



# RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2014

*"We are building opportunities"*



Warehouses Estates Belgium SCA



## Identification

<b>Nom</b>	Warehouses Estates Belgium (en abrégé WEB)
<b>Forme juridique</b>	Société en Commandite par Actions (en abrégé SCA)
<b>Statut</b>	Société d'Investissement à Capital Fixe en Biens Immobiliers de Droit Belge
<b>Adresse (siège social)</b>	29 avenue Jean Mermoz, B-6041 Gosselies (Belgique)
<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>	04 janvier 1985 sous la dénomination « Temec »
<b>Date d'admission sur Euronext</b>	01 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>	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



## Déclaration

Conformément à l'Article 88 §2 de la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, le présent rapport est établi sous la responsabilité de Warehouses Estates Belgium SA [ci-après, «WEB SA» ou le «Gérant»], ayant son siège social avenue Jean Mermoz 29 à 6041 Charleroi (Gosselies), Belgique, laquelle atteste qu'à sa connaissance :

- les états financiers résumés, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Sicafi ;
- le rapport de gestion contient un exposé fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation de la Sicafi, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée ;
- après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le document sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Toute information complémentaire peut être obtenue sur simple demande par téléphone au 071/259.259, par fax au 071/352.127 ou par courrier électronique à l'adresse suivante : [info@w-e-b.be](mailto:info@w-e-b.be).

## Lettre aux actionnaires

### Chers Actionnaires,

L'exercice écoulé se clôture à nouveau sur d'excellents résultats opérationnels liés à une gestion adéquate de notre portefeuille immobilier dont la valeur d'investissement a progressé de 2,35%.

La juste valeur du portefeuille enregistre une progression de 2,18% et s'élève à 194.070.699 €.

La Sicafi a affecté cette année près de 5,3 M€ TVAC en construction de nouveaux bâtiments et en aménagements de bâtiments existants, soucieuse d'adapter ses surfaces locatives aux besoins de ses locataires tout en optimisant ses revenus locatifs nets qui ont progressé de 5,86% par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille a ainsi progressé de plus de 10% ce qui démontre que les investissements réalisés continuent à être programmés et suivis avec pertinence.

Le taux d'occupation des immeubles reste stable et s'affiche à 97,54%.

Quant au résultat distribuable, celui-ci s'élève à 12.075.010 € représentant une augmentation de 12,20% par rapport à l'exercice précédent.

L'excellente performance du cours de bourse de l'action témoigne de la confiance continue du marché en la Sicafi qui a enregistré un cours moyen annuel de 55,55 €, en augmentation de 12,12%. Sa capitalisation boursière s'élevait à 184.914.081 € au 30 septembre 2014.

Fort de ces bons résultats financiers le Conseil d'administration proposera un dividende de 3,44 € par action, en hausse de 6,17% par rapport à celui distribué l'an dernier. Cette proposition correspond à la distribution de 90,20% du résultat distribuable et permettra d'affecter plus d'un million d'euros aux résultats reportés. Sur cette base, le return brut non actualisé s'établit à 22,50%.

La Sicafi reste sereine pour la poursuite de son développement consistant à se positionner au mieux vis-à-vis de ses actionnaires et de ses clients tout en améliorant constamment la rentabilité de son portefeuille et en limitant le risque locatif.

Enfin, les membres du Conseil d'administration tiennent à remercier leurs collaborateurs et tous les actionnaires pour la confiance et le soutien qu'ils continuent de leur témoigner.

# Table des matières

## 4 Chiffres clés

## 6 Facteurs de risques

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

## 18 Rapport de gestion

- 23 A. Organisation
- 28 B. Rémunération
- 31 C. Politique d'Investissement
- 32 D. Systèmes de contrôle interne et gestion des risques

## 34 Rapport immobilier

- 36 A. Description des activités
- 36 B. Opérations majeures de l'exercice 2014
- 38 C. Le portefeuille
- 80 D. Principales tendances des marchés

## 84 Rapport financier

- 86 A. Rapport du Commissaire
- 88 B. Informations financières consolidées au 30 septembre 2014
- 124 C. Politique de Dividendes

## 126 Statuts coordonnés

## 144 Agenda de l'actionnaire – Exercice 2015

- › Un résultat locatifs nets en augmentation de **5,86%**
- › Un portefeuille immobilier en augmentation de **2,35%**<sup>(1)</sup>
- › Un taux d'occupation élevé à **97,54%**
- › Un résultat immobilier en augmentation de **6,69%**
- › Un résultat d'exploitation des immeubles en augmentation de **11,01%**
- › Un résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille en augmentation de **10,04%**
- › Un résultat financier en augmentation de **74,22%**
- › Un résultat distribuable en augmentation de **12,20%**<sup>(2)</sup>

## RÉPARTITION SECTORIELLE

Immeubles  
industriels

**23,91%**

Immeubles  
commerciaux

**64,95%**

Immeubles  
de bureaux

**9,51%**

Terrains

**1,63%**



## ÉVOLUTION DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT (en €)



## ÉVOLUTION DU RÉSULTAT NET (en €)



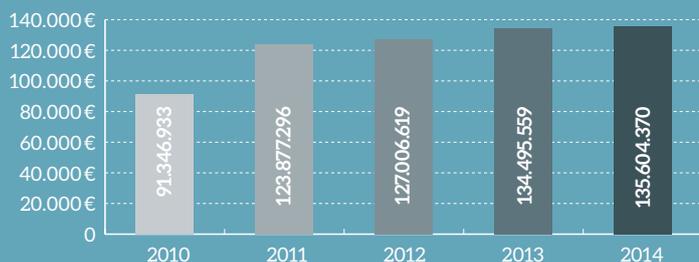
## ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE (en €)



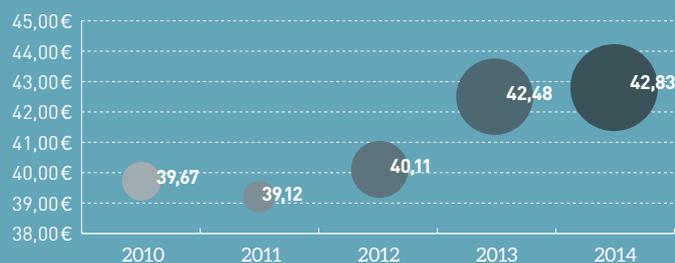
<sup>(1)</sup> valeur d'investissement

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

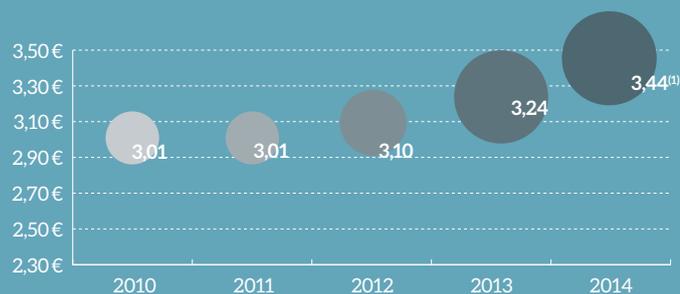
## ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES



## ÉVOLUTION DE LA VALEUR UNITAIRE/ACTION



## ÉVOLUTION DU DIVIDENDE BRUT DISTRIBUÉ



CHIFFRES CLÉS	30/09/2013	30/09/2014	EVOLUTION
Juste valeur du portefeuille	189.932.076 €	194.070.699 €	+ 2,18 %
Valeur d'investissement du portefeuille	197.753.000 €	202.407.000 €	+ 2,35 %
Taux d'occupation	98,51 %	97,54 %	- 0,98 %
Fonds propres	134.495.559 €	135.604.370 €	+ 0,82 %
Valeur unitaire intrinsèque de l'action	42,48 €	42,83 €	+ 0,82 %
Résultat locatif net	14.996.700 €	15.875.702 €	+ 5,86 %
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	12.051.106 €	13.261.322 €	+ 10,04 %
Cours de bourse à la date de clôture	50,21 €	58,40 €	+ 16,31 %
Dividende brut distribué par action	3,24 €	3,44 € <sup>(2)</sup>	+ 6,17 %

<sup>(1)</sup> Certaines informations financières indiquées dans ce rapport ont été arrondies. Par conséquent, les nombres figurant en total dans ce document peuvent légèrement différer de la somme arithmétique exacte des nombres qui les précèdent.

<sup>(2)</sup> sous réserve de l'approbation lors de l'AGO du 13 janvier 2015



# FACTEURS DE RISQUES

---



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

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

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

Parmi les risques spécifiques qui pourraient provoquer l'absence

d'une personne clé de WEB SCA, figure l'interdiction d'exercer un mandat d'administrateur dont cette personne pourrait faire l'objet sur base des Articles 40 et 41 de la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

Le rapport financier annuel de 2011 faisait mention d'une procédure, étrangère à la Sicafi et à sa gestion mais qui pourrait avoir pour conséquence, dans l'hypothèse d'une condamnation définitive d'un ou plusieurs intéressés de les contraindre à démissionner de leur fonction d'administrateur et le cas échéant de dirigeant effectif. Ce même rap-



port, concluait les informations relatives à ce point en indiquant que des audiences étaient prévues dans le courant 2012.

Début 2012, il a en effet été convenu avec la cour que le procès débiterait le 21 mai 2012 et que plusieurs audiences y seraient consacrées si besoin en était.

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

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

En tout état de cause, afin d'éviter un tel blocage résultant de l'absence ou de l'incapacité d'une personne clé, WEB SCA s'est dotée d'une structure administrative et financière

parfaitement capable d'assurer la continuité de ses activités.

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

Les actionnaires de contrôle de WEB SCA détiennent 48,89% 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.

## C. Les risques de marché

### Risques économiques

Les aménagements et constructions intervenus au cours de l'exercice ont généré une dilution encore plus importante du risque lié aux aspects de diversification du portefeuille. Ce dernier est composé d'immeubles diversifiés, tant en terme de nombre de contrats de location (plus de 250), que de qualité des locataires, que de diversité des secteurs d'activités dans lesquels ces derniers sont actifs, que d'affectation même des immeubles que possède WEB SCA.

L'approche prudente de l'expert immobilier de la Société permet 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.

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

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

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

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

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

### Risque lié à l'octroi de gratuités locatives et/ou d'incentives

Dans de rares cas (gros travaux d'aménagement, attente d'autorisations administratives...), la Sicafi pourrait être amenée à accorder pour de courtes périodes des périodes de gratuité/incentive.

En l'occurrence, ce risque maîtrisé et mineur participe au succès de la Sicafi, traduit par son excellent taux d'occupation.

### Risques liés aux aspects de diversification du portefeuille

Lors de son introduction en bourse, la FSMA a octroyé à WEB SCA une dérogation sur base de l'article 43 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, pour le site de «City Nord». Ce dernier représentait en effet plus de 20% des actifs totaux de WEB SCA. Ce site représente aujourd'hui 28,21% 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

L'impact de ce risque reste limité de par la stabilité de la durée résiduelle des baux qui est estimée en moyenne à 6,49 ans<sup>(1)</sup>.

De plus, WEB SCA, avec un taux d'occupation de 97,54% au 30 septembre 2014, se positionne dans les meilleurs de son secteur. Elle dispose par ailleurs de biens particulièrement bien situés faisant l'objet d'une demande soutenue.

La Sicafi est donc peu exposée au chômage locatif.

### Risques propres à l'investissement immobilier

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...; la diversité pertinente et accrue du portefeuille étant une priorité du Conseil d'Administration.

### Risque d'inflation

Les loyers ou redevances étant indexés annuellement en fonction de l'évolution de l'indice santé ou de l'indice des prix à la consommation, WEB SCA est faiblement exposée au risque d'inflation vu le contexte actuel des taux d'intérêts.

La plupart des contrats de location incluent des clauses limitant 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 hypothétique de hausse des taux d'intérêt nominaux, une inflation négative entraînerait une hausse des taux

d'intérêt réels. Cette hausse engendrerait 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 de travail, attentats, fumées, heurts de véhicules, risques électriques.

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

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

Au 30 septembre 2014, le portefeuille est assuré pour une valeur totale de reconstruction de 243.838.356 € (i.e. vs. la juste valeur, terrain compris, de 194.070.066 € pour les mêmes biens). Le montant de la prime provisionnelle globale comptabilisée pour l'exercice sous revue s'élève à 186.770 €.

<sup>(1)</sup> sur base des baux en cours au 30/09/2014

## Risques de dégradation des immeubles

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

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

Le portefeuille immobilier est évalué trimestriellement.

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

## Risques liés 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 minimum 3 mois de loyer, ou toute autre forme de sûreté, telle qu'un cautionnement par une société liée ou une garantie bancaire, est généralement demandée aux locataires. De plus, les loyers sont généralement payables anticipativement, sur une base trimestrielle ou annuelle. Une provision trimestrielle est également demandée pour les charges locatives privatives et les taxes incombant contractuellement aux locataires.

Le risque de résiliation est porté sur un grand nombre de locataires différents et sur des activités économiques diversifiées. Aucun immeuble représentant plus de 5% de la valeur totale du portefeuille n'est donné en location à un seul locataire. Ce risque peut donc être considéré comme limité.



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

### Risques liés aux liquidités de WEB SCA ↓

WEB SCA s'est tournée vers différentes banques afin d'obtenir ses lignes de crédit au meilleur taux, lesquelles, au 30 septembre 2014, s'élèvent à 65 M€.

Le détail de l'ensemble de ces lignes de crédit est repris dans la Note 14 du chapitre 4 «Rapport financier».

### Risques liés aux contre-parties 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 liquidités (en €)	30/09/2013		30/09/2014	
	Montant autorisé	Montant utilisé	Montant autorisé	Montant utilisé
Straight Loan Banque Belfius SA	33.000.000	30.000.000	30.000.000	25.050.000
Straight Loan Banque BNP Paribas SA	15.000.000	14.850.000	15.000.000	7.950.000
Straight Loan Banque ING SA	5.000.000	5.000.000	5.000.000	4.900.000
Roll Over Banque Belfius SA	-	-	10.000.000	10.000.000
Roll Over Banque BNP Paribas SA	-	-	5.000.000	5.000.000
<b>Total des dettes financières courantes</b>	<b>53.000.000</b>	<b>49.850.000</b>	<b>65.000.000</b>	<b>52.900.000</b>
Utilisées à concurrence de	94,06%		81,38%	

## Risques lié au calcul de l'Exit tax

L'Exit tax est calculée en tenant compte des dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004 dont l'interprétation ou l'application pratique peuvent à tout moment être modifiées. La «valeur réelle» d'un bien immobilier telle que visée dans ladite circulaire est calculée après déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA. Cette «valeur réelle» diffère de (et peut donc être inférieure à) la juste valeur du bien immobilier telle que reprise dans le bilan IFRS de la Sicafi.

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

L'Exit Tax pour les entités absorbées au cours des exercices précédents et non acquittée au 30 septembre 2014 s'élève à 1.762.747 €.

## 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 un contrat de type «SWAP». Cette couverture lui permet d'échanger le taux flottant contre un taux fixe (pour plus de détail, voir la Note 15 du Chapitre «Rapport Financier» du présent document).

Les opérations de couverture des risques de taux d'intérêt sont par nature aléatoires, car elles sont liées à des anticipations sur les évolutions des marchés financiers. Elles peuvent, dans ces conditions, engendrer des pertes conséquentes qui viendront augmenter à due concurrence le coût originel des éléments de l'en-cours de dette couvert. Le recours aux instruments de couverture des taux d'intérêt a un coût. Les gains escomptés de la souscription d'instruments de couverture des risques de taux d'intérêt doivent ainsi toujours être comparés avec les avantages que peuvent également procurer, de ce point de vue, les autres techniques, plus traditionnelles et mieux connues, de gestion active de la dette (remboursements anticipés, options d'index permises par les contrats complexes, gestion de trésorerie...).

### Notre société adopte une politique dynamique de suivi des taux comprenant les contrôles portant sur :

- **Le montant et la composition de l'en-cours de dette couvert :** Le montant total des dettes couvertes par les contrats ne peut en aucun cas excéder le montant total de la dette existante, augmenté de la dette inscrite au budget en cours d'exercice. Par ailleurs, le capital de référence des contrats de couverture ne peut être adossé à

d'autres types de financements que l'emprunt ;

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

En l'absence de cette couverture, une augmentation de 0,25% des taux d'intérêts bancaire augmenterait les charges financières de WEB SCA d'environ 94.750 €/an.

## F. Les risques liés à la réglementation

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

L'évolution de la réglementation, notamment en matière locative, environnementale, urbanistique ou 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.

### 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).

### Risques liés à la non-adoption du statut de société immobilière réglementée

La Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées offrent la possibilité aux sicafi de changer de statut en vue d'adopter celui de société immobilière réglementée (SIR).

La SIR se distingue de la sicafi essentiellement par son activité: il

s'agit d'une société opérationnelle qui met des immeubles à la disposition de locataires et non d'une société qui lève des fonds auprès du public pour les investir.

Elle ne poursuit pas une politique d'investissement qui doit être décrite dans ses statuts mais une stratégie qu'elle devra communiquer dans ses rapports annuels et semestriels. Elle doit exercer ses activités en propre sans en déléguer en aucune manière l'exercice à un tiers autre qu'une société liée, avoir des relations directes avec ses clients et ses fournisseurs et disposer d'équipes opérationnelles qui représentent une partie substantielle de son personnel. Elle est gérée dans l'intérêt social et non dans l'intérêt exclusif des actionnaires. Pour le surplus, elle comporte des règles techniques en substance similaires à celles de la réglementation sicafi.

Le statut de SIR est facultatif mais les sicafi qui n'opteraient pas pour le statut de SIR devraient demander leur agrément en qualité de gestionnaire d'organisme de placement collectif alternatif (ci-après, «AIFM») (voir «Risques liés à la directive AIFMD»).

La Loi SIR subordonne le changement de statut des sicafi publiques aux conditions suivantes :

- La sicafi publique doit introduire la demande d'agrément en qualité de SIRP dans les quatre mois de l'entrée en vigueur de la Loi SIR (16 juillet 2014), soit avant le 16 novembre 2014 ;
- La sicafi publique doit modifier ses statuts et en particulier son objet social dans les trois mois de la décision d'agrément par la FSMA ;
- La sicafi publique doit organiser un droit de retrait au profit de ses actionnaires qui votent contre le changement de statut.

La Loi SIR permet également aux sicafi publiques de subordonner ce changement de statut à la condition que le nombre d'actions pour lesquelles le droit de retrait est exercé ne dépasse pas un certain pourcentage du capital qu'elles fixent.



La Société pourrait ne pas obtenir ce statut, pour l'un des motifs suivants :

1. l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société n'approuve pas la modification des statuts (à la majorité de 80% en ce qui concerne la clause relative à l'objet social et de 75% en ce qui concerne les autres clauses) ;
2. la condition suspensive (que les actions pour lesquelles le droit de retrait est exercé ne dépassent pas le pourcentage du capital fixé par la Société) à laquelle la Société subordonne le changement de statut n'est pas réalisée et la Société ne renonce pas à cette condition ;
3. l'exercice du droit de retrait a pour effet de faire baisser en-dessous de 30 % la proportion de titres conférant le droit de vote se trouvant aux mains du public.

### Impact pour la société

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale extraordinaire de la sicafi publique approuve la modification des statuts proposée à la majorité

de 80%, tout actionnaire ayant voté contre cette proposition pourra, dans les strictes limites fixées par l'article 77 de la Loi SIR, exercer un droit de retrait, au prix le plus élevé entre (a) le dernier cours de clôture avant la publication du communiqué relatif au changement de statut et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant la date de l'assemblée générale qui approuvera la modification des statuts.

Ce droit ne pourra être exercé par un actionnaire qu'à concurrence d'un nombre d'actions représentant au maximum 100.000€ compte tenu du prix auquel s'exercera le droit de retrait et pour autant qu'il s'agisse d'actions avec lesquelles l'actionnaire aura voté contre cette proposition et dont il sera resté propriétaire de manière ininterrompue depuis le 30<sup>ème</sup> jour précédant l'assemblée générale extraordinaire ayant à l'ordre du jour la modification des statuts jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui approuvera cette modification de statuts.

Dans l'hypothèse où le pourcentage d'actions pour lesquelles le droit de retrait serait exercé dépasse 2,5% des actions émises par la Société au moment de l'assemblée générale qui approuve la modification des statuts (et où le conseil d'administration du gérant de la Société ne renoncerait pas à cette condition), ou si l'exercice du droit de retrait a pour effet de faire baisser en-dessous de 30% la proportion de titres conférant le droit de vote se trouvant aux mains du public, les statuts ne seraient pas modifiés ; la Société conserverait son statut de sicafi publique et serait tenue de demander son agrément comme AIFM ; le droit de retrait sera caduc (les actionnaires conserveraient leurs actions et n'auraient pas droit au prix).

Dans l'hypothèse où moins de 80% se prononcent en faveur de la modification des statuts proposée, la Société conservera également son statut de sicafi publique et devra demander son agrément en qualité d'AIFM, le droit de retrait ne pouvant pas être exercé dans cette hypothèse.



## Mesures de gestion du risque

La Société a procédé aux réorganisations internes nécessaires en vue de se conformer aux obligations liées au statut SIR.

La Société a introduit auprès de la FSMA une demande d'agrément en date du 18 août 2014 en qualité de SIR publique et a été agréée en cette qualité le 2 décembre 2014 par la FSMA.

La Société convoquera pour le 13 janvier 2015 une assemblée générale extraordinaire avec, à l'ordre du jour, la modification des statuts de la Société en vue de l'adoption du statut de SIR (sous les conditions suspensives que le pourcentage d'actions pour lequel le droit de retrait est exercé ne dépasse pas 2,5% des actions émises par la Société au moment de l'assemblée générale et que l'exercice du droit de retrait n'ait pas pour effet de faire baisser en-dessous de 30% la proportion de titres conférant le droit de vote se trouvant aux mains du public).

Ce droit de retrait s'exercera contre les promoteurs de WEB SCA, à savoir M. Robert Jean WAGNER, M. Robert Laurent WAGNER, Mme Valérie WAGNER, Mme Claire FONTAINE et Mme Jarmila SCHREILOVA.

### Risques liés à la directive AIFMD

Ayant introduit une demande d'agrément en tant que SIR avant le 16 novembre 2014, la Société restera régie par la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement jusqu'à l'adoption du statut de SIR.

Si elle n'obtenait pas le statut de SIR, pour l'un des motifs indiqués ci-avant, elle devrait demander son agrément en tant qu'AIFM auprès de la FSMA et, moyennant cet agré-

ment, serait soumise, non seulement à la Loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectifs alternatifs et à leurs gestionnaires (ci-après, la «Loi AIFMD») transposant la directive européenne AIFM (Directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs) et ses arrêtés d'exécution (ainsi qu'aux règlements d'exécution de la directive AIFMD), mais également aux autres réglementations s'appliquant aux AIFM.

### Impact sur la société

En vertu de la réglementation AIFMD, la Société serait notamment tenue de désigner un dépositaire (chargé des missions suivantes: suivi des flux de liquidités, garde des actifs, vérification des titres de propriété...), de mettre en place un système de gestion des liquidités et des procédures permettant de suivre le risque de liquidité, d'effectuer régulièrement des simulations de crise pour évaluer le risque de liquidité, et de mettre en place un nouveau modèle de fonction de gestion des risques. Ses obligations de reporting seraient également renforcées.

En qualité d'AIFM, elle serait considérée comme une institution financière, ce qui entraînerait indirectement l'application des réglementations suivantes (les «réglementations dérivées»):

- conformément au Règlement européen EMIR (Règlement (UE) n°648/2012 sur les produits dérivés de gré à gré, les contreparties centrales et les référentiels centraux, en qualité de «contrepartie financière», elle serait tenue de faire compenser les variations de valeur des contrats de produits dérivés par la constitution de collatéraux (cash) auprès de chambres de compensation centralisées, ce qui entraînerait l'immobilisation de liquidités dans le cadre des appels de marge auxquelles la Société doit pouvoir

faire face, la détérioration du ratio d'endettement et l'augmentation des charges financières;

- au regard des ratios de fonds propres devant être mis en place par les établissements de crédit dans le cadre de Bâle III, les lignes de crédit des AIFM seraient considérées comme utilisées à 40%, ce qui entraînerait une augmentation de la commission de non-utilisation pour la mise à disposition de lignes non utilisées, l'augmentation du coût de financement et l'augmentation des charges financières;
- en vertu d'une proposition de la Commission sur la Financial Transaction Tax, les opérations sur actions seraient taxées à un taux de 0,1% et les opérations sur instruments dérivés à un taux de 0,01%.

L'application de la réglementation AIFMD et des réglementations dérivées pourrait avoir un impact sur les frais généraux, sur le niveau d'endettement ainsi que sur les charges financières.

Si la procédure de changement de statut en SIR échouait et si la Société n'obtenait pas son agrément en qualité d'AIFM, elle s'exposerait à la révocation de son agrément en qualité de sicafi, avec notamment la perte du régime fiscal de transparence.

### Mesures de gestion du risque

Comme indiqué ci-avant, la Société convoquera pour le 13 janvier 2015 une assemblée générale extraordinaire avec, à l'ordre du jour, la modification des statuts de la Société en vue de l'adoption du statut de SIR. Ce statut exclut la qualification d'AIFM et l'application de la réglementation AIFMD et des réglementations dérivées.



# RAPPORT DE GESTION

---

Cotée depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1998 sur Euronext Brussels, WEB SCA est une sicafi, organisme de placement collectif, dont l'activité vise la valorisation et l'accroissement de ses actifs immobiliers dans les domaines commerciaux, semi-industriels et industriels avec plus de 250 contrats de location conclus avec des administrations publiques, des sociétés internationales ou nationales, répartis sur une superficie bâtie totale de plus de 281.000 m<sup>2</sup>.

Principalement investi dans la région de Charleroi, le portefeuille est caractérisé par une segmentation sectorielle assez diversifiée puisque ce dernier est constitué de :

- 64,95 % d'immeubles commerciaux,
- 23,91 % d'immeubles industriels,
- 9,51 % d'immeubles de bureaux,
- 1,63 % de terrains.

Le gérant statutaire «WEB SA» a arrêté les résultats financiers relatifs à l'exercice 2014 de WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA (en abrégé WEB SCA) qui s'est clôturé le 30 septembre 2014.

WEB SCA affiche à nouveau cette année d'excellentes performances, ayant enregistré une augmentation de 2,35% de la valeur d'investisse-

ment de son patrimoine immobilier en 1 an.

L'expertise des biens immobiliers réalisée par DTZ Winssinger & Associés, conformément au référentiel IFRS, a déterminé une Fair Value s'élevant à 194.070.699 € au 30 septembre 2014 contre 189.932.076 € il y a un an.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier de WEB SCA s'élève quant à elle à 202.407.000 € contre 197.753.000 € il y a un an. Le taux d'occupation global reste élevé s'affichant à 97,54% contre 98,51% à la clôture précédente.

Au 30 septembre 2014, le rendement des loyers nets en cours s'établit à 8,38% de la juste valeur du portefeuille immobilier.

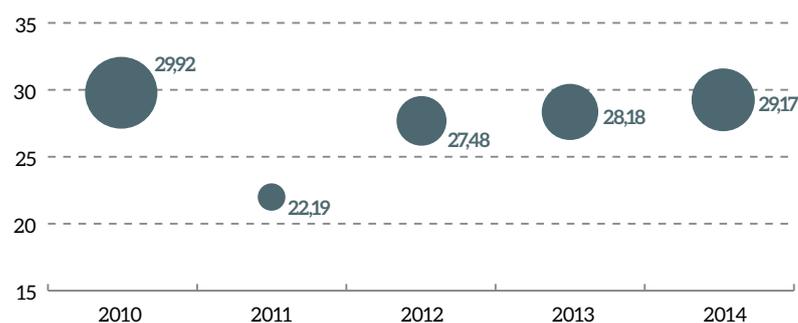
WEB SCA a investi plus de 5,3 M€ en réaménagements de bâtiments existants et en constructions nouvelles afin d'optimiser ses revenus locatifs nets.

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

Les derniers investissements réalisés ont permis à la Sicafi, et ce malgré la conjoncture particulièrement difficile, d'augmenter à nouveau de façon appréciable les résultats locatifs nets de 5,86% par rapport à l'exercice précédent.

Le taux d'endettement reste limité à 29,17%. ↓

### Taux d'endettement <sup>(1)</sup>



<sup>(1)</sup> Lors de l'introduction en bourse de la Sicafi, la FSMA a octroyé une dérogation sur base de l'Article 43 de l'AR du 10/04/1995 concernant le site «City Nord», ce dernier représentant plus de 20% des actifs totaux de la Sicafi. Conformément au §4 de l'article susmentionné, l'endettement global de la Sicafi ne peut dès lors dépasser 33% des actifs. Cette dérogation est toujours en vigueur étant donné qu'au 30/09/2014, le site «City Nord» représentait 28,21% du patrimoine.

Le résultat d'exploitation au 30 septembre 2014 s'établit à 12.795.299 €. Celui-ci est en diminution par rapport au résultat d'exploitation à la clôture de l'exercice précédent. Cela s'explique exclusivement par la variation de juste valeur des immeubles de placement. Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille au 30 septembre 2014 est quant à lui en progression de 10,04%.

Le résultat financier, passant de -841.566 € à -1.466.161 €, est impacté essentiellement par la variation positive des charges d'intérêts et la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture.

En résultante des éléments expliqués ci-dessus, le résultat net au 30 septembre 2014 s'élève à 11.367.743 €.

Le résultat distribuable<sup>(1)</sup> s'élève à 12.075.010 €, ce qui représente une

Au 30 septembre 2014, WEB SCA ne possède aucune filiale ni succursale.

Les honoraires payés au Commissaire «Deloitte», s'élèvent à un montant de 31.492,20 € HTVA, pour sa mission de contrôle des comptes, et un montant de 16.167,50 € HTVA pour des missions spécifiques notamment celles relatives aux clôtures et rapports spéciaux dans le cadre du changement de statut en « Société Immobilière Réglementée (S.I.R.) ».

### Affectation du résultat ↓

Compte-tenu des bons résultats financiers enregistrés lors de l'exercice, le Conseil d'administration, proposera un dividende de 3,44 € par action, en hausse de 6,17% par rapport à l'exercice précédent. L'affectation du résultat suivante sera donc soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 janvier 2015 :

Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	49.354,18 €
Réserve des frais et droits de mutation	-515.377,00 €
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture	-62.936,28 €
Dividendes bruts distribués aux actionnaires	10.892.199,28 €
Affectation aux résultats reportés	1.004.502,71 €
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>11.367.742,89 €</b>

augmentation de 12,20% par rapport au résultat distribuable de l'exercice précédent.

WEB SCA continue à bénéficier de la confiance du marché comme le reflète l'excellente performance de son cours de bourse durant l'exercice 2014, avec un cours moyen annuel de 55,55 €, en augmentation de 12,12%. Sa capitalisation boursière s'élevait à 184.914.081 € au 30 septembre 2014.

Au cours de cet exercice la société n'a pas engagé de frais de recherche et de développement.

Cette proposition correspond à la distribution de 90,20% du résultat distribuable<sup>(1)</sup>, soit un dividende brut de 3,44 € par action, représentant un rendement brut de 6,19% par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle de 55,55 €. Sur cette base, le return brut non actualisé<sup>(2)</sup> s'établit à 22,50%.

Cette proposition permettra d'affecter 1.004.502,71 € aux résultats reportés.

### Événements post-clôture

Sous réserve de ce qui est indiqué ci-après, aucun événement significatif postérieur à la date de clôture, susceptible d'impacter les états financiers et les résultats arrêtés au 30 septembre 2014 de la Sicafi ne requiert de mention particulière.

### Modification de statut en SIR

A la suite de la publication de la Loi du 12 mai 2014 et de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatifs aux sociétés immobilières réglementées, WEB SCA, ayant le statut de sicafi publique cotée sur Euronext Brussels, envisage de changer de statut pour adopter celui de société immobilière réglementée publique (« SIR publique »).

Il s'agit essentiellement, pour la Société, de se positionner comme REIT (Real Estate Investment Trust) en vue d'améliorer sa visibilité et sa compréhension par les investisseurs internationaux et d'éviter d'être considérée comme un « fonds d'investissement alternatif », qualification qui sera désormais attachée aux sicafi, ce qui impliquerait de respecter le modèle économique d'un fonds d'investissement alternatif, soumis à la Loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, transposant la directive AIFMD.

A cette fin, WEB SCA a introduit un dossier d'agrément le 18 août dernier auprès de la FSMA. La Société

<sup>(1)</sup> Résultat net de la période hors variation de juste valeur des immeubles de placement, hors variation de juste valeur des instruments de couverture, hors +/- valeur sur vente d'actif et hors réductions et reprises de réductions de valeur sur créances commerciales.

<sup>(2)</sup> Variation du cours de bourse de l'exercice + le rendement brut sur la moyenne du cours de bourse de l'exercice.

a été agréée en qualité de SIR le 2 décembre 2014.

La Société convoquera pour le 13 janvier 2015 une assemblée générale extraordinaire avec, à l'ordre du jour, la modification des statuts de la Société en vue du changement de statut.

### Perspectives

Depuis 16 ans, WEB SCA assure à ses actionnaires un rendement appréciable en dépit d'un contexte

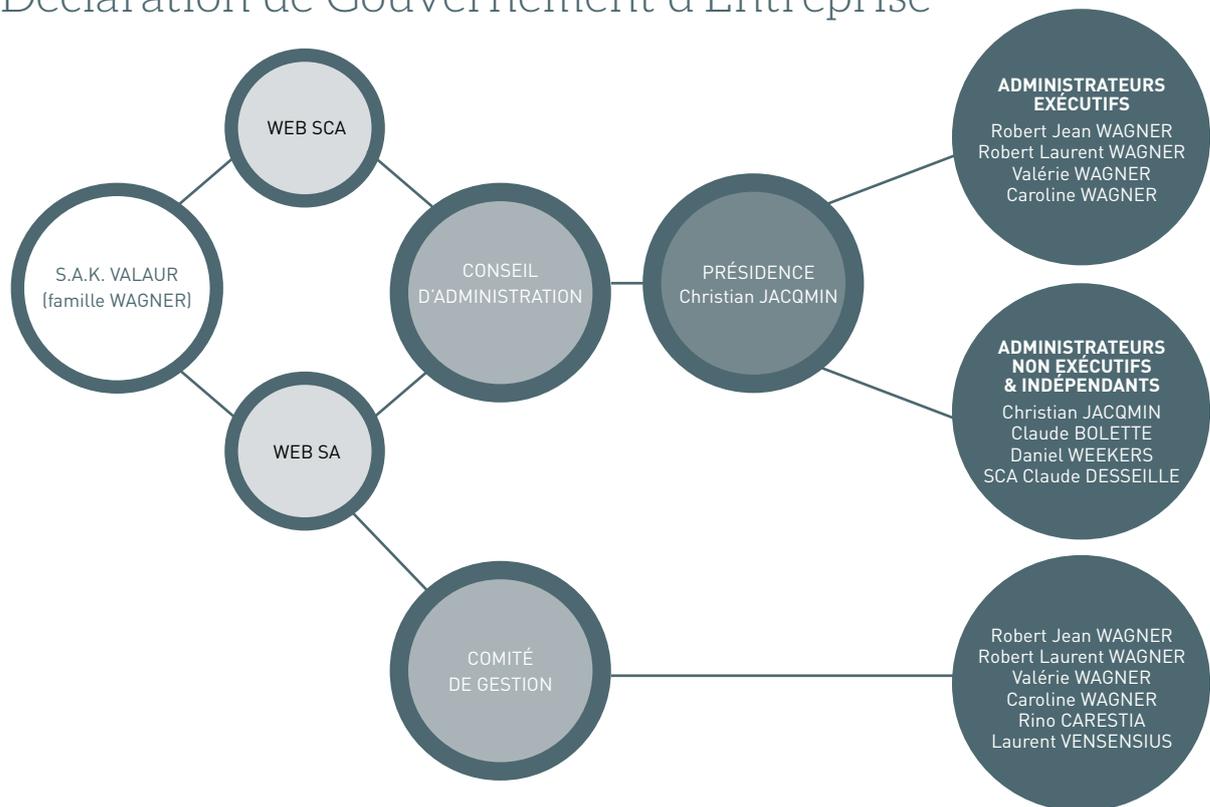
socio-économique difficile et entend poursuivre son développement, privilégiant la composition d'un portefeuille stable, créateur de valeur et de croissance à long terme, générateur de revenus en adéquation avec sa politique de dividende. WEB SCA continuera à adopter une position prudente et sélective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

risques potentiels auxquels elle serait confrontée.

Pour l'exercice 2015, WEB SCA a l'intention de poursuivre ses projets d'expansion et de réhabilitation qui verront le jour dès l'obtention des autorisations administratives sollicitées.

Les risques identifiés par le Conseil d'Administration au cours de l'exercice et le détail des instruments financiers sont repris et détaillés dans ce Rapport Financier Annuel.

## Déclaration de Gouvernement d'Entreprise



La présente déclaration de gouvernance d'entreprise s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code Belge de Gouvernance d'Entreprise ainsi que de la Loi du 6 avril 2010 modifiant le Code des Sociétés. Ce code 2009 est disponible sur le site web du Moniteur Belge ainsi que sur le site [www.corporategovernance-committee.be](http://www.corporategovernance-committee.be).

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 une charte de gouvernance d'entreprise.

En outre, les principes de gouvernance d'entreprise de WEB sont fixées par le Conseil d'Administration dans un certain nombre de documents :

- Le Dealing Code,
- Le règlement du Conseil d'Administration,
- La Charte de Gouvernance d'Entreprise.

L'ensemble de ces directives est disponible sur le site internet de la société ([www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be)).

Cette Charte de Gouvernance d'entreprise établit entre autres :

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

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

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

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

lui sont propres. Elle applique ainsi l'intégralité des principes contenus dans le Code, avec les exceptions suivantes, qui se justifient par un souci d'éviter un formalisme excessif et/ou une éventuelle lourdeur dans l'organisation qui ne seraient pas nécessaires compte-tenu de la taille de la Société et de sa structure :

- **Principe 1.4 du Code :** La taille de la Société, le nombre restreint de ses dirigeants effectifs ainsi que la structure de WEB SCA expliquent que celle-ci n'a pas, au stade actuel, formalisé le fonctionnement du management exécutif dans un règlement d'ordre intérieur ;

- **Principes 4.2, 5.3, 5.4 et 6.3 du Code :** WEB SCA ne s'est pas dotée d'un comité de nomination ni d'un comité de rémunération, le Conseil d'Administration ayant estimé que, compte-tenu de la taille de la Société, l'instauration de tels comités serait disproportionnée. Conformément aux nouvelles obligations légales en la matière, les missions du comité de rémunération sont néanmoins exercées par le Conseil d'Administration dans son ensemble ;

- **Principes 4.12 et 4.14 du Code :** Il n'a pas été jugé nécessaire de formaliser une procédure d'évaluation par les administrateurs non exécutifs de leur interaction avec le management exécutif. La Société a par ailleurs estimé qu'il en est de même en ce qui concerne la procédure d'évaluation périodique de la contribution de chaque administrateur aux travaux du Conseil d'Administration. Compte-tenu de la structure de la Société, ces évaluations se font en effet régulièrement de manière informelle tout au long des activités du Conseil d'Administration et la Société a estimé en conséquence qu'une «procédurisation» de ces évaluations constituerait un alourdissement inutile à ce stade.

- **Principes 7.11, 7.12 et 7.13 :**

Compte-tenu de la structure de la Société, ainsi que du fait que les administrateurs exécutifs sont pour la plupart actionnaires de celle-ci, WEB SCA a décidé de s'écarter de la règle selon laquelle la rémunération des managers exécutifs devrait être liée à leurs performances individuelles en leur octroyant une rémunération fixe. Compte-tenu du caractère fixe des rémunérations des membres du Conseil d'Administration de WEB SCA, les principes 7.12 et 7.13 ne trouvent par ailleurs pas application.

Il ressort de l'énumération qui précède que les dérogations de WEB SCA aux recommandations du Code se justifient essentiellement par la taille et la structure de cette dernière. Il serait par conséquent disproportionné et techniquement complexe pour elle d'appliquer les points précités du Code.

## A. Organisation

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

- **L'associé commandité**, dont la dénomination figure dans la dénomination sociale de WEB SCA et qui est responsable, de manière illimitée, des engagements de la Société, à savoir la société anonyme «Warehouses Estates Belgium», en abrégé «WEB SA», contrôlée par la «Stichting Administratie Kantoor Valaur» ;

- **Les commanditaires ou actionnaires** qui limitent leur responsabilité à leur apport et sans solidarité. Ils ne peuvent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de WEB SCA. Ils peuvent néanmoins agir en qualité de mandataire ou de membre d'un organe d'une

personne morale qui représente à quelque titre que ce soit WEB SCA.

## 1. ASSOCIÉ COMMANDITÉ ET GÉRANT

### Identité

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

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

Le mandat du Gérant est irrévocable, sauf en justice, pour un juste motif. Les motifs pour lesquels les fonctions du Gérant peuvent prendre fin sont exposées dans les statuts de la Société, consultables sur le site internet ([www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be)) ou dans la dernière partie de ce Rapport Financier Annuel.

La gestion de WEB SA est confiée à un Conseil d'Administration. WEB SA n'exerce pas de mandat dans d'autres sociétés.

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

### Pouvoirs

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

Le Gérant établit le rapport financier semestriel visé à l'Article 88, § 1<sup>er</sup>, de la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et le rapport financier annuel visés par cette disposition.

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

En outre, le Gérant :

- peut déléguer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire de son choix, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés, à l'exclusion de la gestion journalière et des pouvoirs qui lui sont réservés par la Loi, dans le respect des Articles 41 à 45 de la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, et ses arrêtés d'exécution. Ces délégations et pouvoirs sont toujours révocables ;
- fixe les émoluments attachés à l'exercice des délégations qu'il confère, lesquels ne peuvent être liés directement ou indirectement aux opérations effectuées par la Société et sont imputés sur les frais de fonctionnement de cette dernière ;
- a, en vertu de l'Article 10 des statuts de WEB SCA :

- le pouvoir d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant de cinq (5) millions d'euros, suivant les modalités qu'il fixe. Cette autorisation est valable pendant une période de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur Belge de la modification des statuts décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2011, soit le 20 juillet 2011. La Société convoquera le 13 janvier 2015 une assemblée générale extraordinaire avec notamment à l'ordre du jour une proposition visant à

remplacer l'autorisation précitée par une nouvelle autorisation accordée au Gérant d'augmenter le capital social à concurrence d'un montant maximal de dix (10) millions d'euro pour une durée de cinq ans. Dans les mêmes conditions, le Gérant est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription ;

- le pouvoir de procéder, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la société, à des augmentations de capital aux conditions précitées. Cette autorisation est conférée pour une période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur Belge du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 30 juin 2011, soit en date du 20 juillet 2011. La Société convoquera le 13 janvier 2015 une assemblée générale extraordinaire avec notamment à l'ordre du jour une proposition visant à remplacer l'autorisation précitée par une nouvelle autorisation accordée au Gérant d'augmenter le capital social en cas d'offre publique d'acquisition pour une durée de trois ans. Lorsqu'il fait usage de ces autorisations, le Gérant est également compétent pour modifier les statuts afin de les adapter aux changements intervenus. Les primes d'émission ne sont pas déduites du montant du capital autorisé restant ;

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

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

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

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

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

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

- le pouvoir d'acquérir des actions de la société, pour compte de celle-ci, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est consentie pour une période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur Belge de la décision de l'Assemblée Générale du 30 juin 2011, soit en date du 20 juillet 2011. La Société convoquera le 13 janvier 2015 une assemblée générale extraordinaire avec notamment à l'ordre du jour une proposition visant à remplacer l'autorisation précitée par une nouvelle autorisation accordée au Gérant d'acquérir les actions de la Société, pour compte de celle-ci, lorsque cette

autorisation est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent, pour une durée de trois ans. Cette autorisation peut être prorogée une ou plusieurs fois conformément aux dispositions légales.

## Honorabilité

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

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

## Rémunération

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

## Représentation

Le Gérant représente la Sicafi :

- dans toutes les actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant, de même que dans tout recours judiciaire ou administratif. Dans ce cas, le Gérant intente, forme ou soutient l'action au nom de la Sicafi ;
- dans tous les actes de disposition portant sur un bien immobilier,

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

- dans tous les actes de disposition ne portant pas sur un bien immobilier, y compris ceux où intervient un fonctionnaire public ou un officier ministériel, ainsi que dans les procurations concernant lesdits actes.

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

## 2. CONSEIL D'ADMINISTRATION DE WEB SA, GÉRANT STATUTAIRE

Conformément au Code belge de Gouvernance d'Entreprise, à la Loi du 12 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et aux exigences de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières, le choix des administrateurs du Gérant est déterminé sur base (i) de critères d'honorabilité et (ii) de la diversité et de la complémentarité nécessaires en matière de compétence, d'expérience et de connaissances.

Par l'acceptation de son mandat, l'administrateur adhère à toutes les règles applicables tant à WEB SA qu'à WEB SCA, et, en particulier, à la Loi du 12 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières, aux statuts de WEB SCA et de WEB SA, ainsi qu'à la charte de Gouvernance d'Entreprise de WEB SCA. Bien que les statuts de

	Fonction	Date de début du premier mandat	Date d'expiration du mandat en cours <sup>(1)</sup>
M. Robert Jean WAGNER	Administrateur exécutif, Dirigeant effectif de WEB SCA, Représentant permanent de WEB SA, C.E.O. de WEB SA	Juin 1998	Mai 2015
M. Robert Laurent WAGNER	Administrateur exécutif, Dirigeant effectif de WEB SCA, Représentant permanent de WEB SA, C.E.O. de WEB	Juin 1998	Mai 2014
Mme Valérie WAGNER	Administrateur exécutif	Juin 2006	Mai 2014
Mme Caroline WAGNER	Administrateur exécutif	Décembre 2000	Mai 2015
M. Christian JACQMIN	Président du Conseil d'Administration, Administrateur non exécutif, indépendant	Juin 2006	Mai 2014
M. Claude BOLETTE	Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2010	Mai 2015
M. Daniel WEEKERS	Administrateur non exécutif, indépendant	Juillet 2011	Mai 2017
SCA Claude DESSEILLE représentée par M. Claude DESSEILLE	Administrateur non exécutif, indépendant	Mai 2012	Mai 2014

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 30 septembre 2014, le Conseil d'Administration se compose de huit (8) membres.

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

De plus, la diversité des genres telle que requise par la Loi du 28 juillet 2011 visant à garantir la présence des femmes dans le Conseil d'Administration des sociétés cotées est déjà assurée dans la configuration actuelle du Conseil d'Administration, celui-ci comptant deux (2) femmes et six (6) hommes, soit un ratio de mixité de 25% dépassant le seuil fixé par la Loi pour l'exercice comptable sous revue ainsi que pour l'exercice à venir.

#### Ration de mixité au sein du Conseil d'Administration



## Honorabilité

Les membres des organes d'administration et de gestion journalière du Gérant remplissent les conditions d'honorabilité, d'expérience et d'autonomie prévues par les Articles 40 et 41 de la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et ne tombent pas sous l'application des cas d'interdictions visés à l'article 39 de la loi précitée.

<sup>(1)</sup> Le renouvellement des mandats venant à échéance fait partie de la demande d'agrément introduite auprès de la FSMA.

Dans le cadre de l'adoption par la Société du statut de SIR, Monsieur Laurent Wagner et Madame Valérie Wagner ne demanderont pas le renouvellement de leurs mandats d'administrateur pour exercer d'autres fonctions opérationnelles au sein de la Société et le conseil d'administration du Gérant proposera la nomination de Monsieur Claude Desseille en tant qu'administrateur exécutif à l'assemblée générale extraordinaire du Gérant du 13 janvier 2015. En effet, seules des personnes physiques peuvent désormais être désignées en qualité d'administrateur. Pour des raisons personnelles, Monsieur Robert Wagner ne demandera pas le renouvellement de son mandat d'administrateur et de dirigeant effectif.

## Rémunération

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

## Missions

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

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

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

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

### a/ Gouvernance d'Entreprise

Le Conseil d'Administration :

- surveille le respect des exigences légales, réglementaires et contractuelles ;
- détermine les politiques internes ;
- veille au bon fonctionnement des systèmes de contrôle interne et de gestion de risques ;
- détermine l'ordre du jour des Assemblées Générales Ordinaires ;
- fait rapport de son activité à l'Assemblée Générale Ordinaire ;



- détermine et contrôle les informations fournies aux actionnaires et au public ;
- garantit le traitement égal de tous les actionnaires.
- prend connaissance et approuve les chiffres 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.

### 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 :

- veille à l'exactitude des informations comptables et financières ;

## Réunions

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

S'il l'estime nécessaire, le Conseil d'Administration peut convier toute personne susceptible de l'assister dans l'un des points de l'ordre du jour.

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

Au 30 septembre 2014, six (6) Conseils d'Administration ont eu lieu dont deux (2) se sont déroulés de manière électronique.

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la présidence du Conseil d'Administration de WEB SA est confiée à un administrateur non exécutif, M. Christian JACQMIN. C'est à lui que revient de diriger les travaux du Conseil et de veiller à ce que les administrateurs parviennent à un consensus tout en discutant de manière critique et constructive les points à l'ordre du jour. Il est le lien entre chaque administrateur et le Conseil. Il prend les mesures nécessaires pour développer un climat de confiance au sein du Conseil d'Administration en contribuant à des discussions ouvertes, à l'expression constructive des divergences de vues ainsi qu'à l'adhésion aux décisions prises par le Conseil d'Administration. Il établit l'ordre du jour des réunions et veille à ce que les procédures relatives à la préparation, aux délibérations, aux prises de décisions et à leur mise en œuvre soient appliquées correctement.

Les principaux points à l'ordre du jour au sujet desquels le Conseil d'Administration s'est réuni et a statué depuis le début de l'exercice sous revue sont :

- l'approbation des chiffres semestriels et annuels ;
- l'approbation des comptes annuels et des rapports statutaires ;
- l'analyse du portefeuille immobilier (investissements, désinvestissements, questions relatives aux locataires, évaluations de l'expert...);
- l'évolution de la législation propre aux sicafis.

## Vote

Sauf cas de force majeure, le Conseil d'Administration ne peut délibérer et statuer valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion doit être convoquée qui, à condition que deux administrateurs soient présents ou représentés, délibérera et statuera valablement sur les objets portés à l'ordre du jour de la réunion précédente.

Toute décision du Conseil est prise à la majorité simple des administrateurs présents ou représentés et, en cas d'abstention de l'un ou plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

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

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

## 3. COMITÉ DE GESTION

Le Comité de Gestion de WEB SCA se compose d'au moins quatre (4) membres, administrateurs ou non, et est présidé par un dirigeant effectif. Ce comité met en œuvre la politique d'investissement arrêtée par WEB SCA et assure le suivi des projets en cours ainsi que le suivi général de l'état du patrimoine immobilier de WEB SCA (relations avec les locataires, travaux légers à prévoir...).

Il est en outre compétent pour tous les investissements inférieurs ou

égaux à 2.500.000 €. Il se réunit à l'initiative de l'Administrateur-Délégué chaque fois que besoin mais au moins une (1) fois par mois.

Actuellement, il se compose des personnes suivantes :

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

Au 30 septembre 2014, vingt-deux (22) réunions ont eu lieu.

## Missions

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

- l'état d'avancement des négociations d'investissement ou de désinvestissement en cours ;
- le suivi de la maintenance technique des immeubles, en ce compris les chantiers de rénovation en cours ;
- l'étude des offres et devis pour les projets de construction, rénovation et extension ;
- les plannings des chantiers en cours, et leurs concordances avec les accords intervenus avec les locataires ;
- le suivi des autorisations administratives en matière de permis d'urbanisme et/ou socio-économiques ;

- la suffisance et la mise à disposition des fonds propres afin de couvrir les besoins de trésorerie ;
- la gestion commerciale locative, en ce compris les baux venant à échéance, les renouvellements, les demandes de location, etc.

#### 4. COMITÉ D'AUDIT

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

#### 5. COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

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

## B. Rémunération

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

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

### 1. ÉLABORATION DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

#### A/ Pour WEB SA – Gérant statutaire

Conformément à l'Article 16 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaif immobilières, la rémunération du Gérant statutaire de WEB SCA ne peut être déterminée en fonction des opérations et 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 Commissaire à chaque clôture semestrielle ou annuelle.

#### B/ Pour les administrateurs de WEB SA

L'ensemble des administrateurs perçoit une rémunération fixe et identique pour l'exercice de leur mandat d'administrateur, détermi-

née par l'Assemblée Générale du Gérant statutaire et attribuée sur base du nombre de réunions du Conseil d'Administration.

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

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

Le président du Conseil d'Administration perçoit une rémunération annuelle brute fixée à un montant de 35.000 € en sus de celle d'administrateur.

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

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

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

#### C/ Pour les dirigeants effectifs

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

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

Cette rémunération est perçue en surplus de la rémunération que ceux-ci reçoivent en qualité d'administrateurs telle qu'indiquée ci-avant. Elle n'est pas mise à charge de WEB SCA au sens de l'Article 16 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaif immobilières.

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

## 2. FIXATION DU NIVEAU DE RÉMUNÉRATION

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

### A/ Pour WEB SA – Gérant statutaire

Les émoluments du Gérant statutaire sont, conformément à l'article 26 des statuts, fixés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Pour l'exercice 2014, les honoraires du Gérant statutaire facturés à WEB SCA s'élèvent à 575.000 € contre 550.000 € au 30 septembre 2013.

### B/ Pour les administrateurs de WEB SA

La rémunération individuelle de chaque administrateur du Gérant

statutaire a été arrêtée sur base de la liste des présences aux réunions du Conseil d'Administration.

Pour l'exercice 2014, ce poste représente un montant de 42.000 €, en ce y compris la rémunération des conseillers.

### C/ Pour les dirigeants effectifs

Outre leur rémunération prévue en tant qu'administrateur, les dirigeants effectifs ont perçu, en 2014, la somme totale de 192.000 € répartie comme suit :

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

## 3. DÉCLARATION SUR LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION POUR L'EXERCICE 2014

Les principes de base des rémunérations perçues par l'ensemble des administrateurs et délégués à la gestion journalière au cours de l'exercice 2014 sont décrits ci-après.

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

Aucun administrateur ne bénéficie d'un plan de pension.

Aucun administrateur ne s'est vu octroyer, au cours de l'exercice 2014, des actions ou options sur actions à titre de rémunération.

### A/ Rémunération des membres du Conseil d'Administration et des Conseillers ↓

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

Au 30 septembre 2014, ce poste représente un montant global de 42.000 €.

	21/10/2013	18/11/2013	17/02/2014	19/05/2014	TOTAL
M. Robert Jean WAGNER	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	5.000 €
M. Robert Laurent WAGNER	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	5.000 €
Mme Valérie WAGNER	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	5.000 €
Mme Caroline WAGNER	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	5.000 €
M. Christian JACQMIN	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	5.000 €
M. Claude BOLETTE	1.250 €	1.250 €	1.250 €	750 €	4.500 €
M. Daniel WEEKERS	1.250 €	750 €	1.250 €	1.250 €	4.500 €
SCA Claude DESSEILLE représentée par M. Claude DESSEILLE	1.250 €	750 €	1.250 €	1.250 €	4.500 €
M. Pierre HIGUET	500 €	500 €	500 €	500 €	2.000 €
M. Louis KRACK	500 €	500 €	500 €	- €	1.500 €
<b>TOTAL</b>	<b>11.000 €</b>	<b>10.000 €</b>	<b>11.000 €</b>	<b>10.000 €</b>	<b>42.000 €</b>

## B/ Rémunération des dirigeants effectifs

Les dirigeants effectifs ont perçu, en 2014, les sommes de :

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

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

## C/ Rémunération du Commissaire

En 2014, le Commissaire a certifié que les comptes annuels de WEB SCA, établis en conformité avec les normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards - IFRS) telles qu'exécutées par l'Arrêté Royal belge du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique et portant sur l'exercice clôturé le 30 septembre 2014 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats et des flux de trésorerie de la Société.

Des honoraires d'un montant de 31.492,20 € HTVA, ont été attribués au Commissaire pour sa mission de contrôle, ainsi qu'un montant de 16.167,50 € HTVA pour des missions spécifiques notamment celles relatives aux clôtures et rapports spéciaux dans le cadre de su changement de statut en « Société Immobilière Réglementée (S.I.R.) ».

## C. Politique d'investissement

Une politique d'investissement a été définie par les membres du Conseil d'Administration de WEB SA conformément aux statuts de WEB SCA en



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

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

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

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

- **critères d'ordre financier** : rendement, conditions locatives,

impact sur le taux d'endettement, plus-value éventuelle ;

- **critères d'ordre immobilier** : emplacement, situation, accessibilité, visibilité, qualité des matériaux et esthétique du bâtiment, qualité des locataires, réaffectation du bâtiment, situation juridique par rapport aux dispositions légales et réglementaires en vigueur ;
- **critères d'ordre administratif** : autorisations diverses, respect des réglementations en vigueur, affectation du terrain au plan de secteur.

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

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

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

En outre, les règles et les principes décisionnels suivants sont appliqués, la décision étant prise à la majorité simple des administrateurs présents ou représentés, en ce compris au moins la moitié des administrateurs indépendants :

- 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.

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

- en Europe, dans la zone Euro, Charleroi et sa zone de chalandise, qui est le marché de base de WEB SCA (une partie prépondérante de son portefeuille y est investie) ;
- dans des villes où les marchés sont liquides, c'est-à-dire où des contreparties aux transactions de vente ou de location peuvent être aisément trouvées ;
- dans des quartiers où une rareté structurelle se génère ;
- jouissant d'une bonne situation (visibilité, accessibilité) dans des zones bien desservies par les transports en commun ;
- de taille critique adéquate et bien équipés ;
- aptes à subir avec succès les vérifications de la «due diligence» portant sur les aspects urbanistiques, techniques, environnementaux, juridiques et fiscaux ;
- disposant d'une bonne position dans le cycle immobilier permettant d'anticiper une amélioration du cash-flow par action et un potentiel d'augmentation de valeur.

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

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

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

## D. Systèmes de contrôle interne et gestion des risques

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



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

Le Conseil d'Administration de WEB SA définit et met en œuvre le cadre de contrôle interne de la Société (politiques, procédures, réflexions sur l'organisation de la Société...) et de la gestion des risques.

Au sein du Conseil d'Administration, les administrateurs exécutifs sont responsables de la mise en œuvre des mesures arrêtées par le Conseil d'Administration en la matière, ainsi que de toute proposition et/ou suggestion en ce domaine.

L'analyse et l'impact éventuel des principaux risques auxquels est confronté WEB SCA sont détaillés dans la partie «Facteurs de Risques» du présent rapport financier. Ces risques sont réévalués systématiquement afin de mettre en place les moyens opérationnels nécessaires afin d'en minimiser les conséquences.

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

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

- **Une définition d'objectifs claire-ment définis**

Les objectifs de WEB SCA sont définis par le Conseil d'Administration dans l'intérêt exclusif de ses actionnaires.

WEB SCA entend créer un portefeuille équilibré d'immeubles commerciaux, semi-industriels et de bureaux générant des revenus stables tout en offrant un potentiel important de plus-values.

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

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

Conformément aux Articles 39 et 40 de la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, la direction effective de WEB SCA est confiée à deux (2) personnes physiques au moins, possédant l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour exercer ces fonctions.

La Société s'est dotée d'un Comité de Gestion dont la mission et le fonctionnement sont décrits ci-avant.

La gestion journalière de WEB SCA est assurée par deux délégués à la gestion journalière, désignés par le Gérant statutaire. Ils rendent compte de leur gestion au Conseil d'Administration.

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

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

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

En outre, conformément au Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009, WEB SCA a désigné

Madame Caroline WAGNER, membre du Conseil d'Administration, comme Compliance Officer en charge de la surveillance du respect des règles relatives à l'abus de marché, suivant les règles imposées par la Loi du 2 août 2002 concernant la supervision du secteur et des services financiers, et par la Directive 2003/6/EC sur les délit d'initiés et la manipulation du marché.

Par ailleurs, le Commissaire est chargé d'examiner la régularité des opérations comptables au moins deux fois l'an avec mission d'en faire un rapport oral à tout le moins à deux réunions du Conseil d'Administration avant l'approbation des comptes semestriels et annuels.

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

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

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

# Chaussures LUXUS! maniet



# RAPPORT IMMOBILIER



## A. Description des activités

Dans les limites de sa stratégie d'investissement telle que définie ci-avant, WEB SCA investit en biens immobiliers au sens de l'Article 34 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières. Par ses activités, WEB SCA vise à valoriser et à accroître ses actifs immobiliers, plus particulièrement dans les domaines commerciaux, de bureaux, semi-industriels et industriels.

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

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

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

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

Description des activités	Immeubles industriels	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Terrains	TOTAL
Surface totale bâtie	147.379 m <sup>2</sup>	118.401 m <sup>2</sup>	15.890 m <sup>2</sup>	-	281.670 m <sup>2</sup>
Valeur d'investissement	48.387.000 €	131.464.000 €	19.247.000 €	3.309.000 €	202.407.000 €
Juste valeur	45.806.808 €	126.766.396 €	18.556.163 €	2.941.333 €	194.070.699 €
Répartition du patrimoine	23,91%	64,95%	9,51%	1,63%	100%
Valeur assurée	64.287.715 €	138.547.068 €	40.371.682 €	631.890 €	243.838.356 €
Valeur d'acquisition/rénovation	34.671.771 €	63.392.414 €	16.529.027 €	2.706.942 €	117.300.154 €

## B. Opérations majeures de l'exercice 2014

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

### 1. Acquisitions

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

### 2. Ventes

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

### 3. Investissements

Au cours de l'exercice, la Sicafi a affecté plus de 3,1 M € TVAC en

construction de nouveaux bâtiments et plus de 2,2 M € TVAC en aménagements de bâtiments existants. Les principaux investissements sont détaillés ci-après.

### PROJETS DE DÉVELOPPEMENTS<sup>(1)</sup>

#### > Site 09 : avenue des Etats-Unis à 6041 Gosselies

Suite au permis obtenu le 25 juin 2013, un montant de plus de 500.000 € a été enregistré au cours de l'exercice pour la poursuite et la finalisation des travaux de construction d'un entrepôt destiné au stockage de pneus par la firme «CEP». Le bâtiment a été mis à la disposition du locataire en novembre 2013.

<sup>(1)</sup> Tous les montants présentés ci-après sont TVAC.



D'autre part, des travaux d'aménagement des voiries et des impétrants ont été réalisés dans le cadre du réaménagement de la partie « Espace Nord » pour un montant de ± 486.000 €.

Le site est valorisé à 5.319.000 € pour un rendement de 7,10% et représente 2,63% du patrimoine. La valeur d'investissement a augmenté de 11,39% en l'espace d'1 an.

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

Au cours de l'exercice, un montant global de près de 1.800.000 € a été comptabilisé pour ce site notamment pour la poursuite et la finalisation de la construction d'un nouveau bâtiment contenant 3 surfaces commerciales dédiées aux enseignes « Maxi Zoo », « Action » et « Kid's City » qui ont été mises à la disposition des locataires au cours du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice sous revue.

En parallèle, d'importants travaux d'aménagement des abords, des trottoirs et de la voirie ont été réalisés pour un montant global de plus de 85.000 € comprenant également la mise en place du réseau électrique destiné à l'éclairage de la zone.

Suite à la libération d'une partie de la surface occupée par l'enseigne Dob, des travaux de séparation et de construction d'une nouvelle surface ont été entamés pour un montant de près de 250.000 €. La cellule a été mise à disposition du nouveau locataire, les Cuisines Schmidt, dans le courant du mois de mars 2014.

Au 30 septembre 2014, le site est valorisé à 18.476.000 € pour un rendement de 7,29% et représente 9,13% du patrimoine. La valeur d'investissement a augmenté de 13,39% depuis la dernière clôture annuelle.

## DÉPENSES CAPITALISÉES<sup>(1)</sup>

#### › Site 5 : rue du Cerisier à 6041 Gosselies

Un montant de ± 226.000 € a été enregistré au cours de l'exercice pour la finalisation des travaux de maçonnerie, de réfection de la toiture et de division de la surface commerciale occupée par « Intercarrelages » en 3 cellules.

A la date de clôture, le site est évalué à 8.271.000 € affichant une progression de 1,61% par rapport à la valorisation au 30 septembre 2013. Il représente 4,09% du portefeuille et affiche un rendement de 8,28%.

#### › Site 8 : rue de la Glacerie 122 à 6180 Courcelles

Un montant de ± 180.000 € a été affecté à la réfection de la dalle de sol et de la toiture des entrepôts occupés par « Cedicora » et « Forever ».

Le site est valorisé à 6.503.000 € et représente 3,21% du portefeuille avec un rendement de 14,74% au 30 septembre 2014.

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

Un montant de près de 29.000 € a été consacré à des travaux de transformation suite à la reprise de la cellule locative anciennement occupée par « Oncle Jo » par un nouveau locataire à partir du mois d'octobre 2014.

Au 30 septembre, le site est valorisé à 18.476.000 € pour un rendement de 7,29% et représente 9,13% du patrimoine. La valeur d'investissement a augmenté de 13,39% depuis la dernière clôture annuelle.

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

Environ 665.000 € ont été consacrés à la construction d'une extension de la surface commerciale « Aldi » entamés en août 2013.

Plus de 195.000 € ont été comptabilisés pour des travaux sur le bâtiment occupé par « Orchestra Prémaman » suite la signature du nouveau bail.

Suite au départ de l'enseigne Blokker et à la reprise de la surface par le locataire adjacent Maxi Toys, un montant de près de 83.000 € a été enregistré au cours de l'exercice pour des travaux de réfection du toit et de mise en place de coupoles.

Un montant de ± 27.000 € a également été comptabilisé pour des travaux de peinture et de bardage des magasins occupés par les enseignes « Veritas » ainsi que « Tom & Co ».

La valeur d'investissement du site a été déterminée à 57.109.000 € contre 55.756.000 € un an auparavant, soit une augmentation annuelle de 2,43%. Il représente 28,21% du portefeuille de WEB SCA avec un rendement moyen de 7,43%.

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

Au cours de cet exercice, un montant de près de 35.000 € a été consacré à des travaux de réaménagements.

La valeur d'investissement du site a été déterminée à 1.276.000 € contre 1.270.000 € à la date de la clôture annuelle précédente, soit une augmentation annuelle de 0,47%. Il représente 0,63% du portefeuille de WEB SCA avec un rendement moyen de 8,48%.

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

Des travaux de réfection du sous-sol à usage de parking ont été effectués durant l'exercice sous revue pour un montant d'environ 161.000 €.

Un montant de ± 92.000 € a également été consacré à des travaux de remise en état de l'installation HVAC.

Suite au départ de la surface commerciale occupée par l'Ospa, des

<sup>(1)</sup> Tous les montants présentés ci-après sont TVAC.

travaux de réfection et de réaménagement ont été réalisés pour un montant de ± 166.000 €.

Le site est valorisé à 13.847.000 € pour un rendement de 7,66% et représente 6,84% du patrimoine.

#### › Site 23 : route Nationale 5 à 6041 Gosselies

Suite à la reprise de la surface commerciale anciennement occupée par «B52» par l'enseigne «Eggo», des travaux de remise en état du bâtiment et de réaménagement des abords ont été réalisés pour un montant de plus de 65.000 €.

Le site est valorisé à 7.127.000 € contre 6.720.000 € il y a un an soit une augmentation annuelle de 6,06%. Il représente 3,52% du portefeuille avec un rendement de 7,73%.

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

Divers travaux de remise en état et de réhabilitation (électricité, pont roulant...) ont été réalisés pour un montant de plus de 38.000 €.

Ce site est valorisé à 2.343.000 € au 30 septembre 2014 pour un rendement de 15,05 % et représente 1,16% du patrimoine.

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

Au cours du second semestre de l'exercice, des travaux de remise en état de la voirie ont été effectués pour un montant de ± 33.000 €.

Le site est valorisé à 11.240.000 € pour un rendement de 8,89% et représente 5,55% du patrimoine.

#### › Site 42 : avenue Léopold III 5 à 7134 Péronnes-lez-Binche

Des travaux de menuiserie et d'électricité ont été enregistrés pour un montant de plus de 10.000 €.

Le site est valorisé à 1.363.000 € pour un rendement de 6,60% et représente 0,67% du patrimoine.

#### › Site 43 : chaussée de Marche 878 à 5100 Naninne

Suite au départ du locataire «Id & Co» et à la reprise de la surface par les établissements «Meubles Mailleux», d'importants travaux de remise en état (cloisons, plafonds, porte RF, sol, menuiseries extérieures, chaudière, abords et alarme) ont été entamés. Un montant de ± 114.000 € a été comptabilisé au cours de l'exercice sous revue.

Le site est valorisé à 2.280.000 € contre 2.234.000 € à la clôture annuelle précédente soit une augmentation de 2,06%. Il représente 1,13% du portefeuille avec un rendement de 8,96%.

## RÉGULARISATION TVA

Suite à différentes régularisations opérées en accord avec l'administration du contrôle TVA, la Sicafi a obtenu pour l'exercice 2014 la restitution d'un montant de 759.818 €.

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

## C. Le portefeuille

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

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 €, 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.

## 1. MÉTHODES D'ÉVALUATION

### Définitions

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

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

- a) le vendeur soit effectivement désireux de vendre ;
- b) avant l'évaluation, un temps raisonnable (fonction de la nature du bien et de la conjoncture immobilière) se soit écoulé au cours duquel la disponibilité du bien à la vente a été correctement annoncée, pour convenir du prix et des conditions de vente et réaliser la transaction elle-même ;
- c) que la conjoncture immobilière, les niveaux de valeur et autres paramètres soient les mêmes le jour de l'estimation qu'à toute date fictive antérieure à laquelle aurait eu lieu une transaction ;
- d) qu'il ne soit pas tenu compte de toute surenchère par un acheteur ayant un intérêt particulier (valeur de convenance).

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

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

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

## Réserves et considérations générales

Les évaluations ont été réalisées selon les conditions et réserves d'usage :

- titres de propriété: valables et commercialement opposables, les propriétés sont libres d'hypothèque et ne sont grevées par aucune charge généralement quelconque, convention qui en restreindrait la jouissance ou débours onéreux ou extraordinaire ;
- obligations réglementaires et urbanistiques respect, en matière par exemple, de règlement de construction, de normes incendie, d'affectation actuelle du bâtiment... ;
- état structurel et technique, substances nocives: l'expert est parti du principe que les terrains ainsi que les bâtiments existants sont exempts de pollution, de pourrissement, d'infestation et de défauts structurels ou de conception et que les terrains et les sols ne présentent aucune caractéristique défavorable susceptible d'empêcher la construction ou de remettre en cause la stabilité structurelle des bâtiments existants ;
- équipements et biens incorporels: sont spécifiquement exclus tous matériels, équipements et autres installations entièrement ou principalement liés aux activités des occupants, ainsi que les meubles et ameublements, luminaires, appliques, véhicules, réserves et outils mobiles ;
- surface au sol et superficie des sites: aucun bornage ni mesurage détaillé n'a été effectué, les surfaces au sol communiquées correspondent à la superficie brute locative et ce sont ces valeurs qui sont prises en compte pour les estimations ;
- situation locative: la valeur du bien se fonde sur les données d'occupation (loyers, durée des baux, charges locatives...);
- projets de voirie: aucun projet de voirie susceptible d'affecter positivement ou négativement la valeur du bien n'est en préparation ;
- taxes et frais de cession et de location: les frais encourus par le vendeur lors de la cession et les taxes y afférentes ne sont pas pris en compte ;
- transmission d'informations: telles que perspectives de location, adaptations des loyers ou obligations non encore respectées en application de la réglementation en vigueur ou de décisions concernant l'affectation des sols.
- situation,
  - âge et catégorie des biens,
  - état d'entretien et niveau de confort,
  - qualité architecturale,
  - rapport entre surfaces brutes et nettes,
  - ratio de parking (une place de parking pour x m<sup>2</sup>).

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

### • Première méthode: capitalisation de la valeur locative estimée

La valeur d'investissement résulte de l'application d'un taux de rendement à la valeur locative estimée (VLE), plus ou moins la valeur actuelle nette (VAN) de la différence entre le loyer actuel et la VLE jusqu'à la prochaine échéance du bail.

### • Deuxième méthode: prix unitaires

La valeur d'investissement se déduit d'une estimation du prix au m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux, d'entrepôts, d'archives ou de places de parking sur base d'informations en fonction du marché et compte tenu de divers facteurs tels que la situation du bien, son standing, son âge, etc.

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

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

### • Valeur admise

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

## Méthodologie

L'expert analyse constamment les transactions de vente, d'achat et de location, ce qui permet d'identifier les tendances sur la base des niveaux de prix obtenus et d'en tirer des statistiques de marché (base de données concernant les niveaux des loyers, des prix de vente et des rendements) sur base des paramètres suivants :



## 2. ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE PAR L'EXPERT IMMOBILIER

### Contexte

*Warehouses Estates Belgium (W.E.B.) s.c.a. nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au 30 septembre 2014, 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  $\pm 0,5\%$ . Pour les autres immeubles, les droits d'enregistrement ont été déduits.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement des biens repris ci-dessus s'élève à **202.407.000 EUR (DEUX CENT-DEUX MILLIONS QUATRE CENT-SEPT MILLE EUROS)**.

La valeur probable de réalisation de ces biens, avant intégration dans le patrimoine de la Sicaf correspondant à la **juste valeur (fair value)**, au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à **194.070.699,19 EUR (CENT NONANTE-QUATRE MILLIONS SEPTANTE MILLE SIX CENT NONANTE-NEUF EUROS DIX-NEUF CENTS)**.

Sur cette base, le rendement (initial) moyen sur loyers perçus ou contractuels, hors projets, terrains et immeubles en cours de rénovation et après application d'un loyer fictif sur locaux occupés par W.E.B., s'établit à 8,03% de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement moyen passerait à 8,23% de la valeur d'investissement.

Le taux d'occupation (sur base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier a augmenté de 0,55% sur base trimestrielle, passant à 97,54%. Sur base annuelle, le taux d'occupation a diminué de 0,97% passant de 98,51% à 97,54%.

Sur base d'une répartition par site, le patrimoine est constitué de 23,91% de halls industriels, de 64,95% d'immeubles commerciaux, de 9,51% d'immeubles de bureaux et de 1,63% de terrains. Certains sites accueillant différents types d'activités, il peut être utile d'ajuster cette répartition; cela donnerait les répartitions suivantes: 19,92% de halls industriels, 65,51% d'immeubles commerciaux, 12,94% d'immeubles de bureaux et de 1,63% de terrains.

Le niveau des loyers nets en cours plus la valeur locative estimée pour la partie vide est supérieur de 7,39% à la valeur locative normale estimée de l'ensemble du patrimoine à ce jour.

Bruxelles, le 27 octobre 2014

WINSSINGER & ASSOCIES S.A.

Hervé BIEBUYCK<sup>(1)</sup>  
Director

<sup>(1)</sup> sprl/bvba

## APERÇU DU PORTEFEUILLE

GENERAL	30/09/2009	30/09/2010
Valeur d'investissement des immeubles de placement	132.755.000 €	140.511.000 €
Loyers nets	11.045.664 €	11.273.396 €
Rendement sur loyer net <sup>(1)</sup>	8,32%	8,02%
Loyers net + VLE <sup>(2)</sup>	11.454.760 €	12.031.581 €
Rendement sur loyer net + VLE	8,63%	8,56%
Surface locative bâtie totale	253.016 m <sup>2</sup>	259.274 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation <sup>(3)</sup>	N/A	93,70%
IMMEUBLES INDUSTRIELS	30/09/2009	30/09/2010
Valeur d'investissement des immeubles de placement	44.499.000 €	47.291.000 €
Loyers nets	4.633.311 €	4.693.376 €
Rendement sur loyer net	10,41%	9,92%
Loyers net + VLE	4.833.732 €	5.264.377 €
Rendement sur loyer net + VLE	11,66%	11,47%
Surface locative bâtie	159.791 m <sup>2</sup>	163.734 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation	N/A	88,03%
IMMEUBLES COMMERCIAUX	30/09/2009	30/09/2010
Valeur d'investissement des immeubles de placement	84.891.000 €	89.852.000 €
Loyers nets	6.137.833 €	6.304.251 €
Rendement sur loyer net	7,23%	7,02%
Loyers net + VLE	6.346.508 €	6.491.436 €
Rendement sur loyer net + VLE	7,48%	7,39%
Surface locative bâtie	89.682 m <sup>2</sup>	91.997 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation	N/A	97,12%
IMMEUBLES DE BUREAUX	30/09/2009	30/09/2010
Valeur d'investissement des immeubles de placement	3.365.000 €	3.368.000 €
Loyers nets	274.520 €	275.769 €
Rendement sur loyer net	8,16%	8,19%
Loyers net + VLE	274.520 €	275.769 €
Rendement sur loyer net + VLE	8,16%	8,19%
Surface locative bâtie	3.543 m <sup>2</sup>	3.543 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation	N/A	100%
TERRAINS	30/09/2009	30/09/2010
Valeur d'investissement des immeubles de placement	NA	NA
Loyers nets	NA	NA
Rendement sur loyer net	NA	NA
Loyers net + VLE	NA	NA
Rendement sur loyer net + VLE	NA	NA
Surface locative bâtie	NA	NA
Taux d'occupation	NA	NA

30/09/2011	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2014
169.074.000 €	185.978.000 €	197.753.000 €	202.407.000 €
14.075.269 €	15.317.157 €	14.609.681 €	16.256.841 €
8,32%	8,24%	8,09%	8,03%
14.340.670 €	15.729.598 €	13.423.788 €	16.667.691 €
8,48%	8,46%	8,21%	8,23%
276.594 m <sup>2</sup>	278.405 m <sup>2</sup>	272.685 m <sup>2</sup>	281.670 m <sup>2</sup>
98,15%	97,38%	98,51%	97,54%
30/09/2011	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2014
47.534.000 €	53.150.000 €	48.579.000 €	48.387.000 €
5.080.741 €	5.439.361 €	5.146.966 €	4.775.797 €
10,69%	10,23%	10,60%	9,87%
5.300.011,71 €	5.608.341 €	5.265.039 €	5.082.632 €
12,18%	11,03%	10,84%	10,50%
161.188 m <sup>2</sup>	154.464 m <sup>2</sup>	146.843 m <sup>2</sup>	147.379 m <sup>2</sup>
95,41%	97,05%	97,76%	93,96%
30/09/2011	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2014
103.609.000 €	113.703.000 €	126.652.000 €	131.464.000 €
7.624.001 €	8.440.376,28 €	7.961.899,62 €	9.888.382,31 €
7,36%	7,42%	6,29%	7,52%
7.670.131 €	8.641.962,28 €	8.038.149,62 €	9.953.667,31 €
7,40%	7,60%	7,39%	7,57%
100.298 m <sup>2</sup>	107.616	111.170	118.401
99,40%	97,67%	99,14%	99,34%
30/09/2011	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2014
17.931.000 €	19.125.000 €	19.197.000 €	19.247.000 €
1.370.527 €	1.437.420 €	1.380.215 €	1.471.195 €
7,64%	7,52%	7,19%	7,64%
1.370.527 €	1.479.295 €	1.423.885 €	1.509.925 €
7,64%	7,73%	7,83%	7,84%
15.108 m <sup>2</sup>	16.325 m <sup>2</sup>	14.673 m <sup>2</sup>	15.890 m <sup>2</sup>
100%	97,17%	97,10%	97,43%
30/09/2011	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2014
NA	NA	3.325.000 €	3.309.000 €
NA	NA	120.600 €	121.466 €
NA	NA	3,63%	3,67%
NA	NA	120.600 €	121.466 €
NA	NA	NA	3,67%
NA	NA	-	-
NA	NA	NA	NA

<sup>(1)</sup> Loyer net en cours/Valeur d'Investissement du Portefeuille

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

<sup>(3)</sup> Loyer net en cours/(Loyer net en cours + VLE)

VALORISATION GÉNÉRALE	Année(s) de construction et/ou rénovation	m <sup>2</sup>	Loyer net	Loyer net + VLE
<b>Immeubles industriels</b>				
Courcelles - Rue de la Glacière 122	1920-1980-1990-2005-2013	32.926	956.202,12 €	958.577,12 €
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	1950-2010	13.687	352.628,24 €	352.628,24 €
Jumet - Rue de l'Industrie 12	1970-2007	12.656	149.664,48 €	300.896,48 €
Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	1974-1975-1996-2008-2013	19.023	562.097,52 €	684.737,52 €
Eupen - Rue de l'Industrie 23	1980-2004	8.342	296.467,48 €	296.467,48 €
Jumet - Rue Ledoux 38	1980	960	31.690,06 €	38.630,06 €
Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	1988-2000-2002-2006-2012	9.042	418.901,40 €	418.901,40 €
Gosselies - Rue de l'Escasse	1960	10.298	242.343,20 €	250.143,20 €
Gosselies - Aéroport	1995-2001	15.628	573.338,52 €	573.338,52 €
Gosselies - Mermoz	1992-1995-2006-2007-2013	20.397	999.452,00 €	999.452,00 €
Gosselies - Avenue des Etats-Unis 90	1999-2007	623	85.526,16 €	101.374,16 €
Fleurus - Avenue de l'Espérance 1	1992	3.797	107.486,16 €	107.486,16 €
<b>TOTAL</b>		<b>147.379</b>	<b>4.775.797,34 €</b>	<b>5.082.632,34 €</b>
<b>Immeubles commerciaux</b>				
Gosselies - Demanet	1920-2011-2013 + 2005 + 2014	16.847	1.346.658,36 €	1.346.658,36 €
Gosselies RN 5	1980-2002-2012	5.046	551.200,56 €	551.200,56 €
Gosselies Chotard	2000-2001-2002-2007	11.597	886.076,64 €	912.721,64 €
Jumet RN5	1993-1997-2008-2011	1.976	124.345,44 €	124.345,44 €
Gosselies - "City Nord"	cf. tableau page 46	44.344	4.242.506,11 €	4.242.506,11 €
Gosselies - Rue du Chemin de Fer	2008-2011	4.930	377.667,84 €	377.667,84 €
Binche - Rue Z. Fontaine 50-70	1964-1999-2007-2010	2.508	113.429,28 €	113.429,28 €
Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	1930-1968-1988-1996	1.530	93.423,72 €	93.423,72 €
Nalinnes - "Bultia 1" - Rue d'Acoz 5	1998-1999-2001-2003	2.421	395.161,92 €	395.161,92 €
Courcelles - "Lido Shopping" - Rue Monnoyer 70	2005-2011-2012	4.309	488.568,84 €	488.568,84 €
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 16-20	1950-2004	2.317	208.404,16 €	208.404,16 €
Fleurus - Chaussée de Charleroi 150	2009	845	5.113,32 €	43.753,32 €
Couillet - Route de Philippeville 196-206	2006	1.864	137.970,48 €	137.970,48 €
Anderlues - Chaussée de Mons 56-56b	2008-2013	2.490	108.156,84 €	108.156,84 €
Jumet - Chaussée de Bruxelles 268	1975	1.307	60.000,00 €	60.000,00 €
Péronnes-lez-Binche - Avenue Léopold III 5	2000	3.360	90.000,00 €	90.000,00 €
Naninne - Chaussée de Marche 878-880	inconnu - 2013	3.223	204.209,40 €	204.209,40 €
Lodelinsart - Chaussée de Bruxelles 296	1987	5.263	249.660,84 €	249.660,84 €
Wierde - Chaussée de Marche 651-657	1990-1991-2013	2.225	205.828,56 €	205.828,56 €
<b>TOTAL</b>		<b>118.401</b>	<b>9.888.382,31 €</b>	<b>9.953.667,31 €</b>
<b>Immeubles de bureaux</b>				
Jumet - Rue Frison 56	1940-1991-2007-2009-2013	1.091	70.377,96 €	70.377,96 €
Charleroi - "UMH" - Boulevard Joseph II 38-40-42	1996-2007	2.452	228.924,84 €	228.924,84 €
Anvers - "Albert Building" - Belpairestraat 20	1970-1990-2007-2013-2014	10.683	1.021.275,12 €	1.060.005,12 €
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 12	1950-2004	447	69.803,40 €	69.803,40 €
Gosselies - Rue de Namur 138	1920-2011-2012-2013	1.217	80.813,40 €	80.813,40 €
<b>TOTAL</b>		<b>15.890</b>	<b>1.471.194,72 €</b>	<b>1.509.924,72 €</b>
<b>Terrains</b>				
Gerpennes - Chaussée de Philippeville 212		Projet	36.364,44 €	36.364,44 €
Loverval - Chaussée de Philippeville		Projet	- €	- €
Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100		Projet	- €	- €
Gosselies - Avenue Jean Mermoz		Parkings	85.101,84 €	85.101,84 €
<b>TOTAL</b>		<b>-</b>	<b>121.466,28 €</b>	<b>121.466,28 €</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>281.670</b>	<b>16.256.840,65 €</b>	<b>16.667.690,65 €</b>

VLE	Rendement (sur loyer net + VLE)	Taux d'occupation	Valeur d'investissement (30/09/2013)	Valeur d'investissement (30/09/2014)	% du Patrimoine (30/09/2014)	Variation annuelle (%)
750.072,50 €	14,74%	99,75%	6.522.000 €	6.503.000 €	3,21%	-0,29%
276.001,40 €	15,05%	100,00%	2.523.000 €	2.343.000 €	1,16%	-7,13%
296.432,00 €	12,82%	49,74%	2.502.000 €	2.347.000 €	1,16%	-6,20%
627.835,00 €	8,28%	82,09%	8.140.000 €	8.271.000 €	4,09%	1,61%
218.885,87 €	12,06%	100,00%	2.485.000 €	2.458.000 €	1,21%	-1,09%
29.767,00 €	13,70%	82,03%	281.000 €	282.000 €	0,14%	0,36%
392.649,00 €	8,65%	100,00%	4.773.000 €	4.842.000 €	2,39%	1,45%
174.282,00 €	18,21%	96,88%	1.365.000 €	1.374.000 €	0,68%	0,66%
524.011,00 €	9,30%	100,00%	6.180.000 €	6.166.000 €	3,05%	-0,23%
929.060,00 €	8,89%	100,00%	11.265.000 €	11.240.000 €	5,55%	-0,22%
103.111,25 €	8,50%	84,37%	1.185.000 €	1.192.000 €	0,59%	0,59%
118.285,00 €	7,85%	100,00%	1.358.000 €	1.369.000 €	0,68%	0,81%
<b>4.440.392,02 €</b>	<b>10,50%</b>	<b>93,96%</b>	<b>48.579.000 €</b>	<b>48.387.000 €</b>	<b>23,91%</b>	<b>-0,40%</b>
1.221.728,22 €	7,29%	100,00%	16.294.000 €	18.476.000 €	9,13%	13,39%
502.871,00 €	7,73%	100,00%	6.720.000 €	7.127.000 €	3,52%	6,06%
874.255,00 €	7,14%	97,08%	12.310.000 €	12.412.000 €	6,13%	0,83%
119.928,00 €	7,25%	100,00%	1.710.000 €	1.715.000 €	0,85%	0,29%
4.091.603,80 €	7,43%	100,00%	55.756.000 €	57.109.000 €	28,21%	2,43%
367.378,20 €	7,10%	100,00%	4.775.000 €	5.319.000 €	2,63%	11,39%
74.713,00 €	11,59%	100,00%	1.001.000 €	979.000 €	0,48%	-2,20%
84.150,00 €	9,19%	100,00%	1.020.000 €	1.017.000 €	0,50%	-0,29%
353.957,75 €	7,57%	100,00%	5.199.000 €	5.222.000 €	2,58%	0,44%
460.488,00 €	8,55%	100,00%	5.559.000 €	5.716.000 €	2,82%	2,82%
206.320,00 €	8,45%	100,00%	2.458.000 €	2.467.000 €	1,22%	0,37%
40.560,00 €	10,29%	11,69%	438.000 €	425.000 €	0,21%	-2,97%
135.110,80 €	8,39%	100,00%	1.649.000 €	1.644.000 €	0,81%	-0,30%
103.800,00 €	8,48%	100,00%	1.270.000 €	1.276.000 €	0,63%	0,47%
65.350,00 €	10,47%	100,00%	571.000 €	573.000 €	0,28%	0,35%
118.080,00 €	6,60%	100,00%	1.430.000 €	1.363.000 €	0,67%	-4,69%
171.099,30 €	8,96%	100,00%	2.234.000 €	2.280.000 €	1,13%	2,06%
307.000,00 €	6,40%	100,00%	3.838.000 €	3.901.000 €	1,93%	1,64%
193.625,00 €	8,43%	100,00%	2.420.000 €	2.443.000 €	1,21%	0,95%
<b>9.492.018,07 €</b>	<b>7,57%</b>	<b>99,34%</b>	<b>126.652.000 €</b>	<b>131.464.000 €</b>	<b>64,95%</b>	<b>3,80%</b>
61.240,00 €	10,83%	100,00%	627.000 €	650.000 €	0,32%	3,67%
192.317,50 €	8,04%	100,00%	2.807.000 €	2.847.000 €	1,41%	1,43%
1.098.855,00 €	7,66%	96,35%	13.856.000 €	13.847.000 €	6,84%	-0,06%
53.890,00 €	9,60%	100,00%	737.000 €	727.000 €	0,36%	-1,36%
91.595,00 €	6,87%	100,00%	1.170.000 €	1.176.000 €	0,58%	0,51%
<b>1.497.897,50 €</b>	<b>7,84%</b>	<b>97,43%</b>	<b>19.197.000 €</b>	<b>19.247.000 €</b>	<b>9,51%</b>	<b>0,26%</b>
61.206,00 €	3,30%	100,00%	1.078.000 €	1.101.000 €	0,54%	2,13%
- €	- %	N/A	463.000 €	463.000 €	0,23%	0,00%
pm	- %	N/A	1.285.000 €	1.285.000 €	0,63%	0,00%
29.000,00 €	18,50%	100,00%	499.000 €	460.000 €	0,23%	-7,82%
<b>90.206,00 €</b>	<b>3,67%</b>	<b>N/A</b>	<b>3.325.000 €</b>	<b>3.309.000 €</b>	<b>1,63%</b>	<b>-0,48%</b>
<b>15.520.513,59 €</b>	<b>8,23%</b>	<b>97,54%</b>	<b>197.753.000 €</b>	<b>202.407.000 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>2,35%</b>

CITY NORD	Année(s) de construction et/ou rénovation	Superficie ( m²)	Loyer en cours	Loyer en cours & VLE espace libre	VLE	Valeur d'Investissement 30/09/2014	Rendement actuel	Taux d'occupation
6. & 7. Rack Store	1980-1996 2004-2010	3.280	268.473 €	268.473 €	246.000 €	3.441.000 €	7,80%	100%
8. Commissariat de police	1990-2002	574	26.621 €	26.621 €	35.588 €	410.000 €	6,49%	100%
9. Galerie	1990-2010	4.838	500.966 €	500.966 €	468.270 €	6.312.000 €	7,94%	100%
11. La Foirfouille	1988-2003	984	109.324 €	109.324 €	103.320 €	1.471.000 €	7,43%	100%
12. C&A	1988-2004	984	97.303 €	97.303 €	103.320 €	1.440.000 €	6,76%	100%
13. Orchestra	1988-2003-2013	984	114.019 €	114.019 €	105.288 €	1.501.000 €	7,60%	100%
14. Bent Ch. + Tom & Co	1989-1995-2012	1.100	116.847 €	116.847 €	110.000 €	1.556.000 €	7,51%	100%
15. Ava Papier	1988-1997-2012	998	102.000 €	102.000 €	94.810 €	1.325.000 €	7,70%	100%
16. Celio	1988-2006-2013	311	39.344 €	39.344 €	35.765 €	571.000 €	6,89%	100%
17. Aldi	1989-2002-2013	1.132	132.000 €	132.000 €	125.630 €	1.899.000 €	6,95%	100%
18. Porte d'Orient	1989-2001-2009	1.127	89.280 €	89.280 €	86.779 €	1.254.000 €	7,12%	100%
19. Cash Converters	1989-1997	617	63.000 €	63.000 €	53.062 €	765.000 €	8,24%	100%
20. Vanden Borre	1989-1998	982	82.384 €	82.384 €	83.470 €	1.159.000 €	7,11%	100%
21. Krëfel	1989-1992-2009	1.159	121.452 €	121.452 €	115.900 €	1.611.000 €	7,54%	100%
22. Cuir n°1	1988-1998	979	90.755 €	90.755 €	90.068 €	1.259.000 €	7,21%	100%
23. Paradis du Sommeil & Max-Spirit of Home	1989-2004	982	49.390 €	49.390 €	108.020 €	1.339.000 €	3,69%	100%
24. Château d'Ax	1989-2001	1.041	104.103 €	104.103 €	98.895 €	1.375.000 €	7,57%	100%
25. Ixina	1989-2002	982	92.214 €	92.214 €	93.290 €	1.300.000 €	7,09%	100%
26. Maxi Toys	1989-1999	1.457	132.272 €	132.272 €	131.130 €	1.779.000 €	7,44%	100%
27. Meubles Ecuireuil	1992	1.489	109.292 €	109.292 €	104.030 €	1.435.000 €	7,62%	100%
28. Rack Store Cafe	1993-2001-2012	144	16.856 €	16.856 €	18.000 €	252.000 €	6,69%	100%
29. Di	1993-2000-2013	288	40.781 €	40.781 €	37.440 €	517.000 €	7,89%	100%
30. Brantano	1990	975	101.385 €	101.385 €	102.375 €	1.455.000 €	6,97%	100%
31. Literie Prestige	1990	979	93.857 €	93.857 €	93.005 €	1.330.000 €	7,06%	100%
32. Casa & Kvik	1991-2000-2009	1.482	169.771 €	169.771 €	159.525 €	2.273.000 €	7,47%	100%
33. Luxus & Lidl	2011	3.000	312.627 €	312.627 €	315.000 €	4.493.000 €	6,96%	100%
34. Pronti	1991	758	72.836 €	72.836 €	68.220 €	959.000 €	7,59%	100%
35. Rhinoceros Store	1991-2013	892	66.668 €	66.668 €	75.820 €	1.038.000 €	6,42%	100%
36. Clean & Green	1991-2012	614	60.648 €	60.648 €	50.110 €	641.000 €	9,46%	100%
37. VDP Wallonie	1994-2013	508	42.425 €	42.425 €	38.100 €	463.000 €	9,16%	100%
38. MediaMarkt + Krinkels	1991-2013	2.150	87.050 €	87.050 €	75.250 €	931.000 €	9,35%	100%
39. Planet Parfum	1995-2000	201	27.931 €	27.931 €	28.140 €	397.000 €	7,04%	100%
40. Planet Pneus & Hema	1992-2004-2006	858	103.791 €	103.791 €	95.800 €	1.370.000 €	7,58%	100%
41. Sofradis	1995-2002-2006	597	67.836 €	67.836 €	53.730 €	766.000 €	8,86%	100%
42. Outlet Store	1996-2004-2009	357	35.802 €	35.802 €	32.844 €	466.000 €	7,68%	100%
43. Kokeshi	2011	150	24.979 €	24.979 €	24.750 €	355.000 €	7,04%	100%
44. Bancroix	2002	3.180	476.224 €	476.224 €	430.860 €	6.201.000 €	7,68%	100%
<b>TOTAL CITY NORD</b>		<b>44.344</b>	<b>4.242.506 €</b>	<b>4.242.506 €</b>	<b>4.091.604 €</b>	<b>57.109.000 €</b>	<b>7,43%</b>	<b>100%</b>

VALEUR D'INVESTISSEMENT ET FAIR VALUE	Valeur d'investissement	Coeff. Droit Mutation	Fair Value
<b>Immeubles et bloc d'immeubles de plus de 2,5 Millions d'euros</b>	<b>163.206.000 €</b>	<b>2,50%</b>	<b>159.225.366 €</b>
<b>Immeubles ayant dépassé 2,5 millions d'euros pendant le trimestre</b>			
<b>Immeubles de moins de 2,5 Millions d'euros</b>	<b>39.201.000 €</b>		<b>34.845.333 €</b>
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	2.343.000 €	12,50%	2.082.667 €
Jumet - Rue de l'Industrie 12	2.347.000 €	12,50%	2.086.222 €
Eupen - Rue de l'Industrie 23	2.458.000 €	12,50%	2.184.889 €
Jumet - Rue Ledoux 38	282.000 €	12,50%	250.667 €
Gosselies - Rue de l'Escasse	1.374.000 €	12,50%	1.221.333 €
Gosselies Aéroport			
Attecam (ex-Norbert Dentressangle)	388.000 €	12,50%	344.889 €
Attecam	499.000 €	12,50%	443.556 €
Belgian Racing	1.183.000 €	12,50%	1.051.556 €
Wacker	334.000 €	12,50%	296.889 €
Tercel	2.375.000 €	12,50%	2.111.111 €
terrain	460.000 €	12,50%	408.889 €
Gosselies - Avenue des Etats-Unis 90	1.192.000 €	12,50%	1.059.556 €
Fleurus - Avenue de l'Esperance 1	1.369.000 €	12,50%	1.216.889 €
Jumet - RN5	1.715.000 €	12,50%	1.524.444 €
Binche - Rue Z. Fontaine 50-70	979.000 €	12,50%	870.222 €
Leuze-en-Hainaut Rue Condé 62	1.017.000 €	12,50%	904.000 €
Nalinnes - Rue d'Acoz 5 - Bultia 1	1.013.000 €	12,50%	900.444 €
Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100	1.285.000 €	12,50%	1.142.222 €
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 16-20	2.467.000 €	12,50%	2.192.889 €
Fleurus - Chaussée de Charleroi 150	425.000 €	12,50%	377.778 €
Couillet - Route de Philippeville 196-206	1.644.000 €	12,50%	1.461.333 €
Anderlues - Chaussée de Mons 56-56b	1.276.000 €	12,50%	1.134.222 €
Jumet - Chaussée de Bruxelles 268	573.000 €	12,50%	509.333 €
Peronnes-lez-Binche - Avenue Léopold III 5	1.363.000 €	12,50%	1.211.556 €
Nannine - Chaussée de Marche 878-880	2.280.000 €	12,50%	2.026.667 €
Gerpennes - Chaussée de Philippeville 212	1.101.000 €	12,50%	978.667 €
Loverval - Chaussée de Philippeville	463.000 €	12,50%	411.556 €
Wierde - Chaussée de Marche 651-657	2.443.000 €	12,50%	2.171.556 €
Jumet - Rue Frison 56	650.000 €	12,50%	577.778 €
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 12	727.000 €	12,50%	646.222 €
Gosselies - Rue de Namur 138	1.176.000 €	12,50%	1.045.333 €
<b>TOTAL VALEUR PATRIMOINE</b>	<b>202.407.000 €</b>		<b>194.070.699 €</b>
		4,30%	8.336.301 €

### 3. ANALYSE DU PORTEFEUILLE AU 30 SEPTEMBRE 2014<sup>(1)</sup>

Les aménagements et constructions entrepris au cours de l'exercice ont eu pour objectif d'accroître la maîtrise du risque lié aux aspects de diversification du portefeuille<sup>(2)</sup> tant en terme de bâtiments, que d'exploitants. La diversification du portefeuille s'établit en fonction des critères suivants, le nombre de contrats de location ( $\pm 250$ ), la qualité intrinsèque des locataires, la variété des secteurs d'activités dans lesquels ces derniers sont actifs ( $\pm 120$  codes NACE), ainsi que la modularité desdits immeubles de sorte à réduire l'impact toujours possible mesuré en terme de coûts de reconversion.

#### Nature du portefeuille

La pondération du portefeuille en terme de secteurs économiques répond d'une politique d'investissement volontariste intégrant des locataires bien repartis entre différents secteurs économiques, ce qui participe à réduire le risque cyclique potentiel notamment en période de conjoncture moins favorable, de fait une crise cyclique affecte différemment les secteurs en question.

D'autre part, les revenus locatifs, répartis sur un nombre important de locataires ( $\pm 250$ ) permettent de fragmenter de façon sensible le risque débiteur et donc améliore la stabilité des revenus.

En effet, au 30 septembre 2014, le portefeuille se compose de :

Immeubles commerciaux	64,95%
Immeubles industriels	23,91%
Immeubles de bureaux	9,51%
Terrains	1,63%



#### Répartition liée à l'échelle de marché des locataires<sup>(2)</sup>

Notre offre immobilière rencontre un fort succès notamment auprès d'entreprises internationales (44,64%), de facto la taille de ces derniers diminue leur exposition financière immédiate à des crises cycliques ce qui contribue à diversifier le risque en regard d'une conjoncture économique défavorable et pérennise proportionnellement le rendement locatif de notre portefeuille.



International	44,64%
National	23,38%
Régional	28,36%
Public	2,73%
Physique	0,89%

#### Répartition sectorielle des immeubles commerciaux<sup>(3)</sup>



Alimentaire	8,56%
Divers	7,10%
Équipement maison	37,18%
Équipement personne	22,41%
Horeca	3,02%
Hygiène et Beauté	4,05%
Loisirs	14,14%
Services	3,54%

<sup>(1)</sup> Lors de son introduction en bourse, la FSMA a octroyé à WEB SCA une dérogation sur base de l'Article 43 de l'AR du 10/04/1995 relatif aux Sicaf immobilières, pour le site de « City Nord ». Ce dernier représentait en effet plus de 20% des actifs totaux de WEB SCA. Ce site représente aujourd'hui 28,21% 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%. Conséquemment le taux d'endettement de notre Sicaf reste le ou l'un des 2 plus bas du secteur.

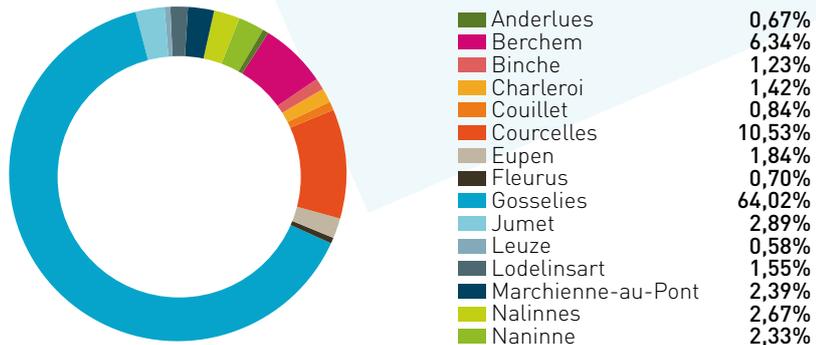
<sup>(2)</sup> sur base des revenus locatifs de l'exercice pour tous les types de biens

<sup>(3)</sup> sur base des revenus locatifs de l'exercice pour les biens commerciaux uniquement

## Répartition géographique<sup>(2)</sup>

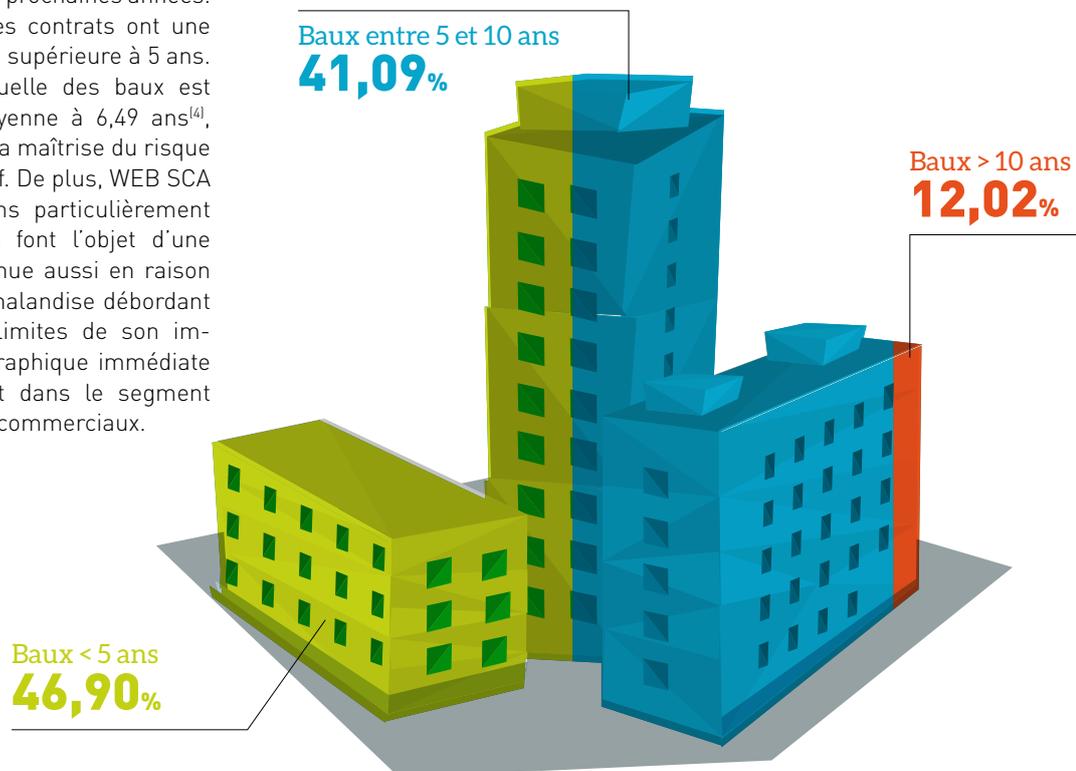
Au 30 septembre 2014, la présence de la Sicafi en Région flamande s'élève à 8,18% contre 91,82% en Région wallonne. A la même date, les immeubles de placement étaient situés à raison de 64,02% sur Gosselies, en bordure du Brabant wallon, couvrant les secteurs économiques différents que sont les immeubles industriels, les immeubles commerciaux, les immeubles de bureaux, auxquels s'ajoutent des terrains. Dans le

cadre actuel de son implantation géographique, la Sicafi, avec un taux d'occupation de 97,54% au 30 septembre 2014, confirme sa place dans le peloton de tête du secteur.



## Durée résiduelle des baux

Les dates d'échéances sont bien réparties sur les prochaines années. Plus de 53% des contrats ont une date d'échéance supérieure à 5 ans. La durée résiduelle des baux est estimée en moyenne à 6,49 ans<sup>(4)</sup>, ce qui renforce la maîtrise du risque lié au vide locatif. De plus, WEB SCA dispose de biens particulièrement bien situés qui font l'objet d'une demande soutenue aussi en raison de la zone de chalandise débordant largement les limites de son implantation géographique immédiate particulièrement dans le segment des immeubles commerciaux.

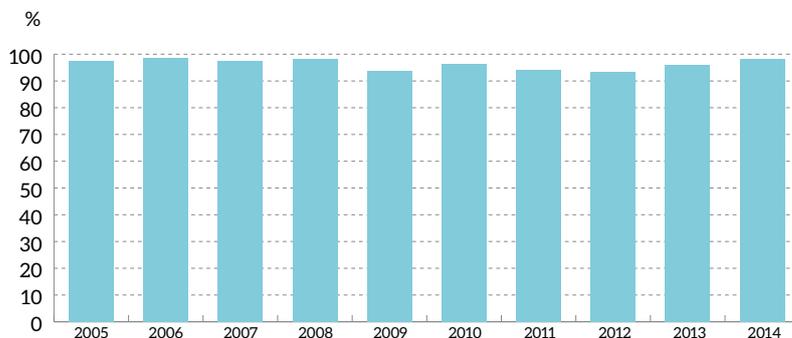


<sup>(4)</sup> sur base des contrats de location en cours au 30/09/2014

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation du portefeuille reste constant et particulièrement élevé.

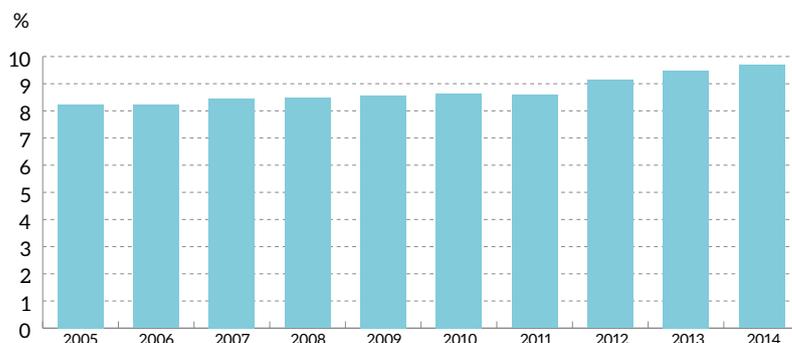
Sur une période de 10 ans, s'étalant du 30 septembre 2005 au 30 septembre 2014, nous enregistrons un taux moyen de 96,34% avec des valeurs allant de 93,29% (taux minimum au 30 septembre 2007) à 98,51% (taux maximum au 30 septembre 2013).



## Rendement locatif

Le rendement locatif du portefeuille est particulièrement élevé.

Sur une période d'observation de 10 ans, du 30 septembre 2005 au 30 septembre 2014, nous enregistrons un rendement locatif moyen de 8,74% avec un minimum de 8,21% au 30 septembre 2013 et un maximum de 9,68% au 30 septembre 2005.



## CLASSEMENT DES 10 PRINCIPAUX LOCATAIRES

### En fonction des revenus locatifs annuels

1.	Cedicora
2.	Media Markt
3.	Rackstore
4.	Tractebel Engineering
5.	Forever Products
6.	Michelin Belux
7.	Hainaut Caravaning
8.	Eupener Karting
9.	Tercel Oilfield Products Belgium
10.	Université de Mons Hainaut

### En fonction des superficies bâties

	m <sup>2</sup>	
1.	Cedicora	21.500
2.	Michelin Belux	10.434
3.	Forever Products	8.561
4.	Eupener Karting	8.000
5.	Media Markt	7.186
6.	A.M.P.	6.604
7.	Usinor Industrieel Belgium	6.480
8.	Rackstore	6.365
9.	Facq	5.340
10.	Match	5.070



En fonction de la durée résiduelle la plus importante des baux	Durée résiduelle bail
1. Marlier	33,5
2. Match	27,3
3. Magic Center	26,3
4. X <sup>2</sup> O Sanitair	26,3
5. Action Belgium (Gosselies)	26,1
6. Aldi	26,1
7. CBC Banque	25,1
8. Meubles Albert D	25,0
9. Aniserco (Courcelles)	24,8
10. Action Belgium (Courcelles)	24,3

# DESCRIPTIF DU PORTEFEUILLE

## Immeubles industriels



**Site 1**

①

Rue de l'Industrie 12,  
6040 Jumet**Année de construction** : 1970-2007**Surface locative** : 12.656 m<sup>2</sup>**Locataires :**Lingerie Internationale SPRL,  
du 01/09/2010 au 10/09/2013  
A.M.P. SA : du 01/07/2011 au 30/11/2014**Site 3**

②

Avenue des États-Unis 90,  
6041 Gosselies**Année de construction** : 1999-2007**Surface locative** : 465 m<sup>2</sup> + 18.089 m<sup>2</sup>  
de parking**Locataires :**Gimaco SPRL : du 01/09/1998  
au 31/08/2016  
Gruber Logistics SA : du 01/11/2007  
au 31/10/2016**Site 5**

③

Chaussée de Fleurus 157,  
6041 Gosselies**Année de construction** : ± 1975-2008**Surface locative** : 12.170 m<sup>2</sup>**Locataires :**Facq SA : du 15/11/2008 au 15/11/2035  
Granit Inter SA : du 01/03/2008  
au 28/02/2014  
Le Forem : du 01/11/2009 au 31/10/2018  
Sentier du Monde SPRL : du 01/11/2009  
au 31/10/2018

④

Rue du Cerisier,  
6041 Gosselies**Année de construction** : 1974-1996-2013**Surface locative** : 6.323 m<sup>2</sup>**Locataire :**Inter-Ceram SA : du 01/12/2009  
au 30/06/2022  
Sonaca SA : du 01/07/2013 au 30/06/2022  
Easy car : du 18/07/2013 au 31/05/2014  
Newrest Servair : du 15/07/2014  
au 14/07/2020**Site 6**

⑤

Rue de l'Industrie 23,  
4700 Eupen**Année de construction** : ± 1980-2004**Surface locative** : 8.342 m<sup>2</sup>**Locataires :**Eupener Karting SPRL : du 01/04/2004  
au 31/03/2022  
AS 24 België SA : du 01/01/2000  
au 31/12/2019**Site 7**

⑥

Rue Ledoux 138,  
6040 Jumet**Année de construction** : ± 1980**Surface locative** : 960 m<sup>2</sup>**Locataires :**Vidange Inter : du 01/04/1981  
au 31/03/2017  
Boucher F : du 01/01/2003 au 31/12/2013  
Siciliano C (1<sup>er</sup> garage) : du 01/04/2007  
au 31/03/2015  
Siciliano C (2<sup>ème</sup> garage) : du 01/01/2012  
au 28/02/2014  
Rozakis G : du 01/03/2014 au 28/02/2017**Site 8**

⑦ ⑧ ⑨

Rue de la Glacière 122,  
6180 Courcelles**Année de construction** :

1920-1980-1990-2005-2013

**Surface locative** : 32.926 m<sup>2</sup>**Locataires :**Cedicora SA : du 01/06/2007  
au 31/12/2031  
Kasongo P : du 01/03/2011 au 28/02/2020  
Preion M : du 01/01/2012 au 31/12/2013  
Corps et Esprit SPRLU : du 01/08/2010  
au 31/07/2019  
Forever Product SA : du 01/04/1996  
au 31/03/2032  
Daminet C : du 01/03/2005 au 28/02/2015  
SIDD SA : du 15/11/1996 au 15/11/2015  
Mutualités Neutres du Hainaut :  
du 01/08/2011 au 31/07/2017  
Astral Piscine SAS : du 01/12/2007  
au 30/11/2016

⑤



⑨



## Immeubles industriels



**Site 11**

Rue des Émailleries 4-12,  
6041 Gosselies

**Année de construction** : 1960

**Surface locative** : 10.778 m<sup>2</sup>

**Locataires :**

Rev'Intérieur : du 01/11/2009  
au 31/01/2015

La Foirfouille : du 01/07/2007  
au 30/06/2015

Cuir N°1 : du 01/10/2005 au 31/07/2015

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

Rassart J : du 01/03/2012 au 28/02/2015

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

**Site 12**

①  
Avenue de l'Espérance 1,  
6220 Fleurus

**Année de construction** : 1992

**Surface locative** : 3.797 m<sup>2</sup>

**Locataire :**

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

**Site 17**

②  
Rue Adrienne Boland,  
6041 Gosselies

**Année de construction** : 2001

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

**Locataire :**

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

**③**

Rue Adrienne Boland 10,  
6041 Gosselies

**Année de construction** : 1995

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

**Locataire :**

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

**④**

rue Adrienne Boland 24,  
6041 Gosselies

**Année de construction** : 1995

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

**Locataire :**

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

**⑤**

Avenue Jean Mermoz 33,  
6041 Gosselies

**Année de construction** : 1995

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

**Locataire :**

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

**Site 24****⑥ ⑦**

Rue des Émailleries 4, 6041 Gosselies

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

**Surface locative** : 8.841 m<sup>2</sup> bâtis  
2.413 m<sup>2</sup> parking

**Locataires :**

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

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

Eurobest Groupe SPRL : du 01/04/2012  
au 30/04/2014

Confort Déménagements SPRL :  
du 01/05/2014 au 30/04/2015

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

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

Fashion Line : du 01/01/2013  
au 31/10/2013 & du 01/08/2014  
au 31/10/2014

Induscabel : 01/07/2013 au 30/06/2015

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

Houdan Cuisines : du 01/06/2014  
au 31/05/2023



## Immeubles industriels



**Site 30**

① ②

Rue Thomas Bonehill 30,  
6030 Marchienne-au-Pont**Année de construction** : 1950-2010**Surface locative** : 13.687 m<sup>2</sup>**Locataires :**

Usinor : du 01/06/2005 au 31/05/2015  
 Production 4 Rent: du 01/12/2012  
 au 31/03/2014  
 Auto-Ecole Safe Conduite SPRL,  
 du 01/12/2000 au 30/11/2015  
 Xylowatt SA : du 01/07/2010 au 30/06/2014  
 Jago Terrae SPRL : du 01/09/2014  
 au 31/08/2036

Belgacom SA : du 01/07/2009  
 au 30/06/2018  
 Lock Parck SPRL : du 15/08/2013  
 au 31/03/2014 (parking)

**Site 33**

③

Avenue Jean Mermoz 29,  
6041 Gosselies**Année de construction** : 1992**Surface locative** : 1.583 m<sup>2</sup>**Locataires :**

Gateway SA : du 01/09/2003 au 31/08/2015  
 Devilca Belgium SA : du 01/11/1999  
 au 24/03/2014  
 Immobal SA : du 01/07/2013  
 au 30/06/2015  
 D.A.S. SA : du 01/03/2006 au 28/02/2015  
 Decamps : du 01/02/2006 au 31/01/2018  
 W. Team SA : du 01/10/2007 au 31/05/2015  
 Bel is Immo SA : du 01/06/2009  
 au 31/05/2015  
 Scholl R : du 01/07/2013 au 30/06/2015

④

Avenue Jean Mermoz 29,  
6041 Gosselies**Année de construction** : 1992**Surface locative** : 7.321 m<sup>2</sup>**Locataires :**

Le Temps d'un Délice : du 01/11/2010  
 au 31/10/2019  
 Domotherm NV : du 01/08/2006  
 au 31/07/2015  
 CEP SPRL : du 01/11/2009 au 31/12/2013  
 Jacops Sud SA : du 01/02/2011  
 au 31/01/2020  
 Euro Trafic SA : du 01/03/2006  
 au 07/10/2013  
 Voyages Léonard : du 01/11/2013  
 au 31/01/2015  
 PSB Sonorisation SCS : du 01/03/2007  
 au 29/02/2016

⑤

Avenue Jean Mermoz 29,  
6041 Gosselies**Année de construction** : 2006-2013**Surface locative** : 7.678 m<sup>2</sup>**Locataires :**

Fashion Line SA : du 01/08/2014 au  
 31/10/2014  
 Moni SPRL : du 01/11/2014 au 31/12/2014  
 Kone SA : du 01/02/2007 au 31/01/2016  
 Clyde Bergemann SA : du 01/04/2007  
 au 31/03/2019  
 W. Team SA : du 01/06/2009 au 31/05/2015  
 Pig's SPRL : du 01/10/2007 au 30/09/2016  
 Marc VDS Racing Team : du 01/04/2011  
 au 31/03/2014  
 CPAS : du 01/12/2009 au 30/11/2021  
 Comarfin SPRL : du 01/06/2007  
 au 31/05/2016  
 Enercon Services Belgium SPRL :  
 du 01/02/2013 au 31/01/2022  
 JD Pack SPRL : du 15/03/2013  
 au 14/03/2022

⑥

Avenue Jean Mermoz 29,  
6041 Gosselies**Année de construction** : 2007**Surface locative** : 4.398 m<sup>2</sup>**Locataire :**

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

②

⑤



## Immeubles commerciaux



**Site 2**

①  
Route de Philippeville 196-206,  
6010 Couillet

**Année de construction** : 2006

**Surface locative** : 1.861 m<sup>2</sup>

**Locataires :**

Red Market : du 01/06/2011 au 31/05/2038  
Magnifiquement Vôtre : du 01/04/2013  
au 31/03/2023  
EWETA : du 01/01/2008 au 31/12/2016

**Site 4**

② ③  
Rue d'Acoz 5,  
6280 Gerpinnes

**Année de construction** : 1998-1999

**Surface locative** : 1.513 m<sup>2</sup>

**Locataires :**

SVH Optical : du 01/09/2009 au 31/08/2018  
Anjali : du 01/08/2004 au 31/07/2022  
Lachapelle : du 01/01/2001 au 31/12/2018  
Clerebaut : du 15/08/2004 au 14/08/2022  
Barber Shop : du 01/04/2007  
au 31/03/2016  
Brasserie du Bultia : du 01/11/2008  
au 31/10/2017  
AB Commerciale de coiffure :  
du 01/03/2013 au 28/02/2022  
3 Om Tattoo : du 01/11/2007 au 31/10/2016  
Mobistar : du 01/06/2009 au 31/05/2018  
Planet Parfum : du 01/02/2000  
au 31/01/2027

④  
Route de Philippeville 6,  
6120 Nalinnes

**Année de construction** : 1920-2001

**Surface locative** : 330 m<sup>2</sup>

**Locataire :**

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

⑤  
Route de Philippeville 193,  
6280 Gerpinnes

**Année de construction** : 2003

**Surface locative** : 588 m<sup>2</sup>

**Locataires :**

Styl Cuisine : du 01/01/2012 au 31/12/2020  
Nutripharm : du 01/04/2003 au 31/03/2015  
Passe-Partout SA : du 01/06/2005  
au 31/05/2014  
D&D Office : du 01/07/2014 au 30/06/2023  
Ideal Services : du 01/05/2010  
au 30/04/2014  
Proprement dit : du 01/07/2014  
au 30/06/2023

**Site 9**

⑥  
Avenue des États-Unis 38-40,  
6041 Gosselies

**Année de construction** : 2011

**Surface locative** : 2.500 m<sup>2</sup>

**Locataires :**

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

⑦  
Avenue des États-Unis 34,  
6041 Gosselies

**Année de construction** : 2008

**Surface locative** : 2.500 m<sup>2</sup> bâtis  
6.602 m<sup>2</sup> terrain

**Locataire :**

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

**Site 10**

⑧ ⑨  
Rue de Namur 136-138,  
6041 Gosselies

**Année de construction** : 1920-2011-2013

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

**Locataires :**

City Form : du 01/09/2003 au 31/08/2030  
Damart : du 01/09/2007 au 31/08/2016  
Oncle Jo : du 01/07/2004 au 30/06/2031  
Cassis - Paprika : du 01/05/2011  
au 30/04/2020  
Dob : du 01/01/2005 au 31/12/2031  
Van Marcke : du 01/06/97 au 30/06/2022  
Mondial Textiles : du 01/08/2003  
au 31/07/2021  
Rev'Intérieur : du 01/10/2003  
au 30/09/2039  
Medi-Market : du 01/05/2014  
au 30/09/2023

⑩  
Rue de Namur 140,  
6041 Gosselies

**Année de construction** : 2005

**Surface locative** : 6.071 m<sup>2</sup>

**Locataire :**

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



## Immeubles commerciaux



**Site 13**

①  
Avenue du Chêne Saint-Jean 38,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1988-2003  
**Surface locative** : 984 m<sup>2</sup>  
**Locataire** :  
La Foirfouille : du 01/01/2007  
au 31/12/2015

②  
Avenue du Chêne Saint-Jean 34,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1988-2004  
**Surface locative** : 984 m<sup>2</sup>  
**Locataire** :  
C&A : du 01/09/1988 au 31/08/2024

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

④  
Avenue du Chêne Saint-Jean 14-18,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1989-1995-2012  
**Surface locative** : 360 m<sup>2</sup> + 740 m<sup>2</sup>  
**Locataires** :  
Tom & Co : du 01/08/1995 au 31/07/2022  
Bent Shoe : du 01/08/1995 au 31/07/2022

⑤  
Avenue du Chêne Saint-Jean 26,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1988-1997-2012  
**Surface locative** : 998 m<sup>2</sup>  
**Locataire** :  
Ava Papierwaren : du 01/07/1997 au  
30/06/2024

⑥  
Avenue du Chêne Saint-Jean 22,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1988-2006-2013  
**Surface locative** : 311 m<sup>2</sup>  
**Locataire** :  
Celio : du 19/08/2013 au 18/08/2022

⑦  
Avenue du Chêne Saint-Jean 10,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1989-2002-2013  
**Surface locative** : 1.490 m<sup>2</sup>  
**Locataire** :  
Aldi : du 01/05/1989 au 31/10/2040

⑧  
Rue de la Renaissance 2,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1989-2001-2009  
**Surface locative** : 1.127 m<sup>2</sup>  
**Locataire** :  
Porte d'Orient : du 01/05/1989  
au 30/04/2025

⑨  
Rue de la Renaissance 9,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1989-1997  
**Surface locative** : 617 m<sup>2</sup>  
**Locataire** :  
Cash Converters : du 15/02/1997  
au 15/02/2024

⑩  
Rue de la Renaissance 6,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1989-1998  
**Surface locative** : 982 m<sup>2</sup>  
**Locataire** :  
Vanden Borre : du 01/09/1989  
au 31/08/2016



## Immeubles commerciaux



**Site 13**

①  
Avenue du Chêne Saint-Jean 21,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1989-1992-2009  
**Surface locative** : 1.159 m<sup>2</sup>  
**Locataire** :  
Kréfel : du 01/06/2009 au 31/05/2027

②  
Avenue du Chêne Saint-Jean 26,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1988-1998  
**Surface locative** : 979 m<sup>2</sup>  
**Locataire** :  
Cuir N°1 : du 01/01/1989 au 31/12/2015

③  
Rue de la Renaissance 10-14,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1989-2004  
**Surface locative** : 982 m<sup>2</sup>  
**Locataires** :  
Paradis du Sommeil : du 01/04/1997  
au 15/06/2017  
Hémisphère Sud : du 01/07/2005  
au 17/07/2014

④  
Rue de la Renaissance 13,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1989-2001  
**Surface locative** : 1.041 m<sup>2</sup>  
**Locataire** :  
Château d'Ax : du 01/04/1998  
au 31/03/2016

⑤  
Rue de la Renaissance 17,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1989-2002  
**Surface locative** : 982 m<sup>2</sup>  
**Locataire** :  
Ixina : du 01/10/2002 au 30/09/2020

⑥  
Rue de la Renaissance 18,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1992  
**Surface locative** : 1.489 m<sup>2</sup>  
**Locataire** :  
Meubles Ecureuil : du 01/01/1992  
au 31/12/2018

⑦  
Rue de la Renaissance 26,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1989-1999  
**Surface locative** : 1.457 m<sup>2</sup>  
**Locataire** :  
Maxi Toys : du 01/04/1999 au 31/03/2017

⑧  
Avenue du Chêne Saint-Jean 9,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1980-1996-2004-  
2010  
**Surface locative** : 4.585 m<sup>2</sup>  
**Locataire** :  
Rack Store : du 01/04/2009 au 31/03/2018

⑤



⑧



## Immeubles commerciaux



**Site 13**

①  
Avenue du Chêne Saint-Jean 32,  
6041 Gosselies

**Année de construction** : 2011

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

**Locataire** :

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

②  
Avenue du Chêne Saint-Jean 29,  
6041 Gosselies

**Année de construction** : 1995-2000

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

**Locataire** :

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

③  
Avenue du Grand Vivier 33,  
6041 Gosselies

**Année de construction** : 1990

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

**Locataire** :

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

④ ⑤  
Avenue du Grand Vivier 7 & 25,  
6041 Gosselies

**Année de construction** : 1991-2000-2009

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

**Locataires** :

Casa : du 01/10/1999 au 30/09/2017  
Kvik : du 15/12/2009 au 14/12/2018

⑥  
Avenue du Grand Vivier 6,  
6041 Gosselies

**Année de construction** : 1991-2013

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

**Locataire** :

Rhinoceros Store : du 01/04/2013  
au 31/03/2022

⑦  
Avenue du Grand Vivier 10,  
6041 Gosselies

**Année de construction** : 1991

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

**Locataire** :

Pronti : du 15/12/1991 au 14/12/2018

⑧  
Avenue du Grand Vivier 33,  
6041 Gosselies

**Année de construction** : 1990

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

**Locataire** :

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



## Immeubles commerciaux



**Site 13**

①  
Avenue du Grand Vivier 14,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1991  
**Surface locative** : 2.080 m<sup>2</sup>  
**Locataire** :  
Krinkels : 15/04/2013 au 14/04/2017  
Media Markt : du 01/04/2013  
au 30/04/2025

②  
Avenue du Chêne Saint-Jean 1,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1993-2000-2013  
**Surface locative** : 288 m<sup>2</sup>  
**Locataire** :  
Di : du 01/11/2000 au 31/10/2018

③  
Avenue du Grand Vivier 2,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1991-2012  
**Surface locative** : 614 m<sup>2</sup>  
**Locataire** :  
Clean & Green : du 01/10/2012  
au 30/09/2021

④  
Rue de Namur 101,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1994-2013  
**Surface locative** : 508 m<sup>2</sup>  
**Locataire** :  
VDP Wallonie : du 01/11/1994  
au 31/03/2022

⑤ ⑥  
Avenue du Chêne Saint-Jean,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1990-2010  
**Surface locative** : 3.497 m<sup>2</sup>  
**Locataires** :  
Sandwicherie : du 15/06/2010  
au 14/06/2019  
Gelateria : du 01/07/2010 au 30/06/2019  
Veritas SA : du 01/06/2013 au 31/05/2022  
Shoe Discount : du 01/06/1988  
au 31/05/2024  
Leenbakker : du 01/10/2010 au 30/09/2019  
Taverne City : du 15/10/1988 au 14/10/2015  
Messaline : du 01/08/2009 au 31/08/2023  
Au Temps Fleuri : du 01/07/2003  
au 30/06/2021  
L'Adriatic : du 01/09/2007 au 31/08/2016  
Pizzeria Titanic : du 01/04/1995  
au 31/03/2022

⑦  
Avenue du Chêne Saint-Jean 1,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1993-2001-2012  
**Surface locative** : 144 m<sup>2</sup>  
**Locataire** :  
Rack Store Café : du 01/10/2001  
au 30/09/2019

⑧  
Avenue du Chêne Saint-Jean 17,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1990-2002  
**Surface locative** : 574 m<sup>2</sup>  
**Locataire** :  
Commissariat de Police : du 01/05/2001  
au 30/04/2016



## Immeubles commerciaux



**Site 13**

①  
Avenue du Grand Vivier 9,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1995-2002-2006  
**Surface locative** : 597 m<sup>2</sup>  
**Locataire** :  
Eggo : du 01/02/2006 au 31/07/2014  
Onclo Jo : du 01/09/2014 au 31/08/2023

②  
Avenue du Grand Vivier 13-17,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1992-2004-2006  
**Surface locative** : 858 m<sup>2</sup>  
**Locataires** :  
Hema : du 01/09/2006 au 31/08/2015  
Planet Pneus : du 01/07/1991  
au 30/06/2018

③  
Avenue du Grand Vivier 5,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1996-2004-2009  
**Surface locative** : 400 m<sup>2</sup>  
**Locataire** :  
Fashion Outlet : du 01/04/2009  
au 31/03/2015

**Site 14**

④  
Chaussée de Mons 56,  
6150 Anderlues  
**Année de construction** : 2008-2013  
**Surface locative** : 1.550 m<sup>2</sup>  
**Locataires** :  
Bouba City : du 01/11/2008 au 31/10/2017  
Clerbois sprl : du 01/01/2013  
au 31/12/2021

**Site 20**

⑤  
Rue Général de Gaulle,  
6180 Courcelles  
**Année de construction** : ± 1950-2004  
**Surface locative** : 2.600 m<sup>2</sup>  
**Locataires** :  
Bel & Bo : du 01/08/2003 au 31/07/2030  
Yanssens P. : du 01/09/2011 au 31/08/2020  
Denis V. : du 15/07/2011 au 15/07/2020  
Olivier Dachkin SPRL : du 01/06/2007  
au 31/05/2016  
Zeeman NV : du 15/09/2001 au 15/09/2019  
Shoe Discount SA : du 01/06/2002  
au 31/05/2029

**Site 23**

⑥  
Route Nationale 5 191,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1997-2008  
**Surface locative** : 1.000 m<sup>2</sup>  
**Locataire** :  
Inside : du 01/09/2008 au 31/08/2017

⑦  
Route Nationale 5 189,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 1993  
**Surface locative** : 1.005 m<sup>2</sup>  
**Locataire** :  
American B-52 : du 01/11/1998  
au 31/12/2013  
Eggo : du 01/01/2014 au 31/12/2022



## Immeubles commerciaux



**Site 23**

①

Route Nationale 5 187, 6041 Gosselies

**Année de construction** : 1993-2013**Surface locative** : 1.728 m<sup>2</sup>**Locataire** :

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

X<sup>2</sup>O Sanitair : du 01/12/2013 au 30/11/2040

②

Route Nationale 5 195, 6041 Gosselies

**Année de construction** : 1997-2003-2011**Surface locative** : 735 m<sup>2</sup>**Locataire** :

Comptoir Européen du Pneu :

du 01/09/2003 au 31/08/2024

③

Route Nationale 5 193, 6041 Gosselies

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

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

④

Route Nationale 5 183, 6041 Gosselies

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

Bulthaup : du 20/10/2006 au 19/10/2015

⑤

**Site 26**

⑤

Chaussée de Bruxelles 296, 6042

Lodelinsart

**Année de construction** : 1987**Surface locative** : 5.263 m<sup>2</sup>**Locataire** :

Hainaut Caravaning : du 01/10/2011

au 30/09/2021

**Site 27**

⑥ ⑦

Avenue du Grand Vivier 18-26, 6041

Gosselies

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

Luxus Maniet : du 01/01/2012

au 31/12/2020

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

⑦



## Immeubles commerciaux



**Site 31**

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

**Site 32**

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

③  
Rue de la Pépinière 17,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 2000  
**Surface locative** : 2.096 m<sup>2</sup>  
**Locataire** :  
Espace Wash : du 01/02/2000  
au 31/01/2014  
Magic Center : du 01/02/2014  
au 31/01/2041

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

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

⑥  
Avenue des États-Unis 17,  
6041 Gosselies  
**Année de construction** : 2000  
**Surface locative** : 550 m<sup>2</sup>  
**Locataire** :  
Buffalo Grill : du 01/04/2000  
au 31/12/2013  
Chi-Chi's : du 01/01/2014  
au 31/03/2036



## Immeubles commerciaux



**Site 32**

① ②

Rue de la Pépinière 5,  
6041 Gosselies**Année de construction** : 2000-2004-2007**Surface locative** : 2.270 m<sup>2</sup>**Locataires :**Belrose Club : du 01/11/2009  
au 31/10/2022  
M&L Fitness Center : du 15/06/2009  
au 15/06/2018  
D-Clic : du 01/09/2010 au 30/06/2023

③

Adresse : Rue de la Pépinière 6,  
6041 Gosselies**Année de construction** : 2000**Surface locative** : 308 m<sup>2</sup>**Locataires :**

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

④

Rue de la Pépinière 25,  
6041 Gosselies**Année de construction** : 2001**Surface locative** : 500 m<sup>2</sup>**Locataire :**Le Roi du Matelas : du 01/07/2004  
au 30/06/2022

⑤

Rue de la Pépinière 24,  
6041 Gosselies**Année de construction** : 2011**Surface locative** : 1.500 m<sup>2</sup>**Locataire :**

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

⑥

Rue de la Pépinière 10,  
6041 Gosselies**Année de construction** : 2004-2006**Surface locative** : 400 m<sup>2</sup>**Locataire :**Cuba Resto Bar : du 01/04/2009  
au 31/05/2014  
Delice Grill : du 01/07/2014 au 30/06/2023

⑦

Rue de la Pépinière 14,  
6041 Gosselies**Année de construction** : 2006**Surface locative** : 2.000 m<sup>2</sup>**Locataires :**

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

**Site 34**

⑧

Rue des Bancroix,  
6041 Gosselies**Année de construction** : 2002**Surface locative** : 674 m<sup>2</sup>**Locataires :**Le Break : du 01/01/2009 au 31/12/2017  
Belgacom : du 01/06/2011 au 31/05/2020  
Anjali : du 01/04/2002 au 31/03/2020  
Brison : du 01/02/2004 au 30/09/2014  
Crash Prices : du 01/02/2004  
au 31/01/2022  
Jogging + : du 01/01/2005 au 31/12/2022

⑨

Rue des Bancroix,  
6041 Gosselies**Année de construction** : 2002**Surface locative** : 2.513 m<sup>2</sup>**Locataires :**Nineteen : du 01/04/2004 au 31/08/2023  
Tape-à-l'oeil : du 01/07/2013  
au 30/06/2022  
JBC : du 01/04/2011 au 31/03/2020  
Sportsdirect.com : du 01/06/2006  
au 31/05/2024

Rue de la Pépinière 18, 6041 Gosselies

**Année de construction** : 2005**Surface locative** : 2.500 m<sup>2</sup> (terrain)**Locataire :**Clear Channel : du 01/01/2005  
au 31/12/2022

## Immeubles commerciaux



**Site 35**

①  
Chaussée de Bruxelles 378,  
6040 Jumet

**Année de construction** : 1980-2002-2012

**Surface locative** : 1.976 m<sup>2</sup>

**Locataires :**

World Gym : du 01/05/1998 au 30/04/2016  
En Vie : du 01/06/2012 au 31/05/2014  
Coiffure Tiziana Spinelli : du 01/06/2014  
au 31/05/2023  
On 600 Bien, 01/06/2012 au 31/05/2021  
G-medi : du 01/06/2012 au 31/05/2021  
Clear Channel : du 01/01/1994  
au 31/12/2015

**Site 36**

②  
Rue du Condé 62,  
7900 Leuze-en-Hainaut

**Année de construction** : 1930-1968-1988-  
1996

**Surface locative** : 1.530 m<sup>2</sup>

**Locataire :**

Supermarché Match : du 01/01/1988  
au 31/12/2041

**Site 38**

③ ④ ⑤  
Rue Philippe Monnoyer 70,  
6180 Courcelles

**Année de construction** : 2005-2011-2012

**Surface locative** : 4.309 m<sup>2</sup>

**Locataires :**

Leader Price : du 01/08/2006  
au 31/07/2033  
Mr Bricolage : du 01/07/2008  
au 30/06/2035  
Eldi : du 01/07/2011 au 30/06/2020  
Action : du 01/01/2012 au 31/12/2038  
Wibra : du 01/05/2012 au 30/04/2021  
Tom & Co : du 01/08/2012 au 31/07/2039

**Site 40**

⑥  
Chaussée de Charleroi 150,  
6220 Fleurus

**Année de construction** : 2009

**Surface locative** : 845 m<sup>2</sup>

**Locataire :**

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

**Site 41**

⑦  
Chaussée de Bruxelles 268,  
6040 Jumet

**Année de construction** : 1975

**Surface locative** : 1.307 m<sup>2</sup>

**Locataire :**

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

**Site 42**

⑧  
Avenue Léopold III 5,  
7134 Péronnes-lez-Binche

**Année de construction** : 2000

**Surface locative** : 3.360 m<sup>2</sup>

**Locataire :**

Valvin : du 01/12/2012 au 31/12/2023  
CB Invest : du 01/04/2014 au 31/03/2023  
Mondial Sol : du 01/04/2014 au 31/03/2023

**Site 43**

⑨  
Chaussée de Marche 878,  
5100 Naninne

**Année de construction** : inconnu

**Surface locative** : 3.223 m<sup>2</sup>

**Locataires :**

AMI Automobile SPRL : du 01/12/2010  
au 30/11/2019  
ID & Co : du 01/11/2009 au 14/10/2013  
Meubles Mailleux : du 01/11/2013  
au 31/10/2022  
Delwiche C. : du 01/07/2012 au 30/06/2021

**Site 44**

⑩  
Chaussée de Marche 657,  
5100 Wierde

**Année de construction** : 1990-1991-2013

**Surface locative** : 2.225 m<sup>2</sup>

**Locataires :**

C.Storm : du 01/05/2010 au 30/04/2019  
Abou Salem : du 01/03/2013 au 31/12/2013  
P.K. Services : du 01/03/2014  
au 28/02/2023  
Nawagym : du 01/11/2003 au 31/01/2022  
Literie Prestige : du 01/07/2004  
au 30/06/2022



③



⑦



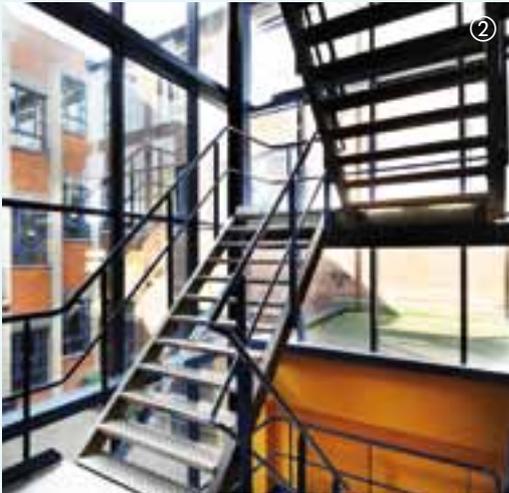
⑩

## Ensembles de bureaux



---

## Terrains

**Site 16**

①

Belpairestraat 20,  
2600 Berchem

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

**Surface locative** : 11.118 m<sup>2</sup>

**Locataires :**

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

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

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

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

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

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

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

Tractebel Engineering Architectenburo  
NV : du 01/09/2008 au 31/08/2015

**Site 18**

②

Boulevard Joseph II 38-42,  
6000 Charleroi

**Année de construction** : 1996-2007

**Surface locative** : 2.452 m<sup>2</sup>

**Locataire :**

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

**Site 28**

chaussée de Philippeville,  
6280 Gerpennes

**Surface locative** : 3.222 m<sup>2</sup>

**Site 29**

chaussée de Philippeville,  
6280 Gerpennes

**Surface locative** : 5.914 m<sup>2</sup>

**Locataires :**

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

**Site 19**

③

Rue Frison 56,  
6040 Jumet

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

**Surface locative** : 1.091 m<sup>2</sup>

**Locataires :**

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

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

Heuchamps J. : du 01/02/2007  
au 31/01/2014

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

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

**Site 20**

④

Rue Général de Gaulle 12,  
6180 Courcelles

**Année de construction** : 1950-2004

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

**Locataire :**

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

**Site 22**

⑤

Rue de Namur 138,  
6041 Gosselies

**Année de construction** : 1920-2011-2013

**Surface locative** : 1.230 m<sup>2</sup>

**Locataires :**

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

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

**Site 33**

avenue Jean Mermoz 29,  
6041 Gosselies

**Surface locative** : 12.000 m<sup>2</sup>

**Locataires :**

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

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

**Site 39**

Chaussée de Bruxelles 100,  
6020 Dampremy

**Surface locative** : 20.000 m<sup>2</sup>

**Locataire :**

Univers du Cuir : du 01/08/2010  
au 31/07/2015

## D. Principales tendances des marchés <sup>(1)</sup>

### CHARLEROI

*Aucune demande placée tandis que la ville se tourne vers son avenir*

Aucune demande placée n'a été enregistrée pour la deuxième fois en autant d'années sur le marché des bureaux de Charleroi. Le total annuel est inférieur à 1.200 m<sup>2</sup> (Figure 1).

Le nouvel hôtel de la police (presque 26.000 m<sup>2</sup>) a été livré dans le centre de Charleroi. Le bâtiment dispose d'une tour qui marque le paysage de son empreinte et qui a été conçue par Jean Nouvel. En outre, les bâtiments *Artemis et Atlas* ont été livrés cette année dans la périphérie, ajoutant environ 1.200 m<sup>2</sup> d'espaces pour les PME. Le centre opérationnel de VOO dans l'*Aéropôle* sera livré vers la fin 2014 ou début 2015,

et comprend 3.600 m<sup>2</sup> d'espaces construits sur mesure.

La ville organise son premier Forum Immobilier, une foire visant à attirer les fonds privés nécessaires pour aider à financer les ambitions de grande envergure de Charleroi pour le réaménagement de son centre-ville, y compris au niveau de l'esplanade de la gare de Charleroi-Sud. L'avenir du Campus Technologique dans l'*Aéropôle* est moins sûr en raison des finances publiques allouées régulièrement revues à la baisse.

Le loyer prime de Charleroi est toujours stable à EUR 120/ m<sup>2</sup>/an, enregistré dans l'*Aéropôle* au début de 2014. Cette région est populaire en raison de sa forte accessibilité en voiture.

### LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL A CHARLEROI ET ENVIRONS

#### Rue de la Montagne

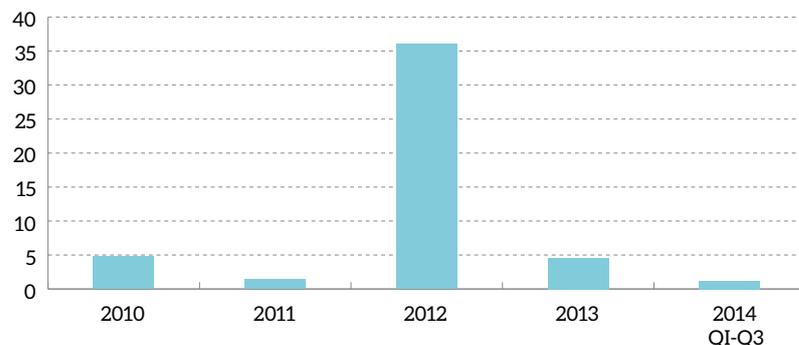
Complètement réaménagée au début des années '80, elle rassemble actuellement les grandes chaînes nationales et internationales. Le secteur textile en général et les magasins de vêtements en particulier y sont majoritairement présents. Cette artère principale de Charleroi génère une fréquentation de 90.000 passants par semaine<sup>(2)</sup>. Récemment elle a fait l'objet d'un renouvellement de la zone réservée aux piétons à la Rue de Dampremy qui se prolonge désormais jusqu'à la Place de la Digue et la Place Saint-Fiacre.

La disponibilité en commerce reste assez faible et les loyers les plus élevés se maintiennent à EUR 450/ 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.

Figure 1 : Take-up Charleroi, 000 m<sup>2</sup>



<sup>(1)</sup> Source : DTZ Research

<sup>(2)</sup> Fastigon, 2011

## Ville II

Créé en 1990, ce centre commercial compte 92 magasins, pour une surface totale de 16.591 m<sup>2</sup>. En 2012, le centre a pu bénéficier d'une extension de 8.000 m<sup>2</sup>.

On y note la présence de grandes enseignes, telles que C&A, Carrefour Market, Blokker et Casa. Les loyers y sont d'environ EUR 600 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 quelques années de commerces au Nord de la ville a permis la création d'un Retail Warehousing Park majeur à l'échelle nationale dont font partie les Retail Warehousing Parks City Nord et Espace Nord qui comptent ensemble plus de nonante enseignes différentes, ce qui en fait l'un des centres les plus importants en Belgique.

## Projets de développement commerciaux à Charleroi et environs

De nombreux projets, ayant pour vocation de redynamiser le centre de Charleroi, sont actuellement à l'étude. Deux projets concurrents sont actuellement à des stades avancés, le projet *Rive Gauche* porté par Saint-Lambert Promotion (IRET Development) et le projet de développement sur le site du *Palais des Expositions* porté par City Mall (Banimmo). Banimmo négocie désormais la vente du site *Palais des Expositions* sur base d'un nouveau programme à usage mixte qui comprendrait des surfaces de bureaux et résidentielles, ainsi que certaines des surfaces commerciales initialement prévues.

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. Divers recours ont été introduits à l'encontre du projet, tandis que les travaux ont commencé durant l'été 2014. Par ailleurs un jugement est attendu fin novembre dans le cadre d'expropriations nécessaires au développement du projet.

Le promoteur Wilhelm & Co a déposé une nouvelle demande de permis pour son projet mixte La Strada à La Louvière. Celui-ci intégrerait 39.000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales. Wilhelm & Co espère lancer les travaux au premier semestre de 2015.

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 des *Bastions* de Wereldhave qui ajouterait 14.500 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales au shopping, en plus d'intégrer un retail park de 10.000 m<sup>2</sup> dans un terrain en face du shopping, s'est vu livrer son permis socio-économique. La demande de permis suit son cours. Wereldhave envisage 2015 et 2017 comme dates de livraison pour le retail park et l'extension du centre commercial respectivement.

À Chatelineau, le développeur De Vlier, annonce que son *Frun*

*Park Chatelineau* (9.000 m<sup>2</sup>) « arrivera prochainement ».

## Investissements en retail

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

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 les marchés. Les immeubles auront une valeur totale estimée d'approximativement EUR 10 millions après avoir été rénovés.

On recense plus de EUR 430 millions dans le segment retail en Belgique en 2013, dont plusieurs portefeuilles retail warehouses qui figurent parmi les montants les plus élevés. L'investissement le plus important est l'achat d'un portefeuille retail par Ascencio pour EUR 85 millions; celui-ci comprend des unités à Bruxelles et en Wallonie.

En ce début d'année 2014, Wilhelm & Co sont toujours en pourparlers avec Union Investment parmi d'autres acheteurs potentiels au sujet de la vente du centre commercial Médiacité à Liège, dont la valeur dépasse les EUR 200 millions.

## LE MARCHÉ SEMI-INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE

### Typologie des bâtiments

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

Viennent ensuite les bâtiments de type semi industriels qui peuvent convenir pour des activités industrielles légères ou pour l'entreposage. Ces bâtiments peuvent être de tailles très variables mais sont le plus fréquemment compris entre 1.000 et 10.000 m<sup>2</sup>. Ces immeubles ne sont pas construits pour un occupant ou une activité spécifique et sont donc susceptibles d'être remis sur le marché - sans transforma-

tion majeure - en cas de départ de l'occupant.

Les bâtiments polyvalents sont une variante de ces constructions semi industrielles. Ils sont de plus petite taille (de 300-1500 m<sup>2</sup>) et disposent d'un meilleur ratio de surface de bureaux. Ce type de bien est le plus souvent situé dans les zonings d'activité situés en périphérie de grandes villes, et est généralement destiné aux PME souhaitant disposer d'un atelier ou d'une petite surface d'entreposage.

Les bâtiments logistiques, enfin, sont généralement de grande taille, destinés à l'activité logistique et situés à proximité d'axes de communication importants, de ports et/ou d'aéroports. Leur hauteur sous poutre est généralement plus importante (le standard actuel est de

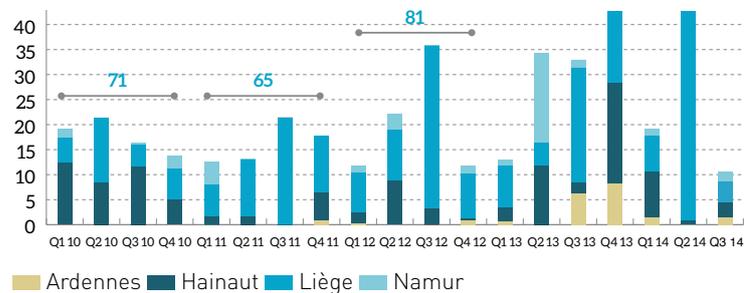
11,2 mètres), et ils doivent disposer d'un ratio suffisant de quais de chargement ainsi qu'une charge au sol admissible plus élevée et un « grid » assez large.

### Le marché industriel en Wallonie: trimestre 3, 2014

*Les Ardennes se distinguent en logistique.*

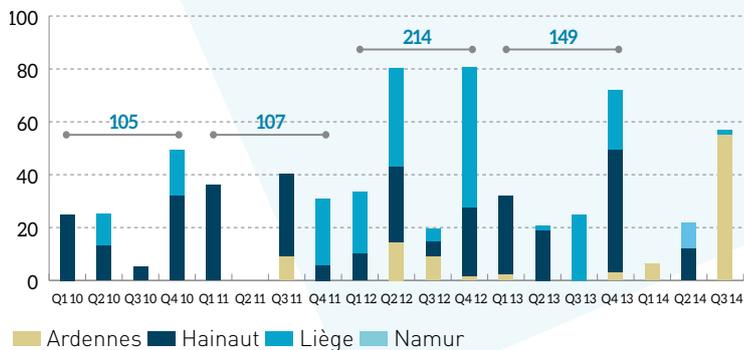
La prise en occupation semi industrielle a subi une forte baisse, ce qui n'étonne pas dans la mesure où le trimestre 2 avait été stimulé par un achat de surface conséquente. Cependant les 10.500 m<sup>2</sup> enregistrés au trimestre 3 constituent l'un des niveaux d'activité les plus bas de l'activité au cours des cinq dernières années (Figure 2).

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



Le take-up logistique était de 57.000 m<sup>2</sup> au troisième trimestre (Figure 3), suite notamment à la confirmation du projet de 44.000 m<sup>2</sup> à Marche-en-Famenne. Le district Ardennes a par ailleurs renforcé le take-up ce trimestre avec les 11.000 m<sup>2</sup> pré-loués par Charlier Logistique pour son nouveau terminal de transbordement sur le site Ardennes Logistics, afin de remplacer ses installations actuelles.

Figure 3 : Take-up logistique, Wallonie, 000 m<sup>2</sup>



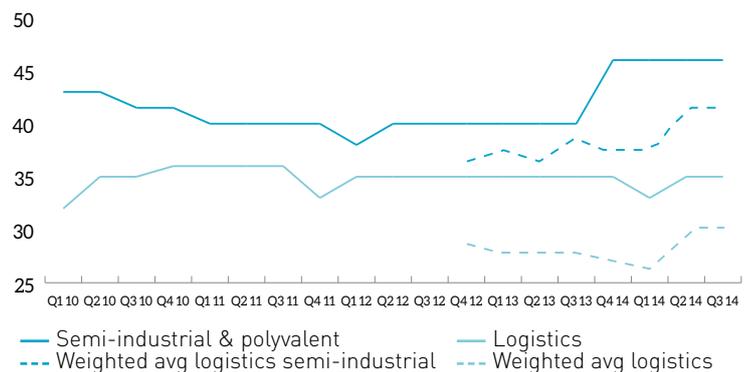
Les entreprises de transport ont été les plus actives au troisième trimestre, mais Lidl a représenté une surface totale plus grande pour les distributeurs de par sa seule transaction.

Deux livraisons totalisant 17.000 m<sup>2</sup> ont eu lieu en Wallonie, toutes deux dans le district de Liège.

Le loyer prime semi industriel est resté stable à EUR 46/m<sup>2</sup>/an, de même que le loyer moyen pondéré à EUR 35/m<sup>2</sup>/an.

Le loyer prime logistique et le loyer moyen pondéré suivent le même scénario avec des niveaux équilibrés de EUR 35/ m<sup>2</sup>/an et EUR 30/ m<sup>2</sup>/an respectivement (Figure 4).

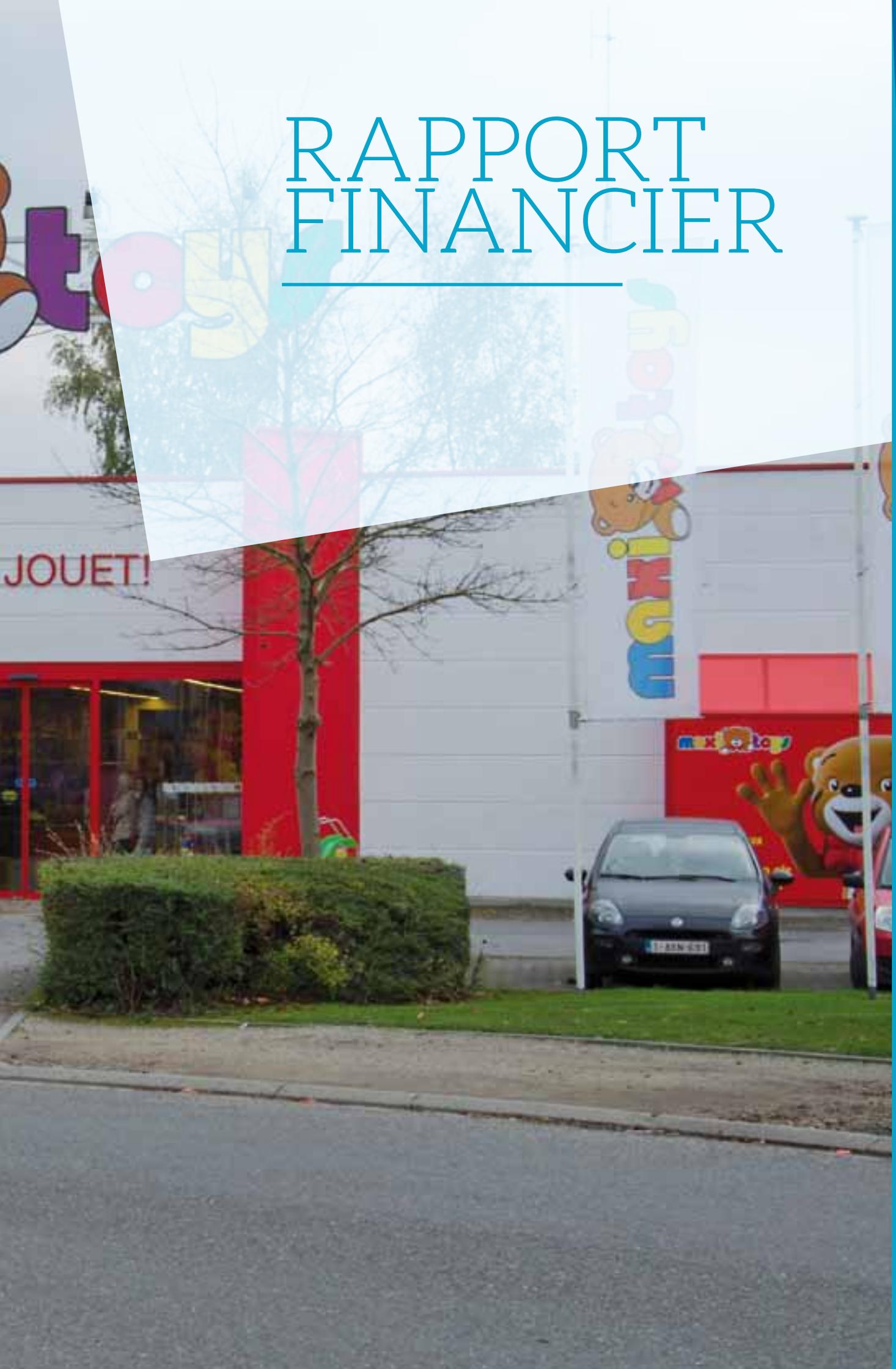
Figure 4 : Loyers prime Wallonie, EUR/ m<sup>2</sup>/an





# RAPPORT FINANCIER

---



## A. Rapport du Commissaire<sup>(1)</sup>

«Durant la période du 1<sup>er</sup> octobre 2013 au 30 septembre 2014, la Sicafi ne détenait plus aucune filiale. Les chiffres présentés pour cette période sont des chiffres consolidés. L'information financière est donc une information consolidée bien que la Sicafi fasse référence aux chiffres statutaires pour l'exercice sous revue se clôturant au 30 septembre 2014».

DELOITTE représenté par  
Mr Rik NECKEBROECK,  
Commissaire Berkenlaan 8b –  
1831 Diegem, Belgique

Nommé pour une durée de  
3 ans renouvelable

Début du mandat : AGO 2013 –  
Exercice 2013 (14/01/2014)

Fin de mandat : AGO 2016 –  
Exercice 2016 (14/01/2017)

La rémunération s'élève à  
31.048,57€ HTVA hors cotisation  
IRE de 1,3% et cotisation fixe de  
40€ par exercice pour l'examen  
des comptes annuels. Ce mon-  
tant est indexé annuellement au  
1<sup>er</sup> octobre sur base de l'indice  
santé au 30/09/2013.

### Aux actionnaires

*Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre rapport sur les états financiers consolidés, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces états financiers consolidés comprennent l'état de la situation financière consolidé clôturé le 30 septembre 2014, le compte de résultats consolidé, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives.*

### Rapport sur les états financiers consolidés - Opinion sans réserve

*Nous avons procédé au contrôle des états financiers consolidés de Warehouses Estate Belgium SCA (la « société ») et de ses filiales (conjointement le « groupe »), établis en conformité avec les normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards - IFRS) telles qu'exécutées par l'arrêté royal belge du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et les dispositions légales et réglementaires applicables*

*en Belgique. Le total de l'actif mentionné dans la situation financière consolidée s'élève à 199.006 (000) EUR et le résultat net consolidé (part du groupe) de l'exercice s'élève à 11.368 (000) EUR.*

### Responsabilité du conseil d'administration relative à l'établissement des états financiers consolidés

*Le conseil d'administration est responsable de l'établissement d'états financiers consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'exécutées par l'arrêté royal belge du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement d'états financiers consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.*

### Responsabilité du commissaire

*Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers consolidés sur base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standard on Auditing - ISA). Ces normes*

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



requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants repris et les informations fournies dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du groupe relatif à l'établissement d'états financiers consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le conseil d'administration, et la

présentation d'ensemble des états financiers consolidés. Nous avons obtenu des préposés du groupe et du conseil d'administration les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

#### **Opinion sans réserve**

A notre avis, les états financiers consolidés de Warehouses Estate Belgium SCA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 30 septembre 2014, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'exécutées par l'arrêté royal belge du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

#### **Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires**

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les états financiers consolidés.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la déclaration complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les états financiers consolidés:

- Le rapport de gestion sur les états financiers consolidés traite des informations requises par la loi, concorde avec les états financiers consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Diegem, le 9 décembre 2014

Le commissaire

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

## B. Informations financières consolidées au 30 septembre 2014

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

	Notes	Consolidé IFRS 30/09/2013	Consolidé IFRS 30/09/2014
<b>ACTIF</b>			
<b>I. Actifs non courants</b>		<b>190.007.076</b>	<b>193.265.277</b>
C. Immeubles de placement	3,4	189.932.076	193.200.477
- Immeubles de placement		188.214.037	190.069.349
- Projets de développement		1.718.039	3.131.128
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	5	75.000	64.800
<b>II. Actifs courants</b>		<b>4.654.301</b>	<b>5.740.810</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	6	-	870.222
- Immeubles de placement		-	870.222
D. Créances commerciales	7,13	3.635.032	3.987.345
E. Créances fiscales et autres actifs courants	8,13	214.846	131.946
- Autres		214.846	131.946
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	9,13	258.438	184.402
G. Comptes de régularisation	10	545.984	566.897
- Charges immobilières payées d'avance		450.077	461.229
- Autres		95.908	105.668
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>194.661.377</b>	<b>199.006.087</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>			
A. Capital	11	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	11	26.924.110	26.924.110
C. Réserves	12	81.862.926	88.908.579
a) Réserve Légale		40.376	40.376
b) Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		78.341.893	84.469.476
c) Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-7.825.545	-7.820.924
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		-2.638.911	-1.852.434
m) Autres réserves		2.455.361	2.455.361
n) Résultats reportés des exercices antérieurs		11.489.752	11.616.724
D. Résultat net de l'exercice		17.304.585	11.367.743
- Résultat de l'exercice		17.304.585	11.367.743

	Notes	Consolidé IFRS 30/09/2013	Consolidé IFRS 30/09/2014
<b>PASSIF</b>			
<b>I. Passifs non courants</b>		<b>1.427.537</b>	<b>1.326.656</b>
A. Provisions		-	-
B. Dettes financières non courantes	13,14	1.427.537	1.326.656
a) Etablissements de crédit		1.364.655	1.249.590
c) Autres		62.882	77.065
- Garanties locatives reçues		62.882	77.065
F. Passifs d'impôts différés		-	-
<b>II. Passifs courants</b>		<b>58.738.281</b>	<b>62.075.061</b>
B. Dettes financières courantes	13,15	49.960.748	53.015.064
a) Etablissements de crédit		49.960.748	53.015.064
C. Autres passifs financiers courants	13,15	1.852.434	1.915.370
- Instruments de couverture		1.852.434	1.915.370
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	13,16	3.405.015	3.643.238
a) Exit Tax		1.762.747	1.762.747
b) Autres		1.642.269	1.880.491
- Fournisseurs		1.224.173	454.596
- Impôts, rémunérations et charges sociales		418.096	1.425.896
E. Autres passifs courants	13,17	59.440	59.639
F. Comptes de régularisation	18	3.460.645	3.441.750
- Revenus immobiliers perçus d'avance		3.425.411	3.426.618
- Intérêts et autres charges courus non échus		35.234	15.133
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>194.661.377</b>	<b>199.006.087</b>

## 2. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS (en €)

	Notes	Consolidé IFRS 30/09/2013	Consolidé IFRS 30/09/2014
<b>I. Revenus locatifs</b>	19	<b>15.372.443</b>	<b>16.054.010</b>
A. Loyers		15.422.394	16.160.571
C. Gratuités locatives		-49.950	-106.562
E. Indemnités de rupture anticipée de bail		-	-
<b>III. Charges relatives à la location</b>	20	<b>-375.743</b>	<b>-178.308</b>
A. Loyers à payer sur locaux pris en location		-	-
B. Réductions de valeur sur créances commerciales		-375.743	-184.458
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		-	6.149
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>		<b>14.996.700</b>	<b>15.875.702</b>
<b>IV. Récupération de charges immobilières</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>	21	<b>2.290.755</b>	<b>2.372.777</b>
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		886.086	898.475
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		1.404.669	1.474.302
<b>VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail</b>	22	<b>-208.489</b>	<b>-16.000</b>
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	23	<b>-2.377.358</b>	<b>-2.552.823</b>
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-953.912	-1.063.082
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-1.423.446	-1.489.741
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>	24	<b>14.318</b>	<b>20.804</b>
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>		<b>14.715.926</b>	<b>15.700.460</b>
<b>IX. Frais techniques</b>	25	<b>-1.347.142</b>	<b>-1.032.588</b>
A. Récurrents		-180.973	-186.770
- Primes d'assurance		-180.973	-186.770
B. Non récurrents		-1.166.169	-845.818
- Dépenses relatives à l'amélioration des immeubles		-595.488	-600.004
- Honoraires		-453.482	-182.731
- Sinistres		-117.199	-63.082
<b>X. Frais commerciaux</b>	26	<b>-77.458</b>	<b>-58.189</b>
A. Commissions d'agence		-16.904	-41.918
B. Publicité		-60.554	-16.271
C. Frais juridiques		-	-
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>	27	<b>-808.353</b>	<b>-876.755</b>
A. Honoraires versés aux gérants		-659.550	-689.600
- Honoraires de la gérance		-550.000	-575.000
- Rémunération Administrateurs et Comité d'Audit		-43.000	-42.000
- Honoraires de l'expert immobilier		-66.550	-72.600
B. Charges de gestion d'immeubles		-148.803	-187.155
- Avocats		-22.853	-27.496
- Taxes et redevances		-125.950	-159.659
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		<b>-2.232.953</b>	<b>-1.967.532</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>12.482.973</b>	<b>13.732.928</b>

	Notes	Consolidé IFRS 30/09/13	Consolidé IFRS 30/09/14
<b>XIV. Frais généraux de la société</b>	28	<b>-648.847</b>	<b>-967.952</b>
<b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation</b>	29	<b>216.981</b>	<b>496.346</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>12.051.106</b>	<b>13.261.322</b>
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</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>	30	<b>6.132.205</b>	<b>-466.023</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>18.183.311</b>	<b>12.795.299</b>
<b>XX. Revenus financiers</b>	31	<b>37.716</b>	<b>41.595</b>
A. Intérêts et dividendes perçus		406	192
C. Autres		37.310	41.404
<b>XXI. Charges d'intérêts nettes</b>	32	<b>-1.658.677</b>	<b>-1.440.743</b>
A. Intérêts nominaux sur emprunt		-823.477	-972.032
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-835.201	-468.711
<b>XXII. Autres charges financières</b>	33	<b>-7.081</b>	<b>-4.076</b>
A. Frais bancaires et autres commissions		-7.081	-4.076
<b>XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers</b>	34	<b>786.477</b>	<b>-62.936</b>
A. Instruments de couverture autorisés		786.477	-62.936
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		786.477	-62.936
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>-841.566</b>	<b>-1.466.161</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>		<b>17.341.744</b>	<b>11.329.138</b>
<b>XXV. Impôts des sociétés</b>	35	<b>-37.159</b>	<b>38.605</b>
<b>IMPOT</b>		<b>-37.159</b>	<b>38.605</b>
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>17.304.585</b>	<b>11.367.743</b>
Autres éléments du résultat global		-	-
<b>RESULTAT GLOBAL</b>		<b>17.304.585</b>	<b>11.367.743</b>
<b>RESULTAT DE BASE ET DILUE PAR ACTION</b>		<b>5,47</b>	<b>3,59</b>

	Consolidé IFRS 30/09/2013	Consolidé IFRS 30/09/2014
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	42,48€	42,83€
Cours de bourse	50,21€	58,40€
Valeur du patrimoine immobilier	189.932.076€	193.200.477€
Ratio d'endettement suivant l'Art. 27 de l'AR du 07/12/2010	28,18%	29,17%

### 3. ÉTAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS (en €)

	Capital	Primes d'émission	Réserve légale
<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 de l'exercice 2012/2013			
<b>AU 30/09/2013</b>	<b>8.403.938</b>	<b>26.924.110</b>	<b>40.376</b>
Affectation du résultat 2012/2013 aux réserves			
Dividendes sur le résultat 2012/2013			
Résultat net de l'exercice 2013/2014			
<b>AU 30/09/2014</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 modifiés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2011.

Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Autres Réserves	Résultat non distribué	Capitaux propres
<b>74.582.926</b>	<b>-2.130.731</b>	<b>-7.177.285</b>	<b>2.455.361</b>	<b>23.907.924</b>	<b>127.006.619</b>
3.758.967	-508.180	-648.260		-2.602.527	-
				-9.815.645	-9.815.645
				17.304.585	17.304.585
<b>78.341.893</b>	<b>-2.638.911</b>	<b>-7.825.545</b>	<b>2.455.361</b>	<b>28.794.337</b>	<b>134.495.559</b>
6.127.584	786.477	4.621		-6.918.681	-
				-10.258.932	-10.258.932
				11.367.743	11.367.743
<b>84.469.476</b>	<b>-1.852.434</b>	<b>-7.820.924</b>	<b>2.455.361</b>	<b>22.984.467</b>	<b>135.604.370</b>

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

	Consolidé IFRS 31/09/2013	Consolidé IFRS 30/09/2014
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE</b>	<b>419.223</b>	<b>258.438</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>17.304.585</b>	<b>11.367.743</b>
+/- Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers)	1.628.043	1.403.224
+/- Variation de la juste valeur des instruments financiers <sup>(1)</sup>	-786.477	62.936
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	37.159	-38.605
<b>Eléments sans effet de trésorerie</b>	<b>-5.756.461</b>	<b>644.331</b>
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placements	-6.132.205	466.023
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placements	-	-
+ Pertes de valeur (- reprises de perte de valeur) sur créances commerciales	375.743	178.308
<b>Variations du besoin en fonds de roulement</b>	<b>124.334</b>	<b>-188.758</b>
Mouvements des éléments de l'actif	-131.683	-422.469
Créances commerciales	-509.924	-484.458
Autres Créances	316.093	82.901
Charges à reporter et produits à recevoir	62.147	-20.912
Mouvements des éléments du passif	256.017	233.711
Dettes commerciales	434.158	-769.578
Provisions LT	-	-
Variation des dettes fiscales	-219.997	1.007.800
Autres Dettes	-183.518	14.383
Charges à imputer et revenus à reporter	225.375	-18.894
<b>Variation des actifs non courants</b>	<b>-75.000</b>	<b>-10.200</b>
<b>Impôts payés (+ impôts encaissés)</b>	<b>-37.159</b>	<b>38.605</b>
<b>Autres</b>	<b>8.826</b>	<b>-25.897</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES (A)</b>	<b>12.447.851</b>	<b>13.253.379</b>
- Acquisitions immeubles de placement	-	-
+ Cessions immeubles de placement	-	-
- Projets de développement et travaux d'aménagement	-6.142.290	-5.364.464
+ Récupération de TVA <sup>(2)</sup>	494.873	759.819
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente	-	-
+ Cessions autres actifs	-	-
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B)</b>	<b>-5.647.416</b>	<b>-4.604.646</b>
+ Augmentation des dettes financières	4.626.962	15.004.317
- Diminution des dettes financières	-110.975	-12.065.064
Intérêts payés	-1.665.759	-1.444.820
Intérêts reçus	37.716	41.595
Dividendes payés	-9.849.163	-10.258.797
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT (C)</b>	<b>-6.961.219</b>	<b>-8.722.769</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE</b>	<b>258.438</b>	<b>184.402</b>

<sup>(1)</sup>Au 30/09/2014, les instruments de couverture de taux ont été valorisés à - 1.915.370€ contre - 1.852.434€ au 30/09/2013 soit une variation de la juste valeur des instruments financiers de - 62.936€ repris en compte de résultat à la rubrique XXIII. "Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers"

<sup>(2)</sup> voir Note 4

## 5. NOTES EXPLICATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### NOTE 1 Informations générales et méthodes comptables

#### Informations générales

Warehouses Estates Belgium S.C.A. (ci-après dénommée «WEB SCA» ou la «Société») est une société d'investissement à capital fixe immobilière (Sicaf immobilière) de droit belge. Les comptes annuels de la Société au 30 septembre 2014 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 08 décembre 2014.

La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que les notes comptables explicatives relatives à l'exercice 2013 ne sont reprises que par référence dans le présent rapport financier annuel et consultables, en totalité, dans le rapport financier annuel de l'année concernée.

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

#### Méthodes comptables

##### 1. Base de préparation

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

La Société n'a pas anticipé l'application des nouvelles normes et interprétations dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 30 septembre 2014.

#### a) Normes et Interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2013

- **IFRS 10** États financiers consolidés (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- **IFRS 11** Partenariats (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- **IFRS 12** Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- **IAS 27** États financiers individuels (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- **IAS 28** Participations dans des entreprises associées et des coentreprises (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- **Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27** États financiers consolidés et informations à fournir – Sociétés d'investissement (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)

- **Amendements à IAS 32** Instruments financiers: présentation – Compensation d'actifs et de passifs financiers (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)

- **Amendements à IAS 36** – Dépréciation d'actifs – Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)

- Amendements à IAS 39 – Instruments financiers – Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)

#### b) Normes et interprétations émises, mais pas encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2013

- **IFRS 9** Instruments financiers et les amendements liés (non encore adoptée au niveau européen)
- **IFRS 14** – Comptes de report réglementaires (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- **IFRS 15** – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, mais non encore adoptée au niveau européen)
- **Améliorations aux IFRS** (2010-2012) (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, mais non encore adoptées au niveau européen)
- **Améliorations aux IFRS** (2011-2013) (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)
- **Amendements à IFRS 11** – Partenariats – Acquisition d'une participation dans une entreprise commune (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)

- **Amendements à IAS 16 et IAS 38** – Immobilisations corporelles et incorporelles – Clarification sur les méthodes d'amortissement acceptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- **Amendements à IAS 16 et IAS 41** – Immobilisations corporelles et actifs biologiques – Plantes productrices (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- **Amendements à IAS 19** Avantages au personnel – Cotisations des employés (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)
- **IFRIC 21** – Taxes (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 17 juin 2014)

## 2. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont les terrains et/ou constructions détenus par WEB SCA pour en dégager des loyers.

Conformément à **IAS 40** – Immeubles de placement, ils sont initialement évalués à leur coût et portés, lors de leur première évaluation, à leur juste valeur; les variations constatées sont comptabilisées directement dans le compte de résultats.

La juste valeur correspond au montant contre lequel un immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, avec leurs accords, et dans des conditions de concurrence normale. Du point de vue du vendeur, elle doit

être comprise déduction faite des droits d'enregistrement.

Ces droits varient entre 2,5% et 12,5% en fonction de la valeur et de la localisation de l'immeuble considéré. L'estimation de la valeur d'investissement, des droits de mutation et de la juste valeur est effectuée par un expert indépendant tous les 3 mois.

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

## 3. Actifs détenus en vue de la vente

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

## 4. Instruments financiers

### CRÉANCES ET DETTES COMMERCIALES

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

### TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

### DETTES FINANCIÈRES

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

### INSTRUMENTS DÉRIVÉS

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

## 5. Provisions

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

## 6. Produits locatifs

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

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

### RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIÈRES

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

## 7. Impôts

### IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

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

La charge d'impôts sur le résultat comporte les impôts courants et différés comptabilisés conformément à **IAS 12** – Impôts sur le résultat. Des impôts différés sont enregis-

trés sur les différences temporelles entre la base fiscale d'actifs et de passifs et leur valeur comptable. Ils sont évalués à l'aide des taux d'imposition applicables lorsque ces différences temporelles seront réalisées ou réglées. La Société ne comptabilise des actifs d'impôts différés que dans la mesure où il est probable qu'elle disposera de bénéfices imposables permettant la réalisation de ces actifs.

## 8. Principes de la consolidation

### FILIALE

La filiale est une société qui est contrôlée par une autre société appelée société mère. Cela signifie que la société mère y exerce un influence notable.

### BASE DE LA CONSOLIDATION

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

### NOTE 2 Sources principales d'incertitudes relatives aux estimations et jugements comptables significatifs

Les immeubles de placement, qui constituent la quasi-totalité de l'actif de WEB SCA sont estimés à leur juste valeur par un expert indépendant en application des principes développés dans les méthodes comptables et dans la Note 4.

Par ailleurs, la Société n'a pas dû procéder à des jugements signifi-

catifs dans l'application de ses méthodes comptables.

### NOTE 3

#### Informations sectorielles

État de la situation financière consolidée (en €)

	Halls Industriels		Commerces	
	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014
<b>ACTIF (en €)</b>				
<b>I. Actifs non courants</b>				
C. Immeubles de placement	45.219.511	44.641.289	123.684.226	127.521.064
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	-	-	75.000	64.800
<b>II. Actifs courants</b>				
A. Actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	870.222
D. Créances commerciales	798.803	851.984	2.303.753	2.548.354
E. Créances fiscales et autres actifs courants	-	3.327	199.146	4.151
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	-	-
G. Comptes de régularisation	69.478	226.260	367.696	241.151
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>46.087.792</b>	<b>45.722.860</b>	<b>126.629.822</b>	<b>131.249.742</b>
<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	155.201	107.165	961.218	273.088
E. Autres passifs courants	-	-	-	-
F. Comptes de régularisation	797.012	845.142	2.098.961	2.062.360
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>952.213</b>	<b>952.307</b>	<b>3.060.180</b>	<b>2.335.447</b>

Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	
30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014
						<b>190.007.076</b>	<b>193.265.277</b>
17.926.561	17.983.012	3.101.779	3.055.112	-	-	189.932.076	193.200.477
-	-	-	-	-	-	75.000	64.800
						<b>4.654.301</b>	<b>5.740.810</b>
-	-	-	-	-	-	-	870.222
360.318	366.220	172.157	220.786	-	-	3.635.032	3.987.345
15.700	15.700	-	140	-	108.628	214.846	131.946
-	-	-	-	258.438	184.402	258.438	184.402
89.974	83.501	18.836	14.416	-	1.568	545.984	566.897
<b>18.392.553</b>	<b>18.448.433</b>	<b>3.292.772</b>	<b>3.290.454</b>	<b>258.438</b>	<b>294.598</b>	<b>194.661.377</b>	<b>199.006.087</b>
						134.495.559	135.604.370
-	-	-	-	8.403.938	8.403.938	8.403.938	8.403.938
-	-	-	-	26.924.110	26.924.110	26.924.110	26.924.110
-	-	-	-	81.862.926	88.908.579	81.862.926	88.908.579
-	-	-	-	17.304.585	11.367.743	17.304.585	11.367.743
						<b>1.427.537</b>	<b>1.326.656</b>
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	1.427.537	1.326.656	1.427.537	1.326.656
-	-	-	-	-	-	-	-
						<b>58.738.281</b>	<b>62.075.061</b>
-	-	-	-	49.960.748	53.015.064	49.960.748	53.015.064
-	-	-	-	1.852.434	1.915.370	1.852.434	1.915.370
84.332	40.423	6.089	26.410	2.198.174	3.196.153	3.405.015	3.643.238
-	-	-	-	59.440	59.639	59.440	59.639
416.896	404.869	147.775	129.380	-	-	3.460.645	3.441.750
<b>501.229</b>	<b>445.293</b>	<b>153.864</b>	<b>155.789</b>	<b>189.993.891</b>	<b>195.117.252</b>	<b>194.661.377</b>	<b>199.006.087</b>

## Compte de résultats consolidé (en €)

	Halls Industriels		Commerces	
	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>4.349.251</b>	<b>4.179.003</b>	<b>8.751.235</b>	<b>9.750.306</b>
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>4.133.494</b>	<b>4.141.104</b>	<b>8.691.842</b>	<b>9.616.507</b>
IX. Frais techniques	-353.412	-309.450	-845.119	-567.214
X. Frais commerciaux	-22.583	-15.379	-45.305	-35.538
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués				
XII. Frais de gestion immobilière	-232.120	-229.233	-477.213	-539.150
XIV. Frais généraux de la société	-189.174	-255.824	-379.506	-591.156
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	26.649	48.643	186.378	39.866
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-	-	-
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.048.763	-1.060.699	5.375.600	1.012.852
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>4.411.618</b>	<b>2.319.162</b>	<b>12.506.678</b>	<b>8.936.168</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IMPÔT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>4.411.618</b>	<b>2.319.162</b>	<b>12.506.678</b>	<b>8.936.168</b>

NOTE 4  
Immeubles de placement (en €)

	2013	2014
<b>SOLDE AU 01/10/N-1</b>	<b>178.152.455</b>	<b>189.932.076</b>
Acquisitions	-	-
Projets de développement	2.138.265	3.131.128
Dépenses capitalisées	4.004.025	2.233.336
Récupération de TVA	- 494.873	- 759.818
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	-	- 870.222
Cessions	-	-
Augmentation/(diminution) de juste valeur	6.132.205	- 466.023
<b>SOLDE À LA CLÔTURE N</b>	<b>189.932.076</b>	<b>193.200.477</b>

L'application de la circulaire TVA, éditée fin 2012, concernant les centres commerciaux, a permis à la société de déduire 759.818 € de TVA sur ses investissements ainsi que 422.354 € sur ses charges (cf. Notes 28 & 29).

Sur base des informations en notre possession au 30 septembre 2014, le

budget estimé relatifs aux projets de développement et aux rénovations s'établit pour l'exercice suivant à 3.500.000 €.

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

Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	
30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014
<b>1.325.186</b>	<b>1.480.916</b>	<b>571.028</b>	<b>465.477</b>	-	-	<b>14.996.700</b>	<b>15.875.702</b>
<b>1.321.312</b>	<b>1.475.644</b>	<b>569.277</b>	<b>467.205</b>	-	-	<b>14.715.926</b>	<b>15.700.460</b>
-138.637	-140.125	-9.975	-15.799	-	-	-1.347.142	-1.032.588
-6.693	-5.368	-2.877	-1.905	-	-	-77.458	-58.189
-70.378	-80.907	-28.642	-27.464	-	-	-808.353	-876.755
-56.065	-89.290	-24.102	-31.683	-	-	-648.847	-967.952
1.250	2.704	2.700	5	4	405.127	216.981	496.346
-	-	-	-	-	-	-	-
-490.171	-371.509	198.012	-46.667	-	-	6.132.205	-466.023
<b>560.618</b>	<b>791.149</b>	<b>704.392</b>	<b>343.693</b>	<b>4</b>	<b>405.127</b>	<b>18.183.311</b>	<b>12.795.299</b>
-	-	-	-	<b>-841.566</b>	<b>-1.466.161</b>	<b>-841.566</b>	<b>-1.466.161</b>
-	-	-	-	<b>-37.159</b>	<b>38.605</b>	<b>-37.159</b>	<b>38.605</b>
<b>560.618</b>	<b>791.149</b>	<b>704.392</b>	<b>343.693</b>	<b>-878.721</b>	<b>-1.022.429</b>	<b>17.304.585</b>	<b>11.367.743</b>

dépenses d'investissements futurs qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses. Elle repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant aux propriétaires. Le taux d'actualisation dépend principalement des taux d'actualisation observés sur le marché de l'investissement immobilier eu égard à la localisation et à la qualité des bâtiments et des locataires à la date de valorisation. Les loyers futurs sont estimés sur base des loyers contractuels existants et des anticipations du marché immobilier propre à chaque immeuble pour les périodes subséquentes.

La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'État d'un droit de mutation. Le montant

de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation de l'immeuble. 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 ins-

titutionnel 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.

### Détermination du niveau d'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles reprise au bilan résulte de la valorisation des experts indépendants. Au sens de la norme IFRS13, le niveau d'évaluation de la juste valeur des immeubles est de niveau 3.

### Méthodes d'évaluation

#### • Première méthode : capitalisation de la valeur locative estimée

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

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

#### • Deuxième méthode : prix unitaires

La valeur d'investissement se déduit d'une estimation du prix au m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux, d'entrepôts, d'archives ou de places de parking sur base d'informations en fonction du marché et compte tenu de divers facteurs tels que la situation du bien, son standing, son âge, etc.

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

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

#### • Valeur admise

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

### Informations quantitatives relatives à l'établissement de la juste valeur des immeubles de placement, fondée sur des données non observables (Niveau 3)

Catégorie d'actifs	Juste Valeur (en €) 30/09/2014	Technique de valorisation	Données non observables	Catégorie d'actifs
Semi-industriels	45.806.808	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE) <sup>(1)</sup>	13-50 (30,13) €/m <sup>2</sup>
			Taux de capitalisation	7,20% - 14,50% (9,18%)
Commerces	125.896.174	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE) <sup>(2)</sup>	32 - 260 (80,17) €/m <sup>2</sup>
			Taux de capitalisation	6,20% - 11,50% (7,22%)
Bureaux	18.556.163	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	65 - 150 (94,27) €/m <sup>2</sup>
			Taux de capitalisation	7,25% - 9,50% (7,39%)
Terrains	2.941.333	Prix unitaires	Prix unitaires	6 - 200 (65,48) €/m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>193.200.477</b>			

### Sensibilité de la juste valeur des immeubles aux variations des données non observables

Une augmentation de 10% de la valeur locative estimée entraînerait une augmentation de 8.452.249 € de la juste valeur du portefeuille.

Une diminution de 10% de la valeur locative estimée entraînera une di-

minution de 7.797.919 € de la juste valeur du portefeuille.

Une augmentation des taux de capitalisation de 0,5% entraînerait une diminution de 5.281.908 € de la juste valeur du portefeuille.

Une diminution des taux de capitalisation de 0,5% entraînerait une augmentation de 6.681.453 € de la juste valeur du portefeuille.

Un changement de ± 0,5% du taux de capitalisation et un changement de ± 10% dans les valeurs locatives estimées sont raisonnablement envisageables.

Il existe des interrelations entre les différents taux et valeurs locatives car ils sont, pour partie, déterminés par les conditions de marché. En règle générale, un changement dans les hypothèses de valeur locative estimée (par m<sup>2</sup> par an) est

<sup>(1)</sup> Hors bureaux annexes

<sup>(2)</sup> Hors stockage, atelier ou mezzanines

accompagné d'un changement dans la direction opposée des taux de capitalisation.

Cette interrelation n'est pas reprise dans l'analyse de sensibilité.

Pour les immeubles de placement en cours de construction, la juste valeur est influencée par le respect (ou non) du budget et de la durée de réalisation prévus initialement pour le projet.

### Processus de valorisation

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

À ce jour, ces missions d'expert immobilier sont confiées à DTZ Winsinger & 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.

Les experts externes déterminent :

- si la juste valeur d'une propriété peut être déterminée de manière fiable ;
- quelle méthode de valorisation doit être appliquée pour chaque immeuble de placement ;
- les hypothèses retenues pour les données non observables utilisées dans les méthodes de valorisation.

### Utilisation des immeubles

La Direction considère que l'utilisation actuelle des immeubles de placement mis à juste valeur au bilan est optimale, compte tenu des possibilités qu'offre le marché locatif et de leurs caractéristiques techniques.

## NOTE 5

### Créances commerciales et autres actifs non courants (en €)

	2013	2014
<b>G. Créances commerciales</b>	<b>75.000</b>	<b>64.800</b>

Dans le cadre de la résiliation anticipée du bail «B&B Distribution SPRL» suite à la fusion/absorption par «Orchestra» de l'enseigne

«Prémaman», le bailleur a versé au locataire la somme de 75.000 €. En contrepartie, le nouveau locataire «Celio» paiera pendant les 9 pre-

mières années un complément de loyer à due concurrence.

## NOTE 6

### Actifs détenus en vue de la vente (en €)

	2013	2014
<b>A. Actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>-</b>	<b>870.222</b>
- Immeubles de placement	-	870.222

Le locataire New Binche Automobiles SPRL a marqué un intérêt important sur l'acquisition du bien situé à la rue Zéphirin Fontaine 50-

70 à 7130 Binche et qui lui est loué actuellement. Le management étudie l'ensemble du dossier.

## NOTE 7 Créances commerciales et créances douteuses (en €)

La Sicafi n'a pas de client dont le revenu locatif correspond à 10% ou plus du revenu locatif total. Le Top 10 des locataires est repris au point 3 du chapitre « Rapport immobilier ».

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

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

Afin de limiter les risques de pertes en cas de faillite, il a été décidé d'intégrer une provision trimestrielle pour les charges locatives et les taxes dans les conventions de bail.

Une régularisation annuelle des taxes est réalisée au cours du dernier trimestre de l'exercice.

En dépit des mesures prises, lorsque des arriérés sont constatés, le service contentieux effectue une analyse de la potentialité du risque encouru par la Sicafi sur base de son expérience et des données historiques du client, de son profil, de sa solvabilité et des garanties émises, etc.

Pour la refacturation des charges incombant aux locataires, les factures sont payables à 30 jours fin de mois. En cas de non-paiement à l'échéance ou à la date d'exigibilité, des intérêts moratoires au taux de 1% par mois sont dus de plein droit et sans mise en demeure préalable, sur toute somme due en raison du bail, non payée à son échéance ou à la date d'exigibilité.

En cas de non-paiement 30 jours après l'échéance, une mise en demeure est adressée par voie recommandée au débiteur.

En l'absence de réaction de ce dernier, le dossier est transmis au conseil juridique de WEB SCA, tous frais et intérêts à charge du débiteur.

**Le poste «Créances douteuses» présente au 30 septembre 2014 un solde cumulé de 722.944 € contre 585.956 € à la clôture de l'exercice précédent (+184.458 € sur l'exercice -47.740 € de reprises sur réductions de valeurs & extournes). L'évolution des créances douteuses est détaillée ci-dessous :**

- **ID & Co** a été déclarée en faillite en date du 16 décembre 2013 alors qu'elle était redevable de la somme de 243.896,60 €. WEB SCA a parallèlement entamé une procédure à l'encontre des gérants,

	2013	2014
<b>D. Créances commerciales</b>	<b>3.635.032</b>	<b>3.987.345</b>
Clients	3.644.315	3.927.269
Clients créditeurs	-12.961	-8.095
Factures à établir	-	60.205
Note de crédit à recevoir	3.678	7.966
Créances douteuses	585.956	722.944
Réductions de valeur actée sur créances douteuses	-585.956	-722.944
<b>SEGMENTATION DU POSTE «CLIENTS» PAR STRUCTURE D'ÂGE</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>Clients</b>	<b>3.644.315</b>	<b>3.927.269</b>
Echu < 30 jours	3.277.995	3.243.751
Echu 30 - 59 jours	81.827	119.251
Echu 60 - 89 jours	43.759	41.498
Echu > 90 jours	240.734	522.769
<b>SEGMENTATION DU POSTE «CLIENTS» PAR TYPE DE LOCATAIRES</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>Clients</b>	<b>3.644.315</b>	<b>3.927.269</b>
Institutions publiques	67.512	28.305
Sociétés	3.496.290	3.820.796
Personnes Physiques	80.513	78.168
<b>CRÉANCES DOUTEUSES - TABLEAU DES MOUVEMENTS</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>À la fin de l'exercice précédent</b>	<b>371.964</b>	<b>585.956</b>
Dotations	375.743	184.458
Utilisations	-161.751	-41.321
Reprises	-	-6.149
<b>À la fin de l'exercice</b>	<b>585.956</b>	<b>722.944</b>

ces derniers étant caution personnelle et solidaire de la dite société. Par prudence, un montant de 200.000 € avait été transféré en « Créances douteuses » à la clôture de l'exercice précédent. Bien que les jugements intervenus dans le cadre de la procédure aient été en faveur de WEB SCA condamnant les gérants au paiement de 100.000 €, dans l'incertitude de la solvabilité des gérants une somme de 40.000 € a été affectée en « Créances douteuses » à la clôture de l'exercice et cette somme a fait l'objet d'une réduction de valeur.

- La **SPRL Production for rent** a été déclarée en faillite en date du 25 avril 2014. WEB SCA a parallèlement entamé une procédure à l'encontre des gérants, ces derniers étant caution personnelle et solidaire de la dite société. Par prudence, un montant de 50.736,67 € a été transféré en « Créances douteuses » à la clôture de l'exercice. Dans l'incertitude de la solvabilité des gérants, une réduction de valeur de 49.615,54 € a également été enregistrée bien que les jugements intervenus dans le cadre de la procédure aient été en faveur de WEB SCA condamnant les gérants au paiement d'une somme provisionnelle de 41.371,88 €.

#### Concernant l'état d'avancement des faillites déclarées au cours des exercices antérieurs, détaillées dans la Note 5 du Rapport Financier Annuel 2013 :

- Pour la **SPRL Sofa Center**, le dossier de la faillite qui a été déclarée le 19 mars 2012 n'est toujours pas clôturé. Un montant global de 41.166,75 € a été transféré en « Créances douteuses » au cours des exercices précédents ainsi qu'une réduction de valeur de ce montant. Au cours de cet exercice, un montant de 6.149,25 € a fait l'objet d'une reprise sur réduction de valeurs. WEB SCA espère pou-

voir récupérer au moins 50% de la dette.

- Suite à la faillite de la **SPRL Literie Internationale**, déclarée le 10 septembre 2013, le dossier est toujours en cours. Un montant de 99.864,53 € a été transféré en « Créances douteuses » au cours de l'exercice précédent. Une réduction de valeur de ce montant avait également été enregistrée. WEB SCA a peu d'espoir de récupérer sa dette.
- Pour la **SA Lasko Displays International**: la faillite, déclarée en date du 26 juillet 2012, n'est toujours pas clôturée. Un montant de 17.133,56 € a été transféré en « Créances douteuses » au cours des exercices précédents ainsi qu'une réduction de valeur de ce montant. WEB SCA a peu d'espoir de récupérer sa dette.
- Dans le dossier de la **SA Walcast**, le dossier de la faillite déclarée le 13 février 2012 n'est toujours pas clôturé. Un montant de 14.300,13 € a été transféré en « Créances douteuses » au cours des exercices précédents ainsi qu'une réduction de valeur de ce montant. Au cours de cet exercice, 14.300,13 € représentant le solde en compte a été affecté aux « Créances douteuses » et a fait l'objet d'une réduction de valeur.
- Le dossier de faillite de la **SA Autobinche**, déclarée le 14 septembre 2009, n'étant toujours pas clôturé, un montant de 71.797,30 € a été transféré en « Créances douteuses » au cours des exercices précédents. WEB SCA espère pouvoir récupérer au moins 50% de sa dette.
- Pour la faillite de la **SA Isola Confort**, déclarée le 05 octobre 2009 et dont le dossier n'est toujours pas clôturé, un montant de 5.744,88 € a été transféré en « Créances douteuses » au

cours des exercices précédents. WEB SCA a un faible espoir de récupération du solde de sa dette.

- Suite à la déclaration de faillite en date du 31 janvier 2011 de la **SPRL Monnoyer**, le dossier étant toujours en cours, un montant de 5.400,00 € a été transféré en « Créances douteuses » au cours des exercices précédents. WEB SCA conserve un bon espoir de récupération de sa dette, via le privilège du bailleur.

Dans l'éventualité où une partie de ces créances devait être récupérée au cours de l'exercice 2015, celle-ci sera affectée au poste « Reprises de réductions de valeur ».



## NOTE 8 Créances fiscales et autres actifs courants (en €)

	2013	2014
<b>E. Créances fiscales et autres actifs courants</b>	<b>214.846</b>	<b>131.946</b>
Autres	214.846	131.946

L'application de la circulaire TVA, éditée fin 2012, concernant les centres commerciaux, a permis à la société de déduire pour près de 1.182.173€ de TVA sur ses coûts.

Dans cette rubrique se retrouve principalement un solde de TVA déductible à concurrence de 116.246€, le solde concerne la gestion du bâtiment situé à Anvers qui faisait l'ob-

jet d'une gestion contractuellement confiée à une société locale « Movast Beheer SPRL ».

## NOTE 9 Trésorerie et équivalents de trésorerie (en €)

	2013	2014
<b>F. Trésorerie et équivalent de trésorerie</b>	<b>258.438</b>	<b>184.402</b>

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

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

## NOTE 10 Comptes de régularisation de l'actif (en €)

	2013	2014
<b>G. Comptes de régularisation</b>	<b>545.984</b>	<b>566.897</b>
Charges immobilières payées d'avance	450.077	461.229
Autres	95.908	105.668

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

### Les « Charges immobilières payées d'avance » découlent :

- du report du 4<sup>ème</sup> trimestre de précompte immobilier et de primes d'assurance pour un montant de 441.467€,

- d'un étalement de commission de courtage sur la durée de relocation de 5 bâtiments.

### « Autres »

Dans le courant de cet exercice, la Sicafi a introduit de nouvelles demandes de récupération de précompte immobilier pour 50.977€ et a récupéré pour 6.641€ de précompte immobilier et intérêts moratoires.

Un sinistre est survenu dans un des bâtiments situé sur le site de

« City Nord » au cours de l'exercice 2011-2012. L'expert désigné par la compagnie d'assurance avait évalué l'ensemble du dommage, chômage locatif inclus, à 206.000€. Le solde, soit 36.145€ a été versé par la compagnie d'assurance au cours de cet exercice.

## NOTE 11 Capital social

### Structure de l'actionariat et déclarations de participations importantes au cours de l'exercice 2014

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

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

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

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

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

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

Au niveau de WEB SCA, il existe un accord de concert liant les membres de la famille WAGNER (à savoir M. Robert Jean WAGNER, M. Robert Laurent WAGNER, Mme Valérie WAGNER, Mme Claire FONTAINE et Mme Jarmila SCHREILOVA), tant directement qu'au travers de la Stichting Administratie Kantoor Valaur. L'accord 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 1.548.023 titres, représentant 48,89% du total des droits de vote.

Sur la base des informations reçues par WEB SA au 30 septembre 2014, la structure de l'actionariat de WEB SCA s'établit comme suit :

<b>NOMBRE TOTAL DES ACTIONS ÉMISES PAR WEB SCA AU 30 SEPTEMBRE 2014</b>	<b>3.166.337</b>	<b>100%</b>
<b>Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert<sup>(1)</sup></b>	<b>1.548.023</b>	<b>48,89%</b>
Réparti comme suit :		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur <sup>(2)</sup>	1.399.361	44,19%
2. Warehouses Estates Belgium SA	838	0,03%
3. Robert Jean WAGNER	13.250	0,42%
4. Robert Laurent WAGNER	28.999	0,92%
5. Valérie WAGNER	36.728	1,16%
6. VLIM SA	68.847	2,17%
Free float	1.618.314	51,11%

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

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

### Évolution du capital social de la Sicafi

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue devant les notaires Hubert MICHEL et Jean-Philippe MATAGNE, le 8 décembre 2010, l'assemblée a décidé d'augmenter les fonds propres à concurrence 30.224.110€ par la création de 863.546 parts de capital sans désignation de valeur nominale, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions

existantes et participant aux bénéfices à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2010.

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

Au 30 septembre 2014, le capital social de WEB SCA s'élève à 10.000.000€. Il est représenté par 3.166.337 actions sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois millions cent soixante six mille trois cent trente-septième (1/3.166.337e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages. Le capital peut être souscrit et libéré tant par l'associé commandité que par les actionnaires.

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

### NOTE 12 Réserves (en €)

	2013	2014
<b>C. Réserves</b>	<b>81.862.926</b>	<b>88.908.579</b>
a. Réserve Légale	40.376	40.376
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens	78.341.893	84.469.476
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-7.825.545	-7.820.924
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	-2.638.911	-1.852.434
m. Autres réserves	2.455.361	2.455.361
n. Résultats reportés des exercices antérieurs	11.489.752	11.616.724

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

## NOTE 13

### Catégories d'instruments financiers (en €)

	30/09/2013		30/09/2014		Hiérarchie de juste valeur
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
<b>ACTIFS FINANCIERS</b>					
<b>Actifs financiers disponibles à la vente</b>	-	-	-	-	<b>Niveau 3</b>
<b>Prêts et créances</b>					
Dépôts versés	-	-			Niveau 2
Créances commerciales	3.635.032	3.635.032	3.987.345	3.987.345	Niveau 2
Autres créances	214.846	214.846	131.946	131.946	Niveau 2
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>258.438</b>	<b>258.438</b>	<b>184.402</b>	<b>184.402</b>	<b>Niveau 2</b>
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>					
<b>Juste valeur par le biais du compte de résultats</b>					
Détenus à des fins de transaction	1.852.434	1.852.434	1.915.370	1.915.370	Niveau 2
<b>Coût amorti</b>					
Dettes financières court terme	49.960.748	49.960.748	53.015.064	53.015.064	Niveau 2
Dettes financières long terme	1.427.537	1.447.548	1.326.656	1.343.459	Niveau 2
Dettes commerciales	1.224.173	1.224.173	454.596	454.596	Niveau 2
Autres dettes	59.440	59.440	59.639	59.639	Niveau 2

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

- les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après les prix (non ajustés) cotés sur les marchés actifs pour des actifs ou passif identiques ;
- les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies d'après des données autres que les prix cotés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;
- les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles qui sont établies d'après des techniques d'évaluation qui comprennent des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur

des données observables de marché (données non observables).

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

- pour les instruments financiers à court terme, tels que les créances et dettes commerciales, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;
- pour les emprunts à taux variable, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;
- pour les emprunts à taux fixe, la juste valeur est déterminée par actualisation des flux futurs en fonction d'un taux de marché à la date de clôture ;
- pour les instruments de couverture de taux, la juste valeur est déterminée par actualisation des flux futurs basés sur les courbes forward des taux d'intérêts.

## NOTE 14 Passifs non courants (en €)

	2013	2014
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>1.427.537</b>	<b>1.326.656</b>
<b>A. Provisions</b>	-	-
<b>B. Dettes financières non courantes</b>	<b>1.427.537</b>	<b>1.326.656</b>
- Établissements de crédit	1.364.655	1.249.590
- Garanties locatives reçues	62.882	77.065

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

- Le 30 décembre 2005, la société «Bromley SA» a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis au taux de 4,53% pour un montant de 150.000€. Ce contrat a été conclu pour une durée de 15 ans et son échéance est donc prévue pour le 1<sup>er</sup> décembre 2020.
  - Le 30 décembre 2005, la société «Bromley SA» a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis au taux de 4,53% pour un montant de 600.000€. Ce contrat a été conclu pour une durée de 15 ans et son échéance est donc prévue pour le 1<sup>er</sup> décembre 2020.
  - Le 9 juillet 2007, la société «Bromley SA» a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis au taux de 3,75% pour un montant de 1.209.556,73€. Ce contrat a été conclu pour une durée de 27 ans et son échéance est donc prévue pour le 30 septembre 2027.
- Les droits et obligations liées à ces lignes de crédits ont été intégralement transférés à la Sicafi.
- Les garanties locatives sont versées directement sur les comptes bancaires de WEB SCA. A la fin du bail, un état des lieux est organisé en présence des parties concernées. Si rien ne s'y oppose, la garantie locative est alors restituée au locataire. Dans le cas contraire, la garantie servira aux frais de remise en état du bien donné en location.
- En date du 2 août 2013, la banque nous a informé que le taux était revu à 3,14% pour la période du 31 août 2013 au 31 août 2016.

## NOTE 15 Dettes financières et instruments dérivés (en €)

La totalité des dettes financières de la Sicafi sont contractées à taux flottant (Euribor + marge), ce qui lui permet de tirer parti des taux à court terme bas. Le détail de ces dettes financières est fourni ci-dessous :

	2013	2014
<b>B. Dettes financières courantes</b>	<b>49.960.748</b>	<b>53.015.064</b>
- Straight Loan Banque Belfius SA	30.000.000	25.050.000
- Straight Loan Banque BNP Paribas Fortis SA	14.850.000	7.950.000
- Straight Loan Banque ING SA	5.000.000	4.900.000
- Rol Over Banque Belfius SA	-	10.000.000
- Rol Over Banque BNP Paribas Fortis SA	-	5.000.000
- Emprunts court terme Bromley SA <sup>(1)</sup>	110.748	115.064
<b>C. Autres passifs financiers courants</b>	<b>1.852.434</b>	<b>1.915.370</b>
- Juste valeur des instruments dérivés	1.852.434	1.915.370

<sup>(1)</sup> Voir Note 13 pour plus d'informations.

1. Le 26 novembre 2013, le montant global de l'ouverture de crédit, par la banque Belfius SA, est passé de 33 M€ à 40 M€. Il se décompose comme suit :

- Une ligne de crédit, de type «Straight Loan» à taux variable de 30 M€ à durée illimitée et dont chaque partie peut y mettre fin, par lettre recommandée, avec préavis d'un mois.
- Une ligne de crédit, de type «Roll-Over» à taux variable de 10 M€ dont le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,61% l'an ou l'Euribor 6 mois majoré de 1,49% l'an. Cette ligne de crédit prendra fin le 30 novembre 2016.

Une commission de non-utilisation de 0,20% l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit.

2. Le 4 janvier 2013, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis SA. Ce contrat porte sur une ligne de type «Straight Loan» qui porte sur un montant de 15 M€. En vertu de ce contrat d'ouverture de crédit, BNP Paribas Fortis SA a le droit de mettre fin à l'ouverture de crédit ou de suspendre son utilisation, par lettre recommandée et moyennant un préavis de 30 jours

à compter de la date d'envoi. Sans devoir en donner le motif, BNP Paribas Fortis SA peut suspendre ou dénoncer avec effet immédiat et sans mise en demeure la partie non utilisée de l'ouverture de crédit.

3. Le 11 décembre 2007, la Sicafi a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque ING SA. Ce contrat porte sur une ligne de type «Straight Loan» de 5 M€. La banque peut, à tout moment et sans justification, y mettre fin ou en suspendre les effets, en tout ou en partie, moyennant préavis de 15 jours en ce qui concerne la partie utilisée du crédit et sans préavis en ce qui concerne la partie non utilisée.

4. Le 9 décembre 2013, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis SA. Ce contrat porte sur une ligne de type «Roll-Over» pour un montant de 5 M€ et qui prendra fin le 30 novembre 2018. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor de la durée de l'avance majoré de 1,55% l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,16% l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit.

5. Afin de couvrir le risque de fluctuation du taux d'intérêt payé sur les dettes financières, la Sicafi a conclu, le 08 août 2008 :

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

La charge de la couverture de taux réalisée au cours de l'exercice a été reprise en «Charges d'intérêts» pour une valeur de -468.711€ alors qu'à la clôture précédente, la charge reprise était de -835.201€. Au 30 septembre 2014, les instruments de couverture de taux ont été valorisés, en tant que dettes, à 1.915.370€ contre 1.852.434€ au

Immeuble	Organismes	Type <sup>(1)</sup>	Taux	Date fin d'emprunt
Anvers	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	01/12/2020
Anvers	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	01/12/2020
Anvers	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/09/2027
All	Belfius	CT	Variable	Illimitée
All	BNP Paribas Fortis	CT	Variable	Illimitée
All	ING	CT	Variable	Illimitée
All	Belfius	CT	Variable	30/11/2016
All	BNP Paribas Fortis	CT	Variable	30/11/2018

<sup>(1)</sup> LT = Long terme, CT = Court terme

30 septembre 2013. Les variations de la juste valeur des instruments financiers sont enregistrées dans le résultat financier, dans la rubrique «Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers» pour un montant de -62.936€ contre 786.477€ à la clôture 2013, car les conditions strictes prévues par IAS 39 pour une couverture de flux de trésorerie ne sont pas respectées.

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

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

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

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



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

En ce qui concerne le détail des risques liés aux instruments financiers ainsi que l'analyse de sensibilité des taux d'intérêts, ceux-ci sont repris en début de rapport dans

la section «Facteurs de risques : risques financiers».

Taux	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	Cash flow à décaisser (capital + intérêts) au 30/09/2014
4,53%	42.340,56	243.424,88	18.298,59	351.006,00
4,53%	10.585,14	60.856,22	4.574,65	87.751,88
3,14%	62.138,48	342.142,35	580.293,71	1.203.692,88
Euribor + marge variable	30.000.000			
Euribor + marge variable	15.000.000			
Euribor + marge variable	5.000.000			
Euribor + marge fixe	10.000.000			
Euribor + marge fixe	5.000.000			

**NOTE 16****Dettes commerciales et autres dettes courantes (en €)**

	2013	2014
<b>D. Dettes commerciales et autres dettes courantes</b>	<b>3.405.015</b>	<b>3.643.238</b>
a) Exit Tax	1.762.747	1.762.747
b) Autres		
Fournisseurs	1.224.173	454.596
Impôts, rémunérations et charges sociales	418.096	1.425.896

L'Exit Tax pour les entités absorbées au cours des exercices précédents et non acquittée au 30 septembre 2014 s'élève à 1.762.747€.

Le poste «Autres» reprend d'une part le total des dettes non échues fournisseurs et d'autre part les

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

L'augmentation de la rubrique «Impôts et charges sociales» s'explique, en outre, par l'enrôlement tardif du précompte immobilier qui sera soldé au cours du trimestre suivant.

**NOTE 17****Autres passifs courants (en €)**

	2013	2014
<b>E. Autres Passifs courants</b>	<b>59.440</b>	<b>59.639</b>
Dividendes sur coupons échus	54.269	54.468
Passifs divers	5.171	5.171

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

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

**NOTE 18****Comptes de régularisation du passif (en €)**

	2013	2014
<b>F. Comptes de régularisation</b>	<b>3.460.645</b>	<b>3.441.750</b>
Revenus immobiliers perçus d'avance	3.425.411	3.426.618
Intérêts et autres charges courus non échus	35.234	15.133

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

Le poste «Intérêts et autres charges courus non échus» reprend des coûts non encore facturés par nos différents fournisseurs pour des tâches spécifiques effectuées par le personnel administratif.

## NOTE 19 Contrats de location

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

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

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

La Sicafi possède 4 terrains qu'elle loue à des locataires qui y ont construit leur bâtiment. Dans ce cas de figure, il est à noter que les constructions deviennent la propriété du bailleur en cas de départ du locataire ou en fin de bail si celui-ci n'est pas renouvelé.

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

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

	2013	2014
À moins d'un an	14.978.607	15.297.896
À plus d'un an mais à moins de cinq ans	19.749.498	18.438.139
À plus de cinq ans	1.380.157	1.663.806
<b>TOTAL</b>	<b>36.108.261</b>	<b>35.399.841</b>

## NOTE 20 Charges relatives à la location (en €)

	2013	2014
<b>III. Charges relatives à la location</b>	<b>- 375.743</b>	<b>- 178.308</b>
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	- 375.743	- 184.458
C. Reprise de réductions de valeur sur créances commerciales	-	6.149

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

Les réductions et reprises de réduction de valeur sur les créances commerciales sont détaillées dans la Note 7 «Créances commerciales et créances douteuses».

## NOTE 21 Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)

	2013	2014
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes</b>	<b>2.290.755</b>	<b>2.372.777</b>
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire à charge du locataire	886.086	898.475
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	1.404.669	1.474.302

**NOTE 22****Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail (en €)**

	2013	2014
<b>VII. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail</b>	<b>- 208.489</b>	<b>- 16.000</b>

Suite à l'expulsion, au cours de l'exercice précédent, du locataire «Ecocontainer», occupant un entrepôt sur le site de Marchiennes au pont, la société a été dans l'obliga-

tion de remettre le bien en état de location et pour ce faire, de procéder à l'évacuation d'un volume important de déchets abandonnés par celui-ci.

Au cours de l'exercice sous revue, un reliquat de 16.000 € a été pris en charge pour la remise en état d'un pont roulant.

**NOTE 23****Charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)**

	2013	2014
<b>VII. Charges locatives et taxes</b>	<b>- 2.377.358</b>	<b>- 2.552.823</b>
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	- 953.912	- 1.063.082
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	- 1.423.446	- 1.489.741

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

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

Un entretien régulier des espaces verts est effectué. Ce service est organisé par la Sicafi mais pris en charge financièrement par le loca-

taire. Ce montant est forfaitairement fixé sur base de la surface bâtie et est indexé annuellement.

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

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

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

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

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

**NOTE 24****Autres recettes et dépenses relatives à la location (en €)**

	2013	2014
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>	<b>14.318</b>	<b>20.804</b>
Autres recettes et dépenses relatives à la location	14.318	20.804

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

## NOTE 25 Frais techniques (en €)

	2013	2014
<b>IX. Frais techniques</b>	<b>-1.347.142</b>	<b>-1.032.588</b>
A. Récurrents	- 180.973	- 186.770
Primes d'assurance	- 180.973	- 186.770
B. Non récurrents	- 1.166.169	- 845.818
Dépenses relatives à l'amélioration des immeubles	- 595.488	- 600.004
Honoraires	- 453.482	- 182.731
Sinistres	- 117.199	- 63.082

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

Afin d'appliquer au mieux la circulaire TVA concernant les centres

commerciaux, éditée fin 2012, les honoraires techniques liés directement aux investissements réalisés en vue d'augmenter la valeur du patrimoine sont actés dans la rubrique I. C. du bilan « Immeubles de placement » et non plus en frais techniques. Ceci explique la diminution importante de ce poste.

Au cours de cet exercice, plusieurs sinistres légers ont occasionné une intervention dans les immeubles. Divers dossiers ont été ouverts auprès des assurances afin d'obtenir des indemnisations.

## NOTE 26 Frais commerciaux (en €)

	2013	2014
<b>X. Frais commerciaux</b>	<b>- 77.458</b>	<b>- 58.189</b>
A. Commissions d'agence	- 16.904	- 41.918
B. Publicité	- 60.554	- 16.271

La Sicafi fait appel, le moins souvent possible, à des intermédiaires immobiliers afin de limiter au maximum le vide locatif. Cette rubrique

repréend les commissions versées aux différents intermédiaires.

Afin d'améliorer la visibilité de la société et de promouvoir les diffé-

rents sites commerciaux, la société participe à des actions culturelles, sportives, et autres.

**NOTE 27****Frais de gestion immobilière liés aux obligations légales en la matière (en €)**

	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>	<b>- 808.353</b>	<b>- 876.755</b>
A. Honoraires versés aux gérants	- 659.550	- 689.600
Honoraires de la gérance	- 550.000	- 575.000
Rémunérations Conseil d'Administration et Comité d'Audit	- 43.000	- 42.000
Honoraires de l'expert immobilier	- 66.550	- 72.600
B. Charges de gestion d'immeubles	- 148.803	- 187.155
Avocats	- 22.853	- 27.496
Taxes et redevances	- 125.950	- 159.659

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

Conformément à l'Article 29 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières, le patrimoine est évalué trimestriellement par un expert immobilier agréé par la

FSMA. Le 10 décembre 2010, une nouvelle convention a été conclue pour une durée de trois ans, avec la société «Winssinger & Associés SA». Leur rémunération est fixée à 15.000€ par trimestre. Lors d'une première évaluation, une somme de 0,5€ par m<sup>2</sup> expertisé avec un minimum de 1.000€ et un maximum de 5.000€ par bien est due.

Les rémunérations du Conseil d'Administration sont détaillées dans la partie « Rapport de gestion », Point B. « Rémunération ».

L'augmentation de la rubrique « Taxes et redevance » découle d'une augmentation de la taxe sur les organismes de placement collectif.

**NOTE 28****Frais généraux de la société (en €)**

	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>XIV. Frais généraux de la société</b>	<b>- 648.847</b>	<b>- 967.952</b>
Honoraires financiers et comptables	- 265.967	- 269.658
Honoraires commissaires réviseurs	- 36.300	- 58.335
Honoraires divers	- 78.335	- 127.144
Honoraires juridiques (récupération TVA)	-	- 34.694
Honoraires juridiques (agrément SIR)	-	- 135.008
Frais de secrétariat	- 101.310	- 130.898
Frais de contentieux	- 7.726	- 7.893
Prestations informatiques	- 235	- 829
Participations séminaires et foires	- 14.109	- 37.586
Service financier Belfius	- 6.106	- 6.658
Autres frais généraux	- 138.758	- 159.249

Outre le mandat de «Deloitte réviseurs d'entreprise» qui s'est élevé à 30.543,02€ HTVA (+ frais), ces derniers ont été mandatés, par la FSMA, pour une mission spécifique qui s'est élevée à 7.517€ HTVA. De plus, ils ont réalisé une revue limitée au 30/06/2014 dans le cadre de l'obtention de l'agrément en «Société Immobilière Réglementée (S.I.R.)» pour un montant de 8.650,50€ HTVA. Une facture complémentaire de 1.500€ HTVA a été enregistrée

au cours de cette exercice pour la clôture au 30/09/2013.

La Sicafi a fait appel à un bureau d'avocats spécialisés afin d'appliquer au mieux la circulaire TVA concernant les centres commerciaux, éditée fin 2012. Le coût de cette intervention est repris dans la rubrique «Honoraires juridiques» (récupération TVA).

Un partenariat a été conclu avec le bureau d'avocat Liedekerke afin d'accompagner au mieux la Sicafi dans la rédaction du dossier d'agrément en «SIR». Le coût de cette transaction est repris dans la rubrique «Honoraires juridiques (agrément SIR)»

La légère augmentation de l'ensemble des autres rubriques fait suite à l'augmentation du patrimoine immobilier de la société.

## NOTE 29 Autres revenus et charges d'exploitation (en €)

	2013	2014
<b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation</b>	<b>216.981</b>	<b>496.346</b>
Indemnités d'assurances	163.040	30.429
Autres produits divers	53.941	465.917

Au cours de l'exercice précédent, une indemnisation avait été actée dans les comptes suite à un sinistre important. Comme évoqué dans la note 24, seuls quelques sinistres

mineurs ont fait l'objet d'une intervention des assurances.

L'application de la circulaire TVA, éditée fin 2012, concernant les

centres commerciaux, a permis à la société de déduire pour 422.354 € de TVA sur ses charges.

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

	2013	2014
<b>XVIII. Variation de la juste valeur</b>	<b>6.132.205</b>	<b>- 466.023</b>

Au cours de l'exercice 2013 :

- La société a obtenu un dégrèvement de TVA (Voir note 4) pour près de 500.000 € ;
- Les prolongations de bail, les nouveaux baux conclus, les augmentations de loyer, la location d'un terrain ainsi que les nombreux investissements réalisés ont conduit à une augmentation importante de la valorisation du portefeuille.

Au cours de cet exercice :

- La société a obtenu un dégrèvement de TVA (Voir note 4) pour près de 760.000 € ;
- Les investissements réalisés par la société ont contribué au maintien des locataires existants à des conditions similaires. Ces derniers n'ont donc pas donné lieu, dans les mêmes proportions, à une revalorisation du patrimoine ;

- Deux sites ont vu leur valorisation passer sous le seuil des 2,5 M€, ce qui a induit une augmentation des droits de mutations de 2,5% à 12,5% découlant sur une diminution de la juste valeur de près de 770.000 €.

## NOTE 31 Revenus financiers (en €)

	2013	2014
<b>XX. Revenus financiers</b>	<b>37.716</b>	<b>41.595</b>
A. Intérêts et dividendes perçus	406	192
B. Produits relatifs aux instruments financiers dérivés	-	-
C. Autres	37.310	41.404

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

## NOTE 32 Charges d'intérêts (en €)

	2013	2014
<b>XXII. Charges d'intérêts nettes</b>	<b>- 1.658.677</b>	<b>- 1.440.743</b>
A. Intérêts nominaux sur emprunt	- 823.477	- 972.032
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	- 835.201	- 468.711

Les charges résultant d'instruments financiers de couverture représentent les flux d'intérêts payés par la Sicafi résultant des dérivés détaillés dans la Note 15.

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

## NOTE 33 Autres charges financières (en €)

	2013	2014
<b>XXI. Autres charges financières</b>	<b>- 7.081</b>	<b>- 4.076</b>
A. Frais bancaires et autres commissions	- 7.081	- 4.076

## NOTE 34 Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (en €)

	2013	2014
<b>XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers</b>	<b>786.477</b>	<b>- 62.936</b>
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	786.477	- 62.936

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

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

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

## NOTE 35 Impôt sur le résultat (en €)

	2013	2014
<b>XXV. Impôts des sociétés</b>	<b>- 37.159</b>	<b>38.605</b>
<b>Impôts courants</b>		
Impôts belges	- 37.159	38.605

WEB SCA bénéficie d'un régime taxable différent de celui des sociétés commerciales, l'assiette imposable de notre société est donc

immatérielle à l'exception de l'effet de certaines dépenses non admises fiscalement.

## NOTE 36 Résultat par action et autres informations par action

WEB SCA fait partie du compartiment d'Euronext Brussels.

### Résultat par action

Conformément au référentiel IFRS, le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat de l'exercice (numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice (dénominateur). Le résultat dilué par action est identique car la Sicafi ne dispose pas d'instruments dilutifs.

	30/09/2013	30/09/2014
Résultat net de l'exercice (numérateur)	17.304.585 €	11.367.743 €
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	3.166.337	3.166.337
<b>Résultat par action (de base et dilué)</b>	<b>5,47 €</b>	<b>3,59 €</b>

### Autres informations par action

	30/09/2013	30/09/2014
<b>Actif Net</b>	<b>134.495.559 €</b>	<b>135.604.370 €</b>
Cours de bourse à la date de clôture	50,21 €	58,40 €
<b>Nombre d'actions</b>	<b>3.166.337</b>	<b>3.166.337</b>
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	42,48 €	42,83 €
Résultat distribuable de l'exercice <sup>(1)</sup>	10.761.647 €	12.075.010 €
<b>Résultat distribuable par action de l'exercice</b>	<b>3,40 €</b>	<b>3,81 €</b>
<b>Ratio d'endettement (IFRS)<sup>(2)</sup></b>	<b>28,18%</b>	<b>29,17%</b>
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	12.051.106 €	13.261.322
Résultat sur portefeuille	6.132.205 €	- 466.023
Résultat d'exploitation	18.183.311 €	12.795.299
Résultat financier	-841.566 €	- 1.466.161
Résultat avant impôts	17.341.744 €	11.329.138
Impôts	-37.159 €	38.605
Résultat net de l'exercice <sup>(3)</sup>	17.304.585 €	11.367.743

Au vu des résultats de l'exercice, le Gérant décide de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 janvier 2015 la distribution d'un

dividende brut de 3,44 €. Le dividende proposé représentera un rendement brut de 6,19% par rapport à la valeur moyenne annuelle du cours

de bourse soit 55,55 €. Ce dividende sera libéré contre la remise du coupon n° 17.

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

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

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

### NOTE 37

#### Information relative aux parties liées (en €)<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	TYPE DE PRESTATIONS	2013	2014
<b>WEB SA</b> <b>BE0463.639.412</b>	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	550.000 221.563 115.340 303 182	575.000 295.679 62.394 9.473 1.321
<b>W.TEAM SA</b> <b>BE0478.981.050</b>	Société de services, entretiens 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	460.005 1.290  260.728 -  -36.942 2.924	609.743 5.063  350.691 34.322  -34.909 2.595
<b>Devilca Belgium SA</b> <b>BE0450.576.579</b>	Locataire de bureau : - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice  Fournitures diverses - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-13.463 1.167  10.008 -	-5.820 -  - -
<b>Bel Is Immo SA</b> <b>BE0457.873.882</b>	Locataire de bureau : - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-13.624 1.167	-14.998 1.912
<b>Immobal SA</b> <b>BE0457.155.060</b>	Locataire de bureau : - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	- -	-12.455 3.455

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 condi-

tions 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.

	2013	2014
Rémunération totale annuelle des membres du Conseil d'Administration (jetons de présence)	<b>43.000</b>	<b>42.000</b>

La rémunération prise en compte débute le 1<sup>er</sup> octobre de chaque année pour se clôturer au 30 septembre suivant.

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

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

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

**NOTE 38****Évènements post clôture**

Aucun évènement significatif, postérieur à la date de clôture, susceptible

d'impacter les états financiers et les résultats de la Sicafi arrêtés

au 30 septembre 2014 ne requiert de mention particulière.

**NOTE 39****Service financier**

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

La rémunération de ce dernier s'élève à 6.658€ pour l'exercice sous revue, ce qui correspond à 0,15% sur le montant du coupon payé par

l'organisme financier pour les titres dématérialisé et 3% pour les titres en matérialité.



## C. Politique de dividendes

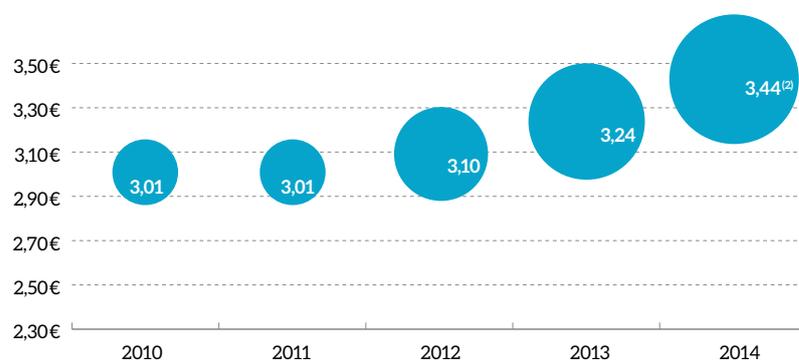
### 1. ÉVOLUTION DU DIVIDENDE DISTRIBUÉ (en €) <sup>(1)</sup>

	2010	2011	2012	2013	2014
Montant brut par action	3,01 €	3,01 €	3,10 €	3,24 €	3,44 € <sup>(2)</sup>
Cours de bourse à la date de clôture	41,65 €	43,95 €	49,50 €	50,21 €	58,40 €
Cours de bourse annuel moyen <sup>(3)</sup>	39,94 €	41,99 €	44,83 €	49,55 €	55,55 €
Rendement brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse <sup>(4)</sup>	7,54%	7,17%	6,92%	6,54%	6,19%
Return brut non actualisé <sup>(5)</sup>	17,61%	12,69%	19,54%	7,97%	22,50%
Pourcentage distribué par rapport aux résultats	92,48%	105,87%	96,38%	95,33%	90,20%
Valeur intrinsèque d'une action	39,67 €	39,12 €	40,11 €	42,48 €	42,83 €

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



#### Évolution du dividende distribué



<sup>(1)</sup> Suite à l'augmentation de capital au cours de l'exercice 2011, les taux du cours de bourse ont été révisés par Euronext Brussels.

Afin de maintenir une certaine cohérence par rapport aux chiffres publiés antérieurement, les taux indiqués dans ce rapport financier ne tiennent pas compte de cette modification.

<sup>(2)</sup> sous réserve de l'approbation lors de l'AGO du 13 janvier 2015

<sup>(3)</sup> Il s'agit du cours de clôture journalier divisé par le nombre de cotations de l'exercice.

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

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

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

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

Pour les rubriques « Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers », « Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires », « Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies » et « Réserve des latences

fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger », dans le cas où leur solde est négatif le chiffre à inscrire dans le schéma de calcul est zéro.

(en €)

	Avant affectation 2014	Affectation 2014	Après affectation 2014
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	8.403.938		8.403.938
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	26.924.110		26.924.110
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	84.469.476	49.354	84.518.831
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-7.820.924	-515.377	-8.336.301
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	-1.852.434	-62.936	-1.915.370
Réserve légale (+)	40.376		40.376
<b>Fonds propres non distribuables selon l'article 617 du Code des Sociétés</b>	<b>110.164.542</b>	<b>-528.959</b>	<b>109.635.583</b>
Actif Net (Total actif - provisions - dettes - frais de constitution non amorti)			135.604.370
Distribution de dividendes et plan de participation			-10.892.199
<b>Actif net après distribution</b>			<b>124.712.171</b>
<b>Marge de distribution</b>			<b>15.076.588</b>

Après la rémunération du capital de 10.892.199€ proposée pour l'exercice 2014, le montant total des réserves et du résultat statutaire de

la Sicafi sera un montant positif de 124.712.171€ tandis que le montant encore distribuable selon la règle définie par l'Article 617 du Code des

Sociétés atteindra 15.076.588€ [voir également la partie Rapport de gestion en début de document].

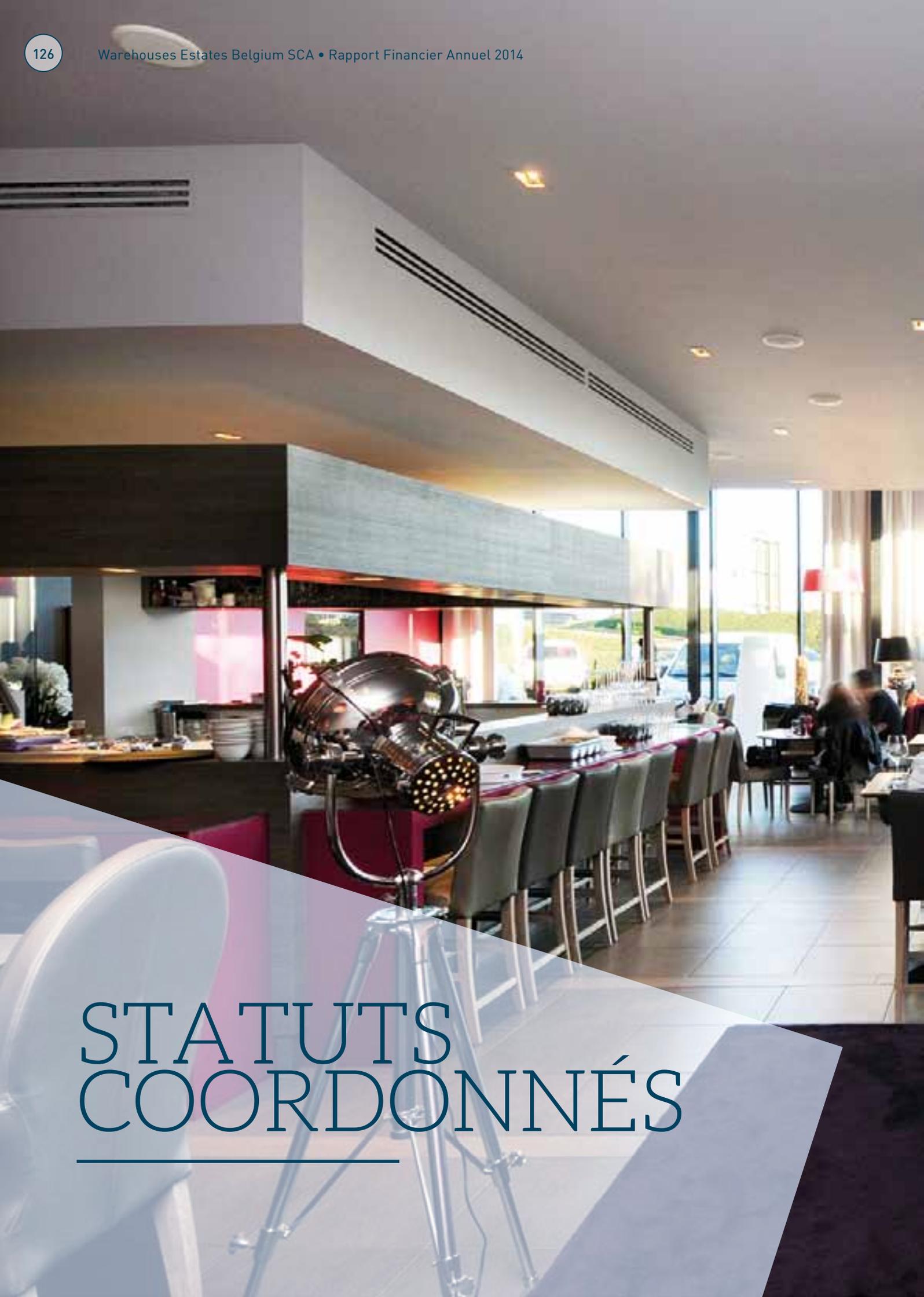
## 3. POLITIQUE FUTURE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Côtée depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1998 sur Euronext Brussels, WEB SCA a clôturé le 30 septembre 2014 son seizième exercice en réussissant une nouvelle fois à maintenir, dans l'intérêt de chaque actionnaire, un rendement permettant la distribution d'un

dividende appréciable, et ce malgré le contexte économique difficile.

Pour l'avenir, WEB SCA entend poursuivre sa politique de distribution de dividendes en continuant à

offrir à ses actionnaires un rendement appréciable.



# STATUTS COORDONNÉS

---



**Société initialement constituée sous forme de société anonyme et sous la dénomination « TEMEC », suivant acte reçu par le notaire Philippe Crunelle, à Nivelles, le 4 janvier 1985, publié aux Annexes du Moniteur belge du 29 janvier suivant, sous le numéro 850129-526.<sup>(1)</sup>**

Dont les statuts ont été modifiés comme suit :

- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, à Jumet, le 7 mai 1986, publié auxdites annexes du 5 juin suivant, sous le numéro 860605-218 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 24 juin 1993, publié auxdites annexes du 20 juillet suivant, sous le numéro 930720-23 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 11 juin 1998, publié auxdites annexes du 4 juillet suivant, sous le numéro 980704-844 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 6 juillet 1998, publié auxdites annexes du 23 juillet suivant, sous le numéro 980723-464 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 27 août 1998, publié auxdites annexes du 23 septembre suivant, sous le numéro 980923-178 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 16 septembre 1998, publié auxdites annexes du 9 octobre suivant, sous le numéro 981009-506 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 26 février 1999, publié auxdites annexes du 19 mars suivant, sous le numéro 990319-434 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, à Charleroi, le 6 octobre 2000, publié auxdites annexes du 26 octobre suivant, sous le numéro 20001026-262 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le 24 juillet 2003, publié auxdites annexes du 18 septembre suivant, sous le numéro 03096639 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le 30 septembre 2004, publié auxdites annexes du 25 octobre suivant, sous le numéro 04149587 ;
- suivant procès-verbal dressé par Hubert Michel, notaire associé à Charleroi, le 11 décembre 2007, publié auxdites annexes du 24 décembre suivant, sous le numéro 07185229 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, le 27 mai 2008, publié auxdites annexes du 12 juin suivant sous le numéro 08086216 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, le 8 décembre 2010, publié auxdites annexes du 23 décembre suivant sous le numéro 10185911 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, le 30 juin 2011, publié auxdites annexes du 20 juillet suivant sous le numéro 11111380 ;
- suivant procès-verbal dressé par Hubert Michel, notaire associé à Charleroi, le 30 mars 2012, en cours de publication auxdites annexes.

## TITRE PREMIER

### DÉNOMINATION SOCIALE – CARACTÈRE – SIÈGE SOCIAL – OBJET - POLITIQUE DE PLACEMENT – DURÉE – INTERDICTIONS

#### Article 1 - Dénomination sociale - caractère

**1.1.** La société existe sous la forme d'une société en commandite par actions et sous la dénomination sociale "Warehouses Estates Belgium", en abrégé "W.E.B.". Toute modification d'associé commandité entraîne la modification de la dénomination sociale.

**1.2.** La société est une société d'investissement à capital fixe publique immobilière de droit belge (ci-après, la "sicafi"), visée aux articles 19 et 20 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement (ci-après, la "loi du 20 juillet 2004").

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

La société a opté pour la catégorie de placements autorisés aux termes de l'article 7, alinéa 1, 5° (biens immobiliers) de la loi du 20 juillet 2004.

Elle est régie par les dispositions pertinentes de la loi du 20 juillet 2004, l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi (ci-après, l'"arrêté royal du 7 décembre 2010") ainsi que par d'autres arrêtés royaux d'exécution de la loi du 20 juillet 2004 qui sont ou pourraient être rendus applicables à des sicafi.

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

**1.4.** Tous les actes, factures, annonces, publications, lettres, notes, bons de commande et autres documents émanés de la société doivent contenir les mentions suivantes :

- la dénomination sociale suivie ou précédée des mots "société d'investissement à capital fixe publique immobilière de droit belge" ou "SICAF publique immobilière de droit belge";
- la forme (en entier ou en abrégé);
- l'indication précise du siège social;
- le numéro d'entreprise suivi des mots "registre des personnes morales" ou de l'abréviation "RPM", accompagné de l'indication du siège du tribunal dans le ressort territorial duquel la société a son siège social.

## Article 2 - Siège social

**2.1.** Le siège de la société est établi à Charleroi (6041-Gosselies), avenue Jean Mermoz, 29.

**2.2.** Il peut être transféré en tout endroit de la région de langue française de Belgique ou de la région de Bruxelles-Capitale par simple décision du gérant qui a tous pouvoirs

pour faire constater authentiquement la modification des statuts qui en résulte.

**2.3.** Toutefois, si des événements extraordinaires d'ordre politique, militaire, économique ou social de nature à compromettre l'activité normale du siège social ou la communication aisée de ce siège avec l'étranger se présentent ou paraissent imminents, le siège social pourra sur simple décision du gérant être transféré provisoirement en Belgique ou à l'étranger jusqu'à cessation complète de ces circonstances anormales. Cette mesure provisoire n'aura toutefois aucun effet sur la loi applicable à la société, laquelle, nonobstant ce transfert provisoire du siège social, restera soumise aux lois belges.

**2.4.** La société peut établir, par simple décision du gérant, tant en Belgique qu'à l'étranger, des sièges administratifs, des succursales, des bureaux, des agences ou filiales.

## Article 3 - Objet

**3.1.** La société a pour objet principal le placement collectif de capitaux recueillis dans le public, dans la catégorie "biens immobiliers" visée à l'article 7, alinéa 1<sup>er</sup>, 5°, de la loi du 20 juillet 2004, à savoir :

- les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles;
- les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la sicafi;
- les droits d'option sur des biens immobiliers;
- les actions de sicafi publique ou de sicafi institutionnelle, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle

conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci;

- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 129 de la loi du 20 juillet 2004;
- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 129 de la loi du 20 juillet 2004, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques;
- les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés;
- les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la sicafi ou conférant d'autres droits d'usage analogues;
- ainsi que tous autres biens, parts ou droits généralement quelconques qui seraient définis comme biens immobiliers par toute législation ou réglementation applicable aux sicafi.

Elle peut aussi conclure tout contrat de location financement immobilier en qualité de preneur dans le respect de l'article 4.4 des statuts, ainsi que tout contrat de location financement sans option d'achat en qualité de bailleur.

**3.2.** La société peut en outre, à titre accessoire ou temporaire, dans les conditions déterminées par la loi du 20 juillet 2004, ses arrêtés d'exécution et les présents statuts :

- effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 et détenir des liquidités non affectées; ces placements et la détention de liquidités devront faire l'objet d'une décision spéciale du gérant, justifiant leur caractère accessoire ou temporaire; la détention des valeurs mobilières doit être compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement prédécrite; lesdites valeurs devront en outre être négociables sur un marché réglementé, de fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public; les liquidités peuvent être détenues dans toutes monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés;

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

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

- acquérir des biens meubles et immeubles nécessaires à l'exercice direct de son activité;
- procéder à toutes opérations et toutes études ayant trait à tous biens immobiliers tels que visés ci-dessus et accomplir tous actes qui se rapportent aux biens immobiliers tels que l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la gestion, l'échange, la

vente, le lotissement, la mise sous le régime de copropriété;

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

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

## Article 4 - Politique de placement

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

**4.2.** Les placements immobiliers peuvent être répartis comme suit :

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

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

À titre accessoire, il s'agit de :

- tous les autres immeubles destinés à la location,
- de terrains à vocation industrielle ou commerciale
- de parkings.

B. Quant à leur répartition géographique : les biens immobiliers sont principalement situés en Belgique mais peuvent être situés à l'étranger.

C. Quant aux occupants de ces biens immobiliers : il s'agit principalement d'entreprises ou sociétés commerciales.

**4.3.** Les placements en valeurs mobilières autres que des biens immobiliers visés ci-dessus sont effectués conformément aux critères définis par les articles 47 et 51 de l'arrêté royal du 4 mars 2005 relatif à certains organismes de placement collectif publics et ils tiennent compte des conditions suivantes :

- la détention de valeurs mobilières doit être compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement telle que définie ci-dessus;
- les valeurs mobilières ainsi détenues doivent être admises aux négociations sur un marché réglementé belge ou étranger visé à l'article 2, 3°, 5° ou 6° de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers (la "loi du 2 août 2002").

Pour l'application des articles 47 et 51 précités, le calcul des limites reprises se fait sur base des actifs de la société et de ses filiales qui sont placés en valeurs mobilières de la manière visée à l'article 34, § 2 de l'arrêté royal du 7 décembre 2010.

**4.4.** La société et ses filiales peuvent, en tant que preneur, conclure des contrats de location-financement immobilier au sens l'article 2, 21° de l'arrêté royal du 7 décembre 2010, pour autant, en ce qui concerne la société uniquement, que, dans le cas où aucune option d'achat n'est prévue au bénéfice de celle-ci, l'investissement net dans ces contrats, tel que visé dans les normes IFRS, ne dépasse pas 10% des actifs de la société au moment de la conclusion des contrats.

**4.5.** La société peut donner un ou plusieurs immeubles en location-financement comme visé aux articles 3.1. et 3.2.

**4.6.** La société peut, à l'exclusion de toute opération de nature spécula-

tive, acheter ou vendre des instruments de couverture des risques de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la société. Ces achats ou ventes s'inscrivent dans le cadre de la politique de couverture de risques financiers arrêtée par le gérant de la société et qui est publiée dans les rapports financiers annuels et semestriels de la société.

## Article 5 - Durée

**5.1.** La société a une durée illimitée.

**5.2.** Sans préjudice des causes de dissolution prévues par la loi ou l'arrêté royal du 7 décembre 2010, la société peut être dissoute par décision de l'assemblée générale statuant comme en matière de modification des statuts.

**5.3.** La société ne sera pas dissoute par la démission, l'exclusion, la révocation, le retrait, le rachat, l'interdiction, l'empêchement, la dissolution ou la faillite du ou d'un associé commandité.

## Article 6 - Interdictions

**6.1.** Ni la sicafi publique, ni une de ses filiales, ne peuvent agir comme promoteur immobilier au sens de l'article 51 de l'arrêté royal du 7 décembre 2010.

**6.2.** Sont par ailleurs interdits à la sicafi publique et à ses filiales :

1° la participation à un syndicat de prise ferme ou de garantie;

2° le prêt d'instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 relatif aux prêts de titres par certains organismes de placement collectif;

3° l'acquisition d'instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est

déclarée en faillite, conclut un accord amiable avec ses créanciers, fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, a obtenu un sursis de paiement, ou a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue.

**6.3.** Sans préjudice de l'article 4.5 des statuts, et à l'exception (a) de l'octroi par la société de crédits et de la constitution de sûretés ou de garanties au bénéfice d'une filiale et (b) de l'octroi par une filiale de la société de crédits et de la constitution de sûretés ou de garanties au bénéfice de la société ou d'une autre filiale de celle-ci, la société et ses filiales ne peuvent (a) octroyer de crédits ou (b) constituer des sûretés ou des garanties pour le compte de tiers.

Pour l'application de l'alinéa qui précède, ne sont pas pris en compte les montants dus à la société ou à ses filiales du chef de la cession de biens immobiliers, pour autant qu'ils soient payés dans les délais d'usage.

**6.4.** La société ou une filiale de celle-ci ne peut consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement de ses activités immobilières ou de celles de son groupe.

Le montant total couvert par les hypothèques, sûretés ou garanties visées à l'alinéa qui précède ne peut dépasser 50% de la juste valeur globale des biens immobiliers détenus par la société et ses filiales.

Aucune hypothèque, sûreté ou garantie grevant un bien immobilier donné, consentie par la société ou une filiale de celle-ci, ne peut porter sur plus de 75% de la valeur du bien grevé considéré.

La société ou une de ses filiales ne peuvent acquérir des immeubles grevés d'une hypothèque que lorsque la cession d'immeubles grevés d'une hypothèque est de pra-

tique courante dans la juridiction où est situé l'immeuble concerné.

## TITRE DEUX

### ASSOCIÉE COMMANDITÉE ET ACTIONNAIRES - CAPITAL SOCIAL

#### Article 7 - Associée commanditée et actionnaires

La société se compose de deux catégories d'associés :

- La société anonyme **Warehouses Estates Belgium**, en abrégé **W.E.B.**, associée commanditée dont la dénomination figure dans la dénomination de la société et qui est indéfiniment responsable des engagements de la société. L'associée commanditée assume les fonctions de gérante de la société conformément à l'article 22 des statuts.
- Les actionnaires. Ceux ci ne sont responsables qu'à concurrence de leurs apports et sans solidarité. Ils ne peuvent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de la société. Ils peuvent néanmoins agir en qualité de mandataire ou de membre d'un organe d'une personne morale qui représente à quelque titre que ce soit la société.

#### Article 8 - Capital social

Le capital social souscrit est fixé à dix millions d'euros (10.000.000,00 €). Il est représenté par trois millions cent soixante six mille trois cent trente-sept (3.166.337) actions, sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois millions cent soixante six mille trois cent trente-sept (1/3.166.337e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages. Le capital peut être souscrit et libéré tant par l'associé commandité que par les actionnaires.

## Article 9 - Historique du capital

Lors de l'assemblée générale extraordinaire tenue devant le notaire Sylvain Linker, à Jumet, le 26 février 1999, l'assemblée a décidé d'augmenter le capital à concurrence de cent trente-huit mille quatre cent vingt-cinq (138.425) francs pour le porter de deux cent millions quatre cent quatre-vingt-deux mille sept cent dix (200.482.710) francs à deux cent millions six cent vingt et un mille cent trente-cinq (200.621.135) francs, par la création de cent trente-six (136) parts de capital sans désignation de valeur nominale, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes et participant aux bénéfices à partir du 1<sup>er</sup> septembre 1998, sauf le dividende relatif à l'exercice précédent, destinées à être échangées avec les actions non annulées de la société apporteuse.

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

- d'augmenter le capital, à concurrence de quatre cent soixante mille (460.000) francs, pour le porter à deux cent un millions quatre-vingt-un mille cent trente-cinq (201.081.135) francs, par la création de neuf cent quatre-vingt-six (986) actions nouvelles, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes. Elles ne participeront aux distributions éventuelles des bénéfices de la société qu'à partir du 1<sup>er</sup> avril 2000;
- de convertir le capital s'élevant à deux cent un millions quatre-vingt-un mille cent trente-cinq (201.081.135) francs en quatre millions neuf cent quatre-vingt-quatre mille six cent septante et un virgule treize (4.984.671,13) euros;

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

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

Suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Jean-Philippe Matagne, à Charleroi, le 16 novembre 2010, le gérant statutaire de WEB SCA, étant WEB SA, agissant elle-même par son conseil d'administration, dans le cadre du capital autorisé, a décidé d'augmenter le capital par souscription publique en espèces, à concurrence d'un montant maximum de 2.512.498,18€ (hors primes d'émission) et par l'émission de maximum 863.546 actions, sans désignation de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages, avec participation aux résultats à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2010.

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

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

## Article 10 - Capital autorisé

**10.1.** Le gérant est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de cinq millions d'euros (5.000.000,00€), aux dates, conditions et modalités à fixer par le gérant.

Dans les mêmes conditions, le gérant est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription, sans pouvoir limiter ou supprimer le droit de préférence des actionnaires existants.

Cette autorisation est conférée pour une période de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du 30 juin 2011.

Le gérant est expressément habilité à procéder, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres

émis par la société, à des augmentations de capital aux conditions précitées. Cette autorisation est conférée pour une période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du 30 juin 2011.

Ces autorisations peuvent être renouvelées conformément aux prescriptions légales en la matière.

**10.2.** Les augmentations de capital décidées en vertu de ces autorisations peuvent se réaliser par apport en numéraire, par apport en nature, par incorporation de réserves ou de primes d'émission, dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés, l'arrêté royal du 7 décembre 2010 et les présents statuts. Elles peuvent également se faire par la conversion d'obligations convertibles ou l'exercice de droits de souscription - attachés ou non à un autre titre - pouvant donner lieu à la création d'actions avec droit de vote.

**10.3.** Lorsqu'il fait usage de l'autorisation d'augmenter le capital, le gérant ayant la faculté de substituer, est compétent pour adapter les statuts à l'effet de modifier le montant du capital social et, en cas d'émission de titres nouveaux, le nombre d'actions, pour compléter l'historique du capital ainsi que, par une disposition transitoire, indiquer dans quelle mesure il a fait usage de son pouvoir d'augmenter le capital.

**10.4.** Lorsqu'une augmentation de capital par souscription en numéraire comporte une prime d'émission - prime dont le gérant a pouvoir de fixer le montant -, le montant de celle-ci, après imputation éventuelle des frais, doit obligatoirement être porté à un compte indisponible qui constituera à l'égal du capital la garantie des tiers et ne pourra, sous réserve de son incorporation au capital par décision du gérant, être réduit ou supprimé que par une

décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour la réduction du capital par remboursement aux actionnaires ou par dispense de libération de leurs apports.

## Article 11 - Augmentation et réduction du capital social

**11.1.** Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision de l'assemblée générale, statuant aux conditions et dans les limites fixées par les articles 558 et, le cas échéant, 560 du Code des sociétés, ou par décision du gérant dans le cadre du capital autorisé. Toutefois, il est interdit à la société de souscrire directement ou indirectement à sa propre augmentation de capital.

**11.2.** Lors de toute augmentation de capital, le gérant fixe le taux et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

**11.3.** En cas d'émission d'actions sans mention de valeur nominale en dessous du pair comptable des actions existantes, la convocation à l'assemblée générale doit le mentionner expressément, et l'opération doit faire l'objet d'un rapport spécial du gérant et d'un rapport du/des commissaire(s) conformément à l'article 582 du Code des sociétés.

**11.4.** En cas d'augmentation de capital avec création de prime d'émission, le montant de cette prime doit être intégralement libéré à la souscription.

## Article 12 - Augmentation de capital par apport en numéraire

**12.1.** En cas d'augmentation de capital contre apport en numéraire et sans préjudice de l'application des articles 592 à 598 du Code des sociétés, le droit de préférence peut être limité ou supprimé à condition

qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres.

Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes :

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

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

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

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

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

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

**13.1.** Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux règles prescrites aux articles 601 et 602 du Code des sociétés.

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

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

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

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

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

3° sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'article 13.5 des statuts, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois;

4° le rapport visé au 1° doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des

anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette d'inventaire et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

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

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

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

En cas d'augmentation du capital d'une filiale ayant le statut de sicafi institutionnelle contre apport en numéraire à un prix inférieur de 10% ou plus par rapport à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant le jour du début de l'émission, le gérant rédige un rapport dans lequel il expose la justification économique de la décote appliquée, les conséquences financières de l'opération pour les actionnaires de la sicafi publique et l'intérêt de l'augmentation de capital considérée pour la sicafi publique. Ce rapport et les critères et méthodes d'évaluation utilisés sont commentés par le commissaire de la sicafi publique dans un rapport distinct. Les rapports du gérant, et du commissaire sont publiés conformément aux articles

35 et suivants de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations d'émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé au plus tard le jour du début de l'émission et en toute hypothèse dès la détermination du prix si celui-ci est fixé plus tôt.

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

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

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

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

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

**15.2.** Le gérant est autorisé à acquérir des actions de la société, pour compte de celle-ci, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est consentie pour une période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur Belge de la décision de l'assemblée générale du 30 juin 2011. Cette autorisation peut être prorogée une ou plusieurs fois conformément aux dispositions légales.

**15.3.** Les conditions d'aliénation de titres acquis par la société sont fixées selon les cas, conformément à l'article 622, § 2 du Code des sociétés, par l'assemblée générale ou par le gérant.

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

## TITRE TROIS

### TITRES

#### Article 16 - Nature et forme

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

**16.2.** Les actions dématérialisées sont représentées par une inscrip-

tion en compte au nom de son propriétaire ou de son détenteur auprès d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation.

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

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

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

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

**16.6.** À l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires et sous réserve de dispositions particulières

de l'arrêté royal du 7 décembre 2010, la société peut émettre les titres visés à l'article 460 du Code des sociétés, conformément aux règles prévues par ce dernier.

**16.7.** La société peut émettre des obligations, par décision de son conseil d'administration, qui détermine le type et les avantages qui y sont attachés, la manière et la date de remboursement, ainsi que toutes les autres conditions de l'émission.

L'émission d'obligations convertibles ou de warrants peut être décidée par l'assemblée générale ou par le gérant dans le cadre du capital autorisé, conformément aux dispositions du Code des sociétés et de l'arrêté royal du 7 décembre 2010.

Un registre des obligataires doit être tenu et un certificat être remis à l'obligataire à titre de preuve de son inscription dans le registre.

#### Article 17 - indivisibilité

Les titres sont indivisibles à l'égard de la société, qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire par action.

Chaque fois que plusieurs personnes sont propriétaires d'une action, la société peut suspendre l'exercice des droits attachés à cette action jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme actionnaire à l'égard de la société.

#### Article 18 - Héritiers, ayants-cause et créanciers des actionnaires

En cas de désaccord entre les héritiers et/ou ayants-cause ou en cas d'urgence, le président du tribunal de commerce peut, sur demande d'un d'entre eux, désigner un mandataire commun.

Les héritiers, ayants cause ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l'apposition des

scellés sur les lieux, les biens et/ou valeurs de la société, demander le partage ou la licitation du fonds social, ni s'immiscer sous quelque forme que ce soit dans la gestion de la société. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux documents comptables de la société ainsi qu'aux décisions de l'assemblée générale.

## TITRE QUATRE

### GESTION – CONTRÔLE

#### Article 19 - Gestion

La société est gérée, dans l'intérêt exclusif des actionnaires, par un ou plusieurs gérants, sociétés anonymes, qui doivent être associés commandités et désignés dans les présents statuts.

Conformément à l'article 61, § 2, du Code des sociétés, le gérant doit désigner un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de la personne morale. Ce représentant est soumis aux mêmes conditions et encourt les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'il exerçait cette mission en nom et pour compte propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Toutefois, ce représentant permanent ne contracte aucune responsabilité personnelle relative aux engagements de la société. Celle-ci ne peut révoquer son représentant qu'en désignant simultanément son successeur. La désignation du représentant permanent ne peut porter préjudice aux dispositions législatives et réglementaires relatives aux sicafi.

Les administrateurs et délégués à la gestion journalière du gérant, ne sont à titre personnel ni gérants, ni délégués à la gestion journalière, ni commandités de la présente société.

#### Article 20 - Organisation interne et qualité

**20.1.** Le conseil d'administration du gérant est composé de six (6) administrateurs au moins, personnes physiques ou morales, nommés pour quatre (4) ans au plus par l'assemblée générale et rééligibles, dont au moins un tiers et au moins trois (3) sont des administrateurs indépendants au sens de l'article 526ter du Code des sociétés.

Le conseil d'administration du gérant est composé de manière à assurer une gestion autonome et dans l'intérêt exclusif des actionnaires.

**20.2.** Conformément à l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004, la direction effective de la société doit être confiée à au moins deux (2) personnes physiques ou sociétés privées à responsabilité limitée unipersonnelles avec, comme représentant permanent au sens de l'article 61, §2, du Code des sociétés, l'associé et gérant unique de la société privée à responsabilité limitée unipersonnelle concernée.

**20.3.** Les membres de la direction effective au sens précité ainsi que les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant et les représentants permanents des sociétés privées à responsabilité limitée unipersonnelles visées aux alinéas précédents doivent remplir les conditions d'honorabilité, d'expertise et d'expérience prévues par l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004 et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés à l'article 39 de la loi du 20 juillet 2004.

**20.4.** Tous les membres du conseil d'administration de la société gérante devront s'engager à respecter les principes et règles de la bonne gouvernance.

#### Article 21 - Nomination et fin des fonctions du gérant

**21.1.** Le gérant est, sauf en ce qui concerne le premier gérant visé à l'article 22 des statuts, nommé par l'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts, pour une durée déterminée ou indéterminée.

**21.2.** Le gérant statutaire est irrévocable, sauf en justice, pour un juste motif.

**21.3.** En toute hypothèse, les fonctions du gérant prennent fin par :

- l'échéance de son mandat;
- la révocation en justice pour des motifs légitimes;
- la démission du gérant : le gérant ne peut démissionner que pour autant que sa démission soit possible compte tenu des engagements souscrits par ce dernier envers la société et pour autant que cette démission ne mette pas la société en difficulté. En outre, sa démission ne pourra être valablement prise en considération que pour autant qu'elle ait été notifiée aux actionnaires, dans le cadre d'une assemblée générale convoquée avec pour ordre du jour la constatation de la démission du gérant et les mesures à prendre. La date de prise d'effet de la démission devra en tous les cas être postérieure d'un mois au moins à la date de l'assemblée générale réunie pour constater la démission du gérant ;
- la faillite, dissolution ou toute autre procédure analogue affectant le gérant;
- la perte, dans le chef de tous les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant, des conditions d'honorabilité, d'expertise et d'expérience

requis par l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004;

- l'interdiction au sens de l'article 39 de la loi du 20 juillet 2004 affectant tous les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant.

Dans ces deux dernières hypothèses, le gérant ou les commissaire(s) convoque(nt) une assemblée générale avec pour ordre du jour la constatation de la perte de ces conditions ou la survenance de l'interdiction et les mesures à prendre. Cette assemblée doit être réunie dans les six semaines.

Si la perte de ces conditions ou l'interdiction n'affecte qu'un ou certains membres de l'organe de gestion et/ou de gestion journalière, le gérant pourvoit à leur remplacement dans les trois (3) mois de la constatation qu'il en aura faite. Passé de délai, le gérant devra convoquer une assemblée générale avec pour ordre du jour la constatation de la perte desdites conditions ou la surveillance de l'interdiction dans le chef de certains membres de l'organe de gestion et/ou de gestion journalière, ainsi que les mesures à prendre.

Les mesures qui seraient prises en vertu des deux alinéas qui précèdent le sont sous réserve des mesures que prendrait la FSMA en vertu des pouvoirs prévus à l'article 92 de la loi du 20 juillet 2004.

**21.4.** En cas de cessation des fonctions d'un gérant, la société n'est pas dissoute, même s'il s'agit du gérant unique. Il est pourvu à son remplacement par l'assemblée générale convoquée par les autres gérants ou le ou les commissaire(s), laquelle statue dans ce cas comme en matière de modification des statuts.

## Article 22 - Gérant statutaire unique

Est nommée gérant statutaire unique pour une durée indéterminée: la société anonyme «Warehouses Estates Belgium», en abrégé «W.E.B.», ayant son siège à Charleroi (6041-Gosselies), avenue Mermoz, 29, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0426.715.074.

## Article 23 - Procès verbaux

Les délibérations du gérant sont constatées par des procès-verbaux, signés par celui-ci et consignés dans un registre spécial tenu au siège de la société.

Les procurations, avis et votes donnés par écrit ou autres documents y sont annexés.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par le gérant.

## Article 24 - Pouvoirs

**24.1.** Le gérant de la société a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.

**24.2.** Le gérant établit le rapport semestriel visé à l'article 76, § 1<sup>er</sup>, de la loi du 20 juillet 2004, le projet de rapport annuel ainsi que le projet de prospectus visés à cette disposition, dans le respect des articles 52 et 53 de cette même loi.

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

toutes modifications à la liste des experts désignés.

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

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

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

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

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

## Article 25 - Représentation

**25.1.** La société est représentée dans tous les actes, y compris ceux où intervient un fonctionnaire public ou un officier ministériel et en justice, tant en demandant qu'en défendant, par le gérant, suivant les règles légales et statutaires de représentation de ce gérant- société anonyme. Cette règle s'applique à tous recours judiciaires ou administratifs intentés, formés ou soutenus au nom de la société.

**25.2.** La société est en outre valablement engagée par tous les mandataires spéciaux dans les limites de leurs mandats.

**25.3.** Conformément d l'article 9 de l'arrêté royal du 7 décembre 2010, dans tous les actes de disposition portant sur un bien immobilier au sens de l'article 2, 20° dudit arrêté royal, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public ou un officier ministériel, ainsi que dans les procurations concernant lesdits actes, la société est représentée :

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

Cette règle n'est pas applicable en cas d'opération portant sur un bien d'une valeur inférieure au montant le plus faible entre 1% de l'actif consolidé de la sicafi publique et 2.500.000€.

## Article 26 - Rémunération

Le mandat du gérant est rémunéré.

La rémunération du gérant est fixée annuellement par l'assemblée générale de la société, conformément

à l'article 16, § 2, de l'arrêté royal du 7 décembre 2010.

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

## Article 27 - Conflits d'intérêts

**27.1.** Le gérant, les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant et les mandataires de la société respectent les règles relatives aux conflits d'intérêts prévues par l'arrêté royal du 7 décembre 2010 et par la loi.

**27.2.** La société est structurée et organisée de façon à restreindre au minimum le risque que des conflits d'intérêts ne nuisent aux porteurs de titres conformément à l'article 40, paragraphe 4, de la loi du 20 juillet 2004.

**27.3.** Les personnes suivantes visées à l'article 18, § 1<sup>er</sup>, de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 :

- les personnes qui contrôlent ou qui détiennent une participation dans la société,
- les personnes avec lesquelles la société, une de ses filiales, le gérant, le promoteur et les autres actionnaires d'une filiale sont liés ou ont un lien de participation,
- le gérant,
- le promoteur,
- les autres actionnaires de toute filiale de la société,
- les administrateurs, gérants, membres du comité de direction, délégués à la gestion journalière, dirigeants effectifs ou mandataires : de la société, d'une de ses filiales, du promoteur, des autres actionnaires de toute filiale de la société et d'une personne qui

contrôle ou détient une participation dans la société,

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

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

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

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

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

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

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

## Article 28 - Contrôle

**28.1.** Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels est confié à un ou plusieurs commissaires.

L'assemblée générale nomme un ou plusieurs commissaires, agréés par la FSMA, membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, conformément à la loi, pour un terme de trois ans, renouvelable. L'assemblée générale fixe le nombre de commissaires ainsi que leurs émoluments.

Le ou les commissaires ainsi nommés par l'assemblée générale ne peuvent être révoqués que pour juste motif, éventuellement sous peine de dommages et intérêts.

Ce ou ces commissaires contrôlent et certifient les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels de la société et confirment, le cas échéant, toutes les informations à transmettre, conformément aux articles 83 et 88 de la loi du 20 juillet 2004.

Le ou les commissaires peuvent prendre connaissance des livres, de la correspondance, des procès-verbaux et généralement de toutes les écritures de la société, au siège de celle-ci. Ils peuvent également, dans l'exercice de leur fonction et à leurs frais, se faire assister par des pré-

posés ou d'autres personnes dont ils sont responsables.

**28.2.** L'article 141, 2<sup>o</sup> du Code des sociétés n'est pas applicable à la société ayant le statut de société d'investissement à capital fixe, conformément à l'article 83, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2 de la loi du 20 juillet 2004.

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

## TITRE CINQ

### ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

## Article 29 - Composition

L'assemblée générale se compose du ou des associés commandités et de tous les actionnaires qui ont le droit de vote, soit par eux-mêmes, soit par mandataire moyennant l'observation des prescriptions légales ou statutaires.

Les décisions de l'assemblée générale obligent tous les actionnaires, mêmes ceux qui étaient absents ou dissidents.

## Article 30 - Réunions

**30.1.** L'assemblée générale annuelle se réunit le 2<sup>ème</sup> mardi du mois de janvier, à 16 heures.

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

L'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire comprend au moins les points suivants: la discussion du rapport de gestion et, le cas

échéant, du rapport du/des commissaires, la discussion et l'approbation des comptes annuels, l'octroi de la décharge au gérant et au(x) commissaire(s) et l'approbation du rapport de rémunération par l'assemblée générale.

Les détenteurs de warrants et d'obligations convertibles peuvent prendre connaissance, au siège social, des décisions prises par l'assemblée générale.

L'assemblée peut être convoquée extraordinairement chaque fois que l'intérêt de la société l'exige. Elle doit l'être sur la demande d'actionnaires représentant un/ cinquième (1/5) du capital social.

**30.2.** Les assemblées générales, ordinaires et extraordinaires, se tiennent au siège social ou en Belgique à l'endroit indiqué dans la convocation.

## Article 31 - Convocations, informations et ordre du jour

**31.1.** L'assemblée générale, tant annuelle qu'extraordinaire, se réunit sur la convocation du gérant ou du (des) commissaire(s).

Les convocations contiennent les mentions visées par le Code des sociétés et toutes autres réglementations.

**31.2.** La société met à la disposition des actionnaires l'information requise par le Code des sociétés et toutes autres réglementations.

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012:

**31.3.** Un ou plusieurs actionnaires, possédant ensemble au moins 3% du capital social de la société, peuvent, conformément aux dispositions du Code des sociétés, requérir l'inscription de sujets à traiter à l'ordre du jour de toute assemblée générale, ainsi que déposer des propositions de décision concernant les

sujets à traiter inscrits ou à inscrire à l'ordre du jour.

## Article 32 - Admission à l'assemblée

**32.1.** Le ou les associés commandités sont admis de plein droit à toute assemblée sans devoir accomplir aucune formalité d'admission.

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012:

**32.2.** Le droit de participer à une assemblée générale et d'y exercer le droit de vote est subordonné à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre (24) heures (minuit, heure belge) (ci-après, la "date d'enregistrement"),

- soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la société,
- soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation,
- soit par la production des actions au porteur à un intermédiaire financier,

sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale.

En outre, les actionnaires souhaitant prendre part à l'assemblée doivent :

- titulaires d'actions dématérialisées ou au porteur : produire une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou teneur de comptes agréé certifiant, selon le cas, le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement ou le nombre d'actions au porteur produites à la date d'enregistrement, et pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assem-

blée générale ; ce dépôt doit être effectué au siège social ou auprès des établissements désignés dans les avis de convocation, au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée ;

- titulaires d'actions nominatives : notifier leur intention de prendre part à l'assemblée à la société, par lettre ordinaire, télécopie ou courriel, adressé au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée.

**32.3.** Tout actionnaire peut, dès la convocation de l'assemblée et au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée, poser des questions par écrit, auxquelles il sera répondu au cours de l'assemblée pour autant que l'actionnaire concerné ait satisfait aux formalités d'admission à l'assemblée.

## Article 33 - Modalités de participation et de vote à l'assemblée

**33.1.** Tout propriétaire d'actions peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, actionnaire ou non.

En dehors des exceptions qui seraient prévues par le Code des sociétés, l'actionnaire ne peut désigner, pour une assemblée générale donnée, qu'une seule personne comme mandataire.

La procuration doit être notifiée par écrit et signée par l'actionnaire et elle doit parvenir à la société ou au lieu indiqué dans la convocation au plus tard le sixième jour qui précède l'assemblée générale.

Le gérant peut arrêter la formule des procurations.

**33.2.** Les incapables sont représentés par leur représentant légal.

Les copropriétaires, les usufruitiers et nus-propriétaires, les créanciers et débiteurs gagistes doivent se faire

représenter respectivement par une seule et même personne.

**33.3.** Les détenteurs d'obligations et de warrants peuvent assister à l'assemblée générale, mais avec voix consultative seulement.

## Article 34 - Registre et liste de présence

**34.1.** Un registre désigné par le gérant mentionne, pour chaque actionnaire qui a signalé sa volonté de participer à l'assemblée générale, ses nom et prénom ou dénomination sociale, son adresse ou siège social, le nombre d'actions qu'il détenait à la date d'enregistrement et la description des documents qui établissent la détention des actions à cette date d'enregistrement.

**34.2.** L'actionnaire ou son mandataire veille à fournir à la société le cas échéant tous éléments requis en vue de l'identification de l'actionnaire.

**34.3.** Une liste de présence indiquant l'identité du ou des associé(s) commandité(s) et celle des actionnaires et le nombre de leurs actions est signée par chacun d'eux ou par leur mandataire avant d'entrer en séance.

## Article 35 - Bureau

Toute assemblée générale est présidée par le gérant.

Le président désigne un secrétaire. Le président choisit parmi les actionnaires un ou deux scrutateurs.

## Article 36 - Droit de vote des actionnaires

**36.1.** Chaque action donne droit à une voix.

**36.2.** En cas d'acquisition ou de prise en gage par la société de ses propres actions, le droit de vote attaché à ces titres est suspendu.

**36.3.** Les votes se font par main levée ou par appel nominal, à moins que l'assemblée n'en décide autrement à la majorité des voix.

### Article 37 - Délibération de l'assemblée générale

**37.1.** Aucune assemblée ne peut valablement délibérer sur des objets qui ne figurent pas à l'ordre du jour, sauf si tous les actionnaires sont présents et marquent leur accord à l'unanimité de délibérer sur de nouveaux points.

**37.2.** Les décisions de l'assemblée générale, en ce compris les modifications des statuts, ne sont valablement prises qu'avec l'accord du ou des gérants.

**37.3.** Tout projet de modification des statuts doit être préalablement soumis à la FSMA, conformément à l'article 8 de l'arrêté royal du 7 décembre 2010.

**37.4.** À l'exception des points de l'ordre du jour pour lesquels la loi ou les présents statuts exigent un quorum minimum et des majorités spéciales, les décisions sont prises à la majorité simple des voix, quel que soit le nombre de titres représentés sans tenir compte des abstentions.

### Article 38 - Prorogation

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012: Quels que soient les points à l'ordre du jour, le gérant a le droit, après l'ouverture des débats, de proroger à cinq semaines au plus toute assemblée tant ordinaire qu'extraordinaire.

Cette prorogation, notifiée par le président avant la clôture de la séance et mentionnée au procès-verbal de celle-ci, annule toute décision déjà prise.

La prorogation ne peut avoir lieu qu'une seule fois. La seconde assemblée statue définitivement sur les points à l'ordre du jour.

### Article 39 - Procès verbaux

**39.1.** Les procès-verbaux des assemblées générales mentionnent pour chaque décision, le nombre d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés, la proportion du capital social représentée par ces votes, le nombre total de votes valablement exprimés, le nombre de votes exprimés pour et contre chaque décision et, le cas échéant, le nombre d'abstentions.

**39.2.** Les décisions prises par l'assemblée générale font l'objet de procès-verbaux signés par les membres du bureau, le ou les associés commandités et les actionnaires qui le demandent. Ils sont consignés dans un registre spécial tenu au siège de la société.

**39.3.** Les informations visées à l'article 39.1 sont rendues publiques par la société sur son site internet dans les quinze (15) jours qui suivent l'assemblée générale.

**39.4.** Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par le gérant.

## TITRE SIX

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES OBLIGATAIRES

#### Article 40 - Convocations

Lorsque la société a émis des obligations, le gérant et le(s) commissaire(s) de la société peuvent convoquer les titulaires d'obligations en assemblée générale des obligataires. Ils doivent également convoquer celle-ci à la demande d'obligataires représentant le cinquième du montant des obligations en circulation.

Les convocations contiennent l'ordre du jour et sont faites conformément aux dispositions du Code des sociétés.

### Article 41 - Participation à l'assemblée générale des obligataires

Les titulaires d'obligations nominatives doivent, trois jours ouvrables au moins avant la date de l'assemblée générale, informer par un écrit (lettre ou procuration) le gérant de leur intention d'assister à l'assemblée générale des obligataires et indiquer le nombre d'obligations pour lesquelles ils entendent prendre part au vote.

Les titulaires d'obligations dématérialisées doivent, dans le même délai, effectuer le dépôt au siège social ou aux établissements désignés dans la convocation d'une attestation établie par le teneur de compte agréé ou l'organisme de liquidation, constatant l'indisponibilité desdites obligations jusqu'à la date de l'assemblée générale des obligataires.

### Article 42 - Tenue de l'assemblée générale des obligataires et procès-verbaux

Les procès-verbaux des assemblées générales des obligataires sont signés par les membres du bureau et par les obligataires qui le demandent.

Les copies et extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par le gérant.

### Article 43 - Représentation

Tout titulaire d'obligations peut se faire représenter à l'assemblée générale des obligataires par un mandataire, obligataire ou non. Le gérant peut déterminer la forme des procurations.

## TITRE SEPT

### ÉCRITURES SOCIALES – RÉPARTITION – DISSOLUTION

#### Article 44 - Ecritures sociales

**44.1.** L'exercice social commence le premier (1<sup>er</sup>) octobre d'une année et se clôture le trente (30) septembre de l'année suivante.

**44.2.** À cette dernière date, les écritures sociales sont arrêtées et le gérant dresse un inventaire et établit les comptes annuels, conformément à la loi et aux dispositions de l'arrêté royal du 7 décembre 2010.

**44.3.** La société supporte notamment les frais de constitution, d'organisation et de domiciliation de celle-ci, les frais du service des actions de la société, les coûts liés aux transactions sur les immeubles et aux opérations de placement, la rémunération du gérant et les frais visés à l'article 26 des statuts, les frais de gestion technique, surveillance, entretien, maintenance, etcetera des biens immobiliers de la société, les frais de comptabilité et d'inventaire, les frais de révision des comptes et de contrôle de la société, les frais de publication inhérents à l'offre d'actions, à l'établissement des rapports périodiques et à la diffusion des informations financières, les coûts de la gestion et les impôts, taxes et droits dus en raison des transactions effectuées par la société ou de l'activité de la société.

**44.4.** Le gérant établit un inventaire des biens immobiliers de la société ainsi que de ceux de ses filiales chaque fois que la société procède à l'émission d'actions ou au rachat d'actions autrement que sur un marché réglementé.

#### Article 45 - distributions

**45.1.** La société ayant le statut d'une société d'investissement à capital fixe de droit belge conformément à l'article 20, §4, de la loi du 20 juillet 2004, l'article 616 du Code des sociétés relatif à la formation d'un fonds de réserve ne lui est pas applicable et par conséquent, elle n'est pas tenue de constituer ou maintenir une réserve légale.

La société affecte ses bénéfices en conformité avec la réglementation applicable aux sicafi. Elle doit distribuer à ses actionnaires et dans les limites prévues par le Code des sociétés et la réglementation applicable aux sicafi, un dividende dont le montant minimum est prescrit par la réglementation applicable aux sicafi.

**45.2.** La société peut distribuer un dividende optionnel, avec ou sans complément en espèces.

#### Article 46 - Dividendes

**46.1.** Le paiement des dividendes se fait aux époques et aux endroits désignés par le gérant.

Le gérant peut, sous sa propre responsabilité, décider, conformément à la loi, le paiement d'acomptes sur dividendes; il fixe le montant de ce(s) acompte(s) et la date de leur paiement.

**46.2.** Les dividendes de titres nominatifs et tantièmes non réclamés dans les cinq (5) ans de leur exigibilité sont prescrits.

#### Article 47 - Mise à disposition

Les rapports financiers annuel et semestriel, les comptes annuels et semestriels de la société, ainsi que les rapports du ou des commissaires, sont disponibles sur le site internet de la société.

Le rapport financier annuel est en outre disponible sous la forme d'une brochure qui est envoyée à tout actionnaire nominatif et que tout actionnaire peut demander à la société.

#### Article 48 - Dissolution

En cas de dissolution de la société pour quelque cause que ce soit, il sera procédé à la liquidation par le gérant qui recevra une rémunération déterminée conformément à l'article 26 des statuts.

Au cas où le gérant n'accepterait pas cette mission, il sera procédé à la liquidation par un ou plusieurs liquidateurs, personnes physiques ou morales, nommés par l'assemblée générale, moyennant l'accord du ou des associés(s) commandité(s). L'assemblée générale détermine leurs pouvoirs et leurs émoluments et fixe le mode de liquidation. Elle conserve le pouvoir de modifier les statuts si les besoins de la liquidation le justifient.

L'assemblée générale est convoquée, constituée et tenue, pendant la liquidation, conformément aux dispositions du titre V des présents statuts, le ou les liquidateurs exerçant, s'il y a lieu, les prérogatives du gérant. Un des liquidateurs la préside; en cas d'absence ou d'empêchement du ou des liquidateurs, l'assemblée générale élit elle-même son président. Les copies ou extraits des procès-verbaux de ses décisions, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par le ou les liquidateurs.

Après règlement du passif et des frais de liquidation ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, le produit de la liquidation sera réparti entre toutes les actions. Si le produit net ne permet pas de rembourser toutes les actions, les liquidateurs remboursent par priorité les actions libérées dans une proportion supérieure jusqu'à ce qu'elles soient

sur un pied d'égalité avec les actions libérées dans une moindre proportion ou procèdent à des appels de fonds complémentaires à charge des propriétaires de ces dernières.

La liquidation de la société est clôturée conformément aux dispositions du Code des sociétés.

## TITRE HUIT

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Article 49 - Election de domicile

Pour l'exécution des présents statuts, faute de domicile élu en Belgique et notifié à la société, tout associé commandité, actionnaire, gérant, directeur et liquidateur de la société non domicilié en Belgique, est censé avoir élu domicile au siège social où toutes communications, sommations, assignations ou significations peuvent lui être valablement faites.

#### Article 50 - Compétence judiciaire

En cas de litiges entre un associé commandité, gérant, actionnaire, administrateur, délégué à la gestion journalière ou administrateur du gérant, commissaire, liquidateur, ou un de leurs mandataires, entre eux ou avec la société, relatifs aux affaires de la société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux du siège social de la société, sauf si, au cas où, conformément à l'article 2.3, le siège social était transféré à l'étranger, auquel cas seuls les tribunaux de Bruxelles seront compétents.

#### Article 51 - Droit commun

Les parties entendent se conformer entièrement au Code des sociétés, ainsi qu'à la loi du 20 juillet 2004 et à leurs arrêtés royaux d'exécution, et

plus spécialement à l'arrêté royal du 7 décembre 2010 et plus généralement aux lois et règlements applicables aux sicafi.

En conséquent, les dispositions de ces lois et arrêtés, auxquelles il ne serait pas licitement dérogé, sont réputées inscrites dans les présents statuts et les clauses statutaires contraires aux dispositions impératives de ces lois et arrêtés sont réputées non écrites.

Il est précisé, eu égard à son statut de sicafi, conformément aux articles 20, §4 et 83, §1<sup>er</sup>, alinéa 2 de la loi du 20 juillet 2004, que les articles 141,2°, 439, 440, 448, 477, 559 et 616 du Code des sociétés ne s'appliquent pas à la présente société.

## TITRE NEUF

### DISPOSITIONS EXCEPTIONNELLES

#### Article 52 - Adaptations légales

En cas de modification législative, le gérant est autorisé à adapter les présents statuts aux futurs textes légaux qui pourraient modifier lesdits statuts. Cette autorisation ne vise explicitement qu'une mise en conformité par acte notarié.

#### Article 53 - Dispositions transitoires

**53.1.** L'article 31.3 entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2012, date d'entrée en vigueur de la loi du 20 décembre 2010 concernant l'exercice de certains droits des actionnaires de sociétés cotées.

**53.2.** L'ancien article 32.2 sera remplacé par les nouveaux articles 32.2 et 32.3 le 1<sup>er</sup> janvier 2012, date d'entrée en vigueur de la loi du 20 décembre 2010 concernant l'exercice de certains droits des actionnaires de sociétés cotées.

**53.3.** La modification du délai prévue par l'article 38, alinéa 1, qui passe de trois à cinq semaines, entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2012, date d'entrée en vigueur de la loi du 20 décembre 2010 concernant l'exercice de certains droits des actionnaires de sociétés cotées.

## Agenda de l'actionnaire - Exercice 2015<sup>(1)</sup>

Date de clôture du 1 <sup>er</sup> semestre de l'exercice 2015	31/03/2015
Publication des résultats semestriels de l'exercice 2015 & Mise en ligne du Rapport Financier Semestriel	30/06/2015 <sup>(2)</sup>
Date de clôture de l'exercice 2015	30/09/2015
Publication des résultats financiers annuels de l'exercice 2015 & mise en ligne du Rapport Financier Annuel	10/12/2015 <sup>(2)</sup>
Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires	12/01/2016
Dividende de l'exercice 2015	
- Publication du dividende de l'exercice 2015	13/01/2016 <sup>(3)</sup>
- Détachement du Coupon n°18 ( <i>Ex-date</i> )	14/01/2016
- Date d'arrêté ( <i>Record date</i> )	18/01/2016
- Mise en paiement du dividende de l'exercice 2015	19/01/2016
Publication de l'information annuelle	22/01/2016 <sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> sous réserve de modifications ultérieures

<sup>(2)</sup> publication après clôture de la Bourse

<sup>(3)</sup> publication avant clôture de la Bourse

**Warehouses Estates Belgium SCA**  
29, avenue Jean Mermoz B- 6041 Gosselies

Tel : +32.(0)71.259.259  
Fax : +32.(0)71.352.127  
email : [info@w-e-b.be](mailto:info@w-e-b.be)