b>6.063.947</b>

	Consolidé IFRS	Statutaire IFRS
	31/03/2012	31/03/2013
<b>XIV. Frais généraux de la société</b>	<b>-466.551</b>	<b>-378.551</b>
<b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation</b>	<b>39.032</b>	<b>126.323</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>5.653.716</b>	<b>5.811.719</b>
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
A. Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)	-	-
B. Valeur comptable des immeubles vendus	-	-
<b>XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>346.721</b>	<b>1.159.541</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>6.000.438</b>	<b>6.971.259</b>
<b>XX. Revenus financiers</b>	<b>6.977</b>	<b>11.446</b>
A. Intérêts et dividendes perçus	1.209	386
C. Autres	5.769	11.060
<b>XXI. Charges d'intérêts nettes</b>	<b>-782.029</b>	<b>-816.807</b>
A. Intérêts nominaux sur emprunt	-519.324	-400.805
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-262.706	-416.001
<b>XXII. Autres charges financières</b>	<b>-6.294</b>	<b>-5.429</b>
A. Frais bancaires et autres commissions	-6.294	-5.429
<b>XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers</b>	<b>-198.694</b>	<b>289.501</b>
A. Instruments de couverture autorisés	-198.694	289.501
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-198.694	289.501
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-980.039</b>	<b>-521.289</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>5.020.399</b>	<b>6.449.970</b>
<b>XXV. Impôts des sociétés</b>	<b>-32.684</b>	<b>-89</b>
<b>IMPÔT</b>	<b>-32.684</b>	<b>-89</b>
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE</b>	<b>4.987.715</b>	<b>6.449.881</b>
Autres éléments du résultat global	-	-
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>4.987.715</b>	<b>6.449.881</b>
<b>RÉSULTAT DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION</b>	<b>1,58</b>	<b>2,04</b>

	30/09/2012	31/03/2013
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale en €	40,11 €	39,05 €
Cours de bourse	49,50 €	50,29 €
Valeur du patrimoine immobilier en €	178.152.455 €	181.495.631 €
Ratio d'endettement suivant Art. 27 de l'AR du 07/12/2010	27,48%	30,46%

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

	Capital	Primes d'émission	Réserve Légale
<b>AU 30/09/2011</b>	<b>8.403.938</b>	<b>26.924.110</b>	<b>40.376</b>
Affectation du résultat 2010/2011 aux réserves			
Dividendes sur le résultat 2010/2011			
Résultat du 1 <sup>er</sup> semestre 2011/2012			
<b>AU 31/03/2012</b>	<b>8.403.938</b>	<b>26.924.110</b>	<b>40.376</b>
Résultat du 2 <sup>ème</sup> semestre 2011/2012			
<b>AU 30/09/2012</b>	<b>8.403.938</b>	<b>26.924.110</b>	<b>40.376</b>
Affectation du résultat 2011/2012 aux réserves			
Dividendes sur le résultat 2011/2012			
Résultat du 1 <sup>er</sup> semestre 2012/2013			
<b>AU 31/03/2013</b>	<b>8.403.938</b>	<b>26.924.110</b>	<b>40.376</b>

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

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

Les modifications éventuelles du capital de la Sicafi sont régies par l'article 8 des statuts coordonnés modifié lors de l'AGE 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	Autres Réserves	Résultat non distribué	Capitaux propres
<b>65.329.530</b>	<b>-2.402.534</b>	<b>2.455.361</b>	<b>23.126.516</b>	<b>123.877.296</b>
2.076.111	271.803		-2.347.915	-
			-9.530.674	-9.530.674
			4.987.715	4.987.715
<b>67.405.641</b>	<b>-2.130.731</b>	<b>2.455.361</b>	<b>16.235.642</b>	<b>119.334.336</b>
			7.672.283	7.672.283
<b>67.405.641</b>	<b>-2.130.731</b>	<b>2.455.361</b>	<b>23.907.924</b>	<b>127.006.619</b>
3.110.707	-508.180		-2.602.527	-
			-9.815.645	-9.815.645
			6.449.881	6.449.881
<b>70.516.348</b>	<b>-2.638.911</b>	<b>2.455.361</b>	<b>17.939.634</b>	<b>123.640.855</b>

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

	31/03/2012	31/03/2013
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE</b>	<b>756.385</b>	<b>419.223</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>4.987.715</b>	<b>6.449.881</b>
± Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers)	781.346	822.236
± Variation de la juste valeur des instruments financiers <sup>(1)</sup>	198.694	-289.501
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	32.684	-
<b>Éléments sans effet de trésorerie</b>	<b>-341.861</b>	<b>-1.023.541</b>
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placements	-346.721	-1.159.541
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placements	-	-
+ Pertes de valeur (- reprises de perte de valeur) sur créances commerciales	4.861	136.000
<b>Variations du besoin en fonds de roulement</b>	<b>-236.360</b>	<b>89.042</b>
Mouvements des éléments de l'actif	339.922	379.903
Créances commerciales	-5.999	86.125
Autres Créances	2.596	-17.881
Charges à reporter et produits à recevoir	343.326	311.658
Mouvements des éléments du passif	-576.282	-290.860
Dettes commerciales	-294.922	113.286
Provisions LT	-	-16.000
Variation des dettes fiscales	-115.705	-369.691
Autres Dettes	-313.591	-181.206
Charges à imputer et revenus à reporter	147.935	162.750
<b>Variation des actifs non courants</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Impôts payés (+ impôts encaissés)</b>	<b>-32.684</b>	<b>-21.335</b>
<b>Autres</b>	<b>-76.178</b>	<b>-</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES (A)</b>	<b>5.313.355</b>	<b>6.026.783</b>
- Acquisition filiale « C.B. International » net de trésorerie <sup>(2)</sup>	-1.547.623	-
- Acquisition société « G.A.P. Loisirs » net de trésorerie <sup>(2)</sup>	-4.377.572	-
- Acquisitions immeubles de placement	-2.876.118	-
+ Cessions immeubles de placement	-	-
- Projets de développement et travaux d'aménagement	-1.184.501	-2.183.635
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente	-	-
+ Cessions autres actifs	-	-
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B)</b>	<b>-9.985.814</b>	<b>-2.183.635</b>
+ Augmentation des dettes financières	14.621.623	6.872.183
- Diminution des dettes financières	-51.353	-70.294
Intérêts payés	-788.323	-822.236
Intérêts reçus	6.977	-
Dividendes payés	-9.437.489	-9.815.645
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT (C)</b>	<b>4.351.435</b>	<b>-3.835.992</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE SEMESTRIELLE DE L'EXERCICE</b>	<b>435.361</b>	<b>426.378</b>

<sup>(1)</sup> Au 31/03/2013, les instruments de couverture de taux ont été valorisés à -2.349.409 € contre -2.638.911 € au 30/09/2012 soit une variation de la juste valeur des instruments financiers de 289.501 € repris en compte de résultat à la rubrique XXIII. « Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers ».

<sup>(2)</sup> Ce montant est lié à l'acquisition des filiales qui n'ont pas été traitées comme un regroupement d'entreprises mais dont le flux net est présenté distinctement selon IFRS 7 :

- 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 (page 113).

## 5. Notes explicatives aux états financiers

### NOTE 1 Informations générales et méthodes comptables

#### Informations générales

Warehouses Estates Belgium SCA (ci-après dénommée «WEB SCA» ou la «Société») est une société d'investissement à capital fixe immobilière (Sicaf immobilière) de droit belge. Les états financiers semestriels résumés statutaires de la Société au 31 mars 2013 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 13 mai 2013.

La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que les notes comptables explicatives relatives à l'année 2012 ne sont reprises que par référence dans le présent rapport financier semestriel et sont consultables, en totalité, dans le rapport financier annuel de l'année concernée<sup>(1)</sup>.

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

Les états financiers semestriels résumés statutaire ont été préparés conformément à la norme IAS34 – Information financière intermédiaire.

Les méthodes comptables utilisées sont explicitées aux pages 87 à 89 du Rapport Financier Annuel 2012.

La société n'a pas anticipé l'application des nouvelles normes et interprétations dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à la clôture semestrielle du 31 mars 2013.

### 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 du Rapport Financier Annuel 2012.

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



<sup>(1)</sup> consultable sur [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be).

### NOTE 3

#### Informations sectorielles 2012-2013

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

	Halls Industriels		Commerces	
	30/09/2012	31/03/2013	30/09/2012	31/03/2013
<b>ACTIF (en €)</b>				
<b>I. Actifs non courants</b>				
C. Immeubles de placement	44.902.003	42.523.662	112.532.438	118.381.009
<b>II. Actifs courants</b>				
D. Créances commerciales	908.723	856.981	2.074.968	2.042.800
E. Créances fiscales et autres actifs courants	-	-	787	787
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	-	-
G. Comptes de régularisation	198.986	72.638	290.734	173.439
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>46.009.712</b>	<b>43.453.281</b>	<b>114.898.927</b>	<b>120.598.035</b>

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

	Halls Industriels		Commerces	
	30/09/2012	31/03/2013	30/09/2012	31/03/2013
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>				
A. Capital	-	-	-	-
B. Primes d'émissions	-	-	-	-
C. Réserves	-	-	-	-
D. Résultat net de l'exercice	-	-	-	-
<b>PASSIF</b>				
<b>I. Passifs non courants</b>				
A. Provisions	-	-	-	-
B. Dettes financières non courantes	-	-	-	-
F. Passifs d'impôts différés	-	-	-	-
<b>II. Passifs courants</b>				
B. Dettes financières courantes	-	-	-	-
C. Autres passifs financiers courants	-	-	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	186.663	205.753	462.375	602.085
E. Autres passifs courants	-	-	-	-
F. Comptes de régularisation	761.266	913.592	1.993.160	1.997.541
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>947.929</b>	<b>1.119.345</b>	<b>2.455.535</b>	<b>2.599.627</b>

	Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	Total
	30/09/2012	31/03/2013	30/09/2012	31/03/2013	30/09/2012	31/03/2013	30/09/2012	31/03/2013
							<b>178.152.455</b>	<b>181.495.631</b>
	15.778.123	18.341.182	4.939.891	2.249.778	-	-	178.152.455	181.495.631
							<b>5.073.134</b>	<b>4.564.387</b>
	359.324	265.520	157.750	113.339	-	-	3.500.765	3.278.640
	0	15.700	-	-	540.289	542.469	541.075	558.956
	-	-	-	-	419.223	426.378	419.223	426.378
	108.731	50.515	13.621	3.817	-	4	612.071	300.413
	<b>16.246.177</b>	<b>18.672.918</b>	<b>5.111.262</b>	<b>2.366.934</b>	<b>959.512</b>	<b>968.851</b>	<b>183.225.589</b>	<b>186.060.018</b>

	Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	Total
	30/09/2012	31/03/2013	30/09/2012	31/03/2013	30/09/2012	31/03/2013	30/09/2012	31/03/2013
							<b>127.006.619</b>	<b>123.640.855</b>
	-	-	-	-	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	6.449.881	12.659.997	6.449.881
							<b>1.571.267</b>	<b>1.484.973</b>
	-	-	-	-	16.000	-	16.000	-
	-	-	-	-	1.555.267	1.484.973	1.555.267	1.484.973
	-	-	-	-	-	-	-	-
							<b>54.647.703</b>	<b>60.934.189</b>
	-	-	-	-	45.333.786	52.205.969	45.333.786	52.205.969
	-	-	-	-	2.638.911	2.349.409	2.638.911	2.349.409
	130.943	79.874	9.705	15.424	2.405.352	2.014.162	3.195.038	2.917.299
	-	-	-	-	242.958	61.751	242.958	61.751
	328.954	399.734	153.177	88.893	454	-	3.237.011	3.399.761
	<b>459.897</b>	<b>479.609</b>	<b>162.882</b>	<b>104.318</b>	<b>179.199.346</b>	<b>181.757.119</b>	<b>183.225.589</b>	<b>186.060.018</b>

	Halls Industriels		Commerces	
	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>1.950.905</b>	<b>2.144.014</b>	<b>4.391.729</b>	<b>4.351.467</b>
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>1.897.379</b>	<b>2.134.678</b>	<b>4.332.631</b>	<b>4.324.106</b>
IX. Frais techniques	-215.886	-258.732	-319.406	-516.101
X. Frais commerciaux	-7.913	-15.387	-49.118	-31.970
XII. Frais de gestion immobilière	-94.717	-116.347	-217.748	-244.632
XIV. Frais généraux de la société	-117.845	-108.922	-295.116	-223.021
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	2.815	4.913	22.771	121.098
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-	-	-
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-819.687	-343.035	824.130	1.902.974
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>644.147</b>	<b>1.296.589</b>	<b>4.298.144</b>	<b>5.332.454</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IMPÔT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>644.147</b>	<b>1.296.589</b>	<b>4.298.144</b>	<b>5.332.454</b>

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

	30/09/2012	31/03/2013
<b>SOLDE AU 01/10/N-1</b>	<b>161.896.715</b>	<b>178.152.455</b>
Acquisitions	10.232.659	-
Projets de développement	1.824.192	502.440
Dépenses capitalisées	1.292.312	1.681.196
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	-	-
Cessions	- 105.000	-
Augmentation/(diminution) de juste valeur	3.011.577	1.159.541
<b>SOLDE À LA CLÔTURE N</b>	<b>178.152.455</b>	<b>181.495.631</b>

L'expert immobilier effectue trimestriellement une valorisation des immeubles de placement en conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de Sicaf Immobilière. La juste valeur est définie comme la valeur, hors droits de mutation, la plus probable pouvant être raisonnablement

obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées. Cette valeur ne reflète ni les dépenses d'investissements futurs qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses. Elle repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant aux propriétaires. Le taux d'actua-

lisation 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.

Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	Total
31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013
<b>580.615</b>	<b>600.457</b>	<b>295.482</b>	<b>330.674</b>	-	-	<b>7.218.731</b>	<b>7.426.611</b>
<b>567.922</b>	<b>595.843</b>	<b>292.558</b>	<b>329.895</b>	-	-	<b>7.090.490</b>	<b>7.384.522</b>
-42.860	-77.153	-14.739	-3.641	-	-	-592.891	-855.626
-2.367	-3.611	-1.231	-1.989	-	-	-60.629	-52.957
-28.879	-33.367	-14.391	-17.067	-	-	-355.735	-411.992
-35.253	-30.056	-18.338	-16.552	-	-	-466.551	-378.551
7.459	312	500	-	5.488	-	39.032	126.323
-	-	-	-	-	-	-	-
319.677	-439.065	22.602	38.667	-	-	346.721	1.159.541
<b>785.699</b>	<b>12.903</b>	<b>266.960</b>	<b>329.313</b>	<b>5.488</b>	-	<b>6.000.438</b>	<b>6.971.259</b>
-	-	-	-	<b>-980.039</b>	<b>-521.289</b>	<b>-980.039</b>	<b>-521.289</b>
-	-	-	-	<b>-32.684</b>	<b>-89</b>	<b>-32.684</b>	<b>-89</b>
<b>785.699</b>	<b>12.903</b>	<b>266.960</b>	<b>329.313</b>	<b>-1.007.235</b>	<b>-521.378</b>	<b>4.987.715</b>	<b>6.449.881</b>

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  $\pm 0,5\%$ . Pour les autres immeubles, les droits d'enregistrement, en vigueur ont été déduits.

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

## NOTE 5

### Dettes financières et instruments dérivés

La majorité 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 :

	30/09/2012	31/03/2013
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>1.571.267</b>	<b>1.484.973</b>
<b>A. Provisions</b>	<b>16.000</b>	<b>-</b>
<b>B. Dettes financières non courantes</b>	<b>1.555.267</b>	<b>1.484.973</b>
- Etablissements de crédit	1.475.627	1.422.091
- Garanties locatives reçues	79.640	62.882

Outre les informations reprises ci-dessus, le détail des « passifs non courants » est précisé dans la Note 11 « Passifs non courants » du Rapport Financier Annuel 2012 (page 99).

	30/09/2012	31/03/2013
<b>B. DETTES FINANCIÈRES COURANTES</b>	<b>45.333.786</b>	<b>52.205.969</b>
1. Straight Loan Banque Belfius SA	28.800.000	32.100.000
2. Straight Loan Banque BNP Paribas Fortis SA	11.430.000	15.000.000
3. Straight Loan Banque ING SA	5.000.000	5.000.000
4. Emprunts court terme Bromley SA	103.786	105.969
<b>C. AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>2.638.911</b>	<b>2.349.409</b>
5. Juste valeur des instruments dérivés	2.638.911	2.349.409

Remarques :

- Outre les informations reprises ci-dessus, le détail des différentes lignes de crédit est précisé dans la Note 12 « Dettes financières et instruments dérivés » du Rapport Financier Annuel 2012 (pages 100-101).
- 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 ».
- Dans les différents contrats d'ouverture de crédit qu'elle a conclu, 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.

## NOTE 6

### Contrats d'instruments de couverture

Afin de couvrir le risque de fluctuation du taux d'intérêt payé sur les dettes financières, la Société 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.

- Le 11 août 2008 : auprès de Belfius Banque SA, une couverture de taux sur 5 ans de 10.000.000€ prenant cours le 12 août 2008 au taux fixe de 3,85% l'an

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

## Note 7 Capital Social

### Structure de l'actionariat et déclarations de participations importantes au cours du 1<sup>er</sup> semestre 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 notifiée à celui-ci et à la FSMA le nombre et le pourcentage de droits de vote existants qu'elle détient à la suite de cette acquisition, lorsque les droits de vote attachés aux titres conférant le droit de vote atteignent une quotité de 5% ou plus du total des droits de vote existants. Cette notification est également obligatoire en cas d'acquisition, directe ou indirecte, de titres conférant le droit de vote, lorsqu'à la suite de cette acquisition le nombre de droits de vote atteint ou dépasse une quotité de 10%, de 15%, de 20%, et ainsi de suite par tranche de cinq points de pourcentage, du total des droits de vote existants.

Les statuts de WEB SCA ne prévoient pas de seuil particulier, autre que ceux

indiqués ci-dessus, à partir duquel une participation doit être notifiée.

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

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

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

Enfin, une déclaration est aussi requise lorsque des personnes agissant de concert concluent, modifient ou mettent un terme à leur convention, en ayant

pour conséquence que leurs droits de vote atteignent, augmentent au-delà ou diminuent en deçà de l'un des seuils susmentionnés.

Au niveau de WEB SCA, il existe un accord de concert liant les membres de la famille Wagner (à savoir M. Robert Jean WAGNER, M. Robert Laurent WAGNER, Mme Valérie WAGNER, Mme Claire FONTAINE et Mme Jarmila SCHREILOVA), tant directement qu'au travers de la Stichting Administratiekantoor 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 1.655.023 titres, représentant 52,27% du total des droits de vote.

Début janvier 2013, M. Robert Jean WAGNER et Mme Valérie WAGNER ont acquis respectivement 1.000 et 2.200 titres de la Sicafi en bourse, au cours du marché du jour des transactions. Les déclarations ad hoc ont été transmises à la FSMA.

Sur la base des informations reçues par WEB SA au 31 mars 2013, la structure de l'actionariat de WEB SCA s'établit comme suit: ☺

<b>NOMBRE TOTAL DES ACTIONS ÉMISES PAR WEB SCA AU 30 SEPTEMBRE 2012</b>	<b>3.166.337</b>	<b>100 %</b>
<b>Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert <sup>(1)</sup></b>	<b>1.655.023</b>	<b>52,27 %</b>
Réparti comme suit :		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur <sup>(2)</sup>	1.516.361	47,89%
2. Warehouses Estates Belgium SA	838	0,03%
3. Robert Jean WAGNER	3.250	0,10%
4. Robert Laurent WAGNER	28.999	0,92%
5. Valérie WAGNER	36.728	1,16%
6. VLIM SA	68.847	2,17%
<b>Free float</b>	<b>1.511.314</b>	<b>47,73 %</b>

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

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

## Évolution du capital social de la Sicafi

Au 31 mars 2013, le capital social de la WEB SCA s'élève à 10.000.000 €. Il est représenté par 3.166.337 actions sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois millions cent soixante six mille trois cent trente-septième (1/3.166.337<sup>e</sup>) du capital et confèrent les mêmes droits et avantages.

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

## NOTE 8

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

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

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

SOCIÉTÉS LIÉES	N° D'ENTREPRISE	TYPE DE PRESTATIONS	31/03/2012	31/03/2013
<b>WEB SA</b>	BE0463.639.412	Gérant statutaire : - Honoraires de la gérante - Frais financiers et administratifs - Rémunération Administrateurs, Comité d'audit et frais - Frais divers - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	197.500 € 161.257 € 97.512 € - 164.622 €	275.000 € 98.028 € 100.045 € - 137.500 €
<b>W.TEAM SA</b>	BE0478.981.050	Société de service, entretien et petites réparations sur les immeubles de placements : - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice  Mise à disposition de personnel financier et technique : - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice  Prise en location d'un hall industriel - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	266.418 € 35.631 €  188.530 € 62.742 €  -18.020 € -1.694 €	210.028 € 10.555 €  112.666 € 10.999 €  -18.742 € -1.952 €

SOCIÉTÉS LIÉES	N° D'ENTREPRISE	TYPE DE PRESTATIONS	31/03/2012	31/03/2013
<b>Devilca Belgium SA</b>	BE0450.576.579	Locataire de bureau		
		- Montant des transactions de l'exercice	-6.401 €	-6.523 €
		- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-	-
		Fournitures Diverses		
- Montant des transactions de l'exercice	2.482 €	10.008 €		
- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-	-		
<b>Bel Is Immo SA</b>	BE0475.873.882	Locataire de bureau		
		- Montant des transactions de l'exercice	-6.360 €	-6.493 €
		- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-	-750 €

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.

	31/03/2012	31/03/2013
Rémunération du Conseil d'Administration et du Comité d'Audit (jetons de présence)	62.250 €	33.000 €

Les délégués à la gestion journalière ont perçu, outre la rémunération visée ci-dessus, une rémunération fixe totale d'un montant de 96.000 € pour le premier semestre de l'exercice.

## NOTE 9

### Évènements post-clôture

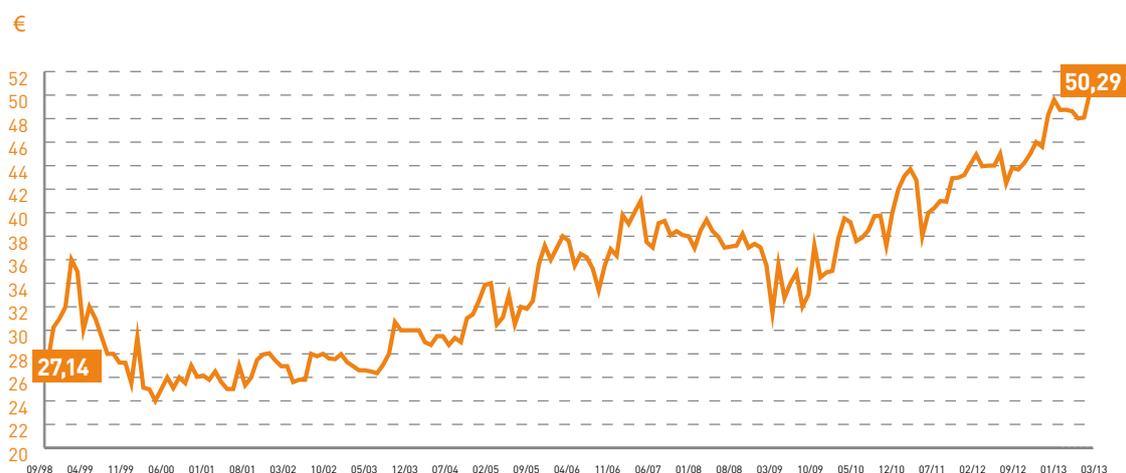
Aucun évènement significatif postérieur à la date de clôture susceptible d'impacter les états financiers et les résultats arrêtés au 31 mars 2013 de la Sicafi ne requiert de mention particulière.

<sup>(1)</sup> Les transactions visées par la Note 8 sont également visées par l'article 18 de l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières. Au cours de l'année comptable 2013, aucune de ces opérations n'a été conclue dans des conditions sortant du cadre normal des affaires de la Sicafi.

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

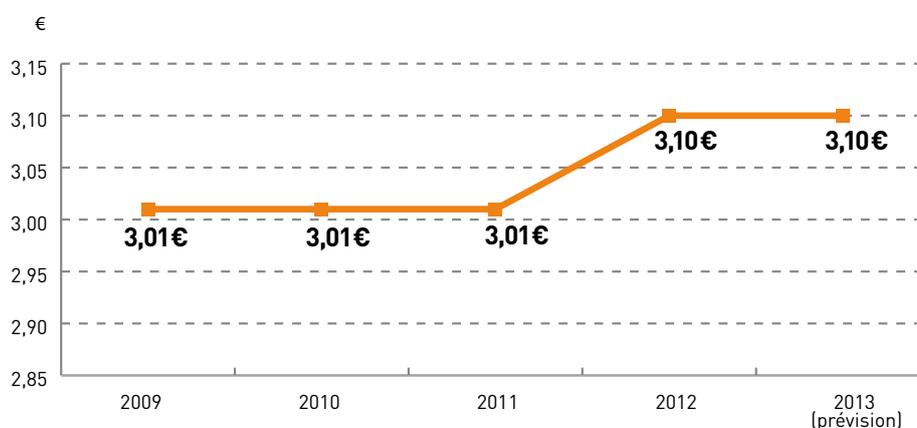
## C. INFORMATIONS SUR L'ACTION

### 1. Évolution du cours de bourse du 1<sup>er</sup> septembre 1998<sup>(1)</sup> au 31 mars 2013



### 2. Évolution du dividende

	2009	2010	2011	2012	2013 (prévision sur 6 mois)
Montant brut par action	3,01 €	3,01 €	3,01 €	3,10 €	3,10 €
Cours de bourse à la date de clôture	37,84 €	41,65 €	43,95 €	49,50 €	50,29 €
Cours de bourse annuel moyen <sup>(2)</sup>	34,64 €	39,94 €	41,99 €	44,83 €	
Rendement brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse <sup>(3)</sup>	8,69%	7,54%	7,17%	6,92%	
Return brut non actualisé <sup>(4)</sup>	15,26%	17,61%	12,69%	19,54%	7,99%



<sup>(1)</sup> Date d'introduction du titre "WEB SCA" en bourse

<sup>(2)</sup> Il s'agit du cours de clôture journalier de la période divisé par le nombre de cotations de la période.

<sup>(3)</sup> Le rendement brut se calcule en divisant le montant brut du dividende par le cours de bourse annuel moyen.

<sup>(4)</sup> Variation du cours de bourse de la période + rendement brut sur la moyenne du cours de bourse de la période.

## D. CALENDRIER FINANCIER 2013

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

## DÉCLARATION

Conformément à l'article 12 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 et à l'article 24 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, 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](mailto:info@w-e-b.be).

