



# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2014

*"We are building opportunities"*



Warehouses Estates Belgium SCA



## Identification

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

# Table des matières

<b>2</b>	<b>Chiffres clés</b>
<b>4</b>	<b>Facteurs de risques</b>
6	A. Les risques liés à la dépendance vis-à-vis de personnes clés
7	B. Les risques liés à la détention d'une participation minoritaire
7	C. Les risques de marché
7	D. Les risques liés au patrimoine immobilier
11	E. Les risques financiers
11	F. Les risques liés à la réglementation
<b>14</b>	<b>Rapport de gestion</b>
19	A. Organisation
24	B. Rémunération
27	C. Politique d'Investissement
28	D. Systèmes de contrôle interne et gestion des risques
<b>30</b>	<b>Rapport immobilier</b>
32	A. Description des activités
32	B. Opérations majeures de l'exercice 2013
34	C. Le portefeuille
44	D. Principales tendances des marchés
<b>48</b>	<b>Rapport financier</b>
50	A. Rapport du Commissaire
52	B. Informations financières consolidées au 30 septembre 2013
70	C. Informations financières statutaires au 30 septembre 2013
<b>72</b>	<b>Agenda de l'actionnaire – Exercice 2014</b>
	<b>Déclaration</b>

# CHIFFRES CLÉS<sup>(1, 2)</sup>

## DU 1<sup>er</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE 2014

### ÉVOLUTION DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT<sup>(3)</sup>

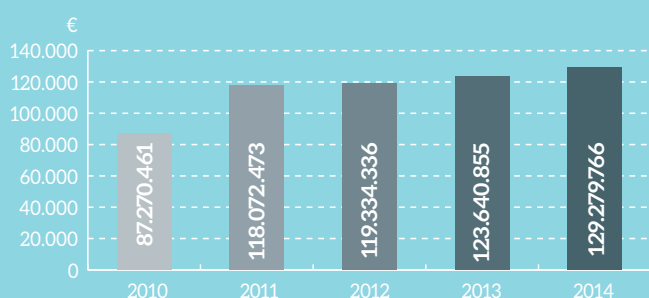
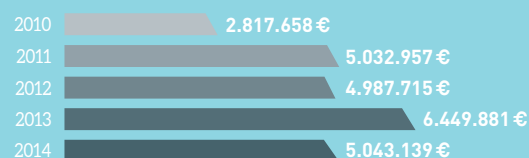
WEB vise à créer un portefeuille équilibré générateur de valeur pour ses actionnaires. Comme le montre le graphique ci-dessous, le patrimoine de la société a augmenté de près de 48 % sur 5 ans, et particulièrement entre les exercices 2009 et 2010, suite aux acquisitions et investissements réalisés conséquemment à l'augmentation de capital clôturée fin 2010.



### ÉVOLUTION DU RÉSULTAT NET<sup>(3)</sup>

Au 31 mars 2014, les revenus locatifs affichent une hausse de 5,14 % par rapport à l'exercice précédent, générant ainsi une progression de 11,25 % du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille qui s'affiche à 6.465.370 €.

Malgré cette évolution positive, le résultat d'exploitation et le résultat net sont en diminution. Ceci s'explique principalement par les variations de juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers qui ne sont pas pris en compte pour la détermination du résultat distribuable. Hors impact de ces variations de juste valeur, le résultat d'exploitation et le résultat net seraient respectivement en augmentation de 11,25 % et 16,77 % sur la période.



### ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES<sup>(3)</sup>

Soucieuse des équilibres entre les masses bilantaires, l'entreprise a augmenté ses fonds propres de manière continue depuis 2010, + 48% sur la période observée. Elle se dote ainsi des moyens financiers requis à poursuivre sa stratégie d'investissement et de création de valeur pour ses actionnaires.

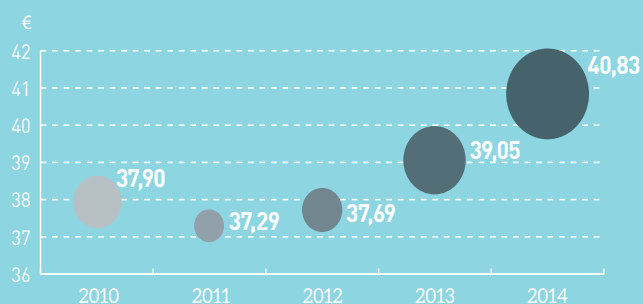
<sup>(1)</sup> Au 31 mars 2014, la Sicafi ne possède aucune filiale. Les données présentées sont donc statutaires.

<sup>(2)</sup> Certaines informations chiffrées présentées dans ce document ont été arrondies. Par conséquent, les totaux peuvent légèrement différer de la somme arithmétique exacte des nombres qui les composent.

<sup>(3)</sup> à la date de la clôture semestrielle soit le 31 mars

## ÉVOLUTION DE LA VALEUR UNITAIRE/ ACTION <sup>(3)</sup>

Après l'augmentation de capital réalisée fin 2010, la valeur unitaire par action a augmenté de près de 9,5% sur la période observée.



CHIFFRES CLÉS	31/03/2013	30/09/2013	31/03/2014	Evolution sur 1 an
Juste valeur du portefeuille	181.495.631 €	189.932.076 €	192.713.214	+6,18%
Valeur d'investissement du portefeuille	189.438.000 €	197.753.000 €	201.013.000 €	+6,11%
Taux d'occupation	98,58%	98,51%	96,85%	-1,73%
Fonds propres	123.640.855 €	134.495.559 €	129.279.766 €	+4,56%
Valeur unitaire intrinsèque de l'action	39,05 €	42,48 €	40,83 €	+4,56%
Résultat locatif net	7.426.611 €	14.996.700 €	7.898.651 €	+6,36%
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	5.811.719 €	12.051.106 €	6.465.370 €	+11,25%
Résultat d'exploitation	6.971.259 €	18.183.311 €	5.651.494 €	-18,93%
Résultat net	6.449.881 €	17.304.585 €	5.043.139 €	-21,81%
Taux d'endettement	30,46%	28,18%	31,80%	+1,34%
Cours de bourse à la date de clôture	50,29 €	50,21 €	54,00 €	+7,38%
Résultat distribuable	5.136.929 €	10.761.647 €	5.891.593 €	+14,69%

WAREHOUSES  
ESTATES  
BELGIUM SCA  
Rapport  
Financier  
Semestriel 2014

01

# Facteurs de risques



KID'S CITY

AIRE DE JEUX POUR ENFANTS

Aire de jeux pour enfants

MAXI



**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 ou encore leur incidence n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur la Sicafi, son activité ou sa situation financière.**

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

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

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

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

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

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

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

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

En tout état de cause, afin de prévenir et d'éviter un tel blocage résultant





tant 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 ( $\pm 250$ ), 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 a permis de n'impacter que de manière marginale la valorisation des immeubles de placement de WEB SCA malgré la crise économique actuelle.

### Risques liés au marché immobilier

Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles de WEB SCA sont tributaires de l'offre et la demande, lesquelles sont influencées par la conjoncture économique générale.

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 plus grand nombre de contrats de location ( $\pm 250$ ) 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 lon-

gueur des procédures légales relatives au recouvrement des créances sont souvent défavorables aux intérêts du bailleur.

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

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

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

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 28,12% des actifs totaux de WEB SCA, si bien que WEB SCA est toujours soumise à cette dérogation lui imposant un taux d'endettement plafonné 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 6,52 ans<sup>(1)</sup>.

De plus, WEB SCA, avec un taux d'occupation de 96,85% au 31 mars 2014, se positionne dans les meilleurs de son secteur. Elle dispose par

<sup>(1)</sup> Sur base des baux en cours au 31/03/2014

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 31 mars 2014, le portefeuille est assuré pour une valeur totale de reconstruction de 242.199.658€ (i.e. vs. la juste valeur, terrain compris, de 192.713.214€ pour les mêmes biens). Le montant de la prime provisionnelle globale comptabilisée

pour le semestre sous revue s'élève à 91.036,69€.

### **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 Winsinger & 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

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

## Risques informatiques

Des risques informatiques peuvent provenir de l'informatisation de WEB SCA et de la nécessaire ouverture des systèmes à l'Internet. WEB SCA a donc choisi d'identifier les moyens qui existent pour les circonscrire et les minimiser. Pour ce faire, elle a mandaté un sous-traitant chargé de mettre en place des outils de sécurisation.

## E. Les risques financiers

### Risques de défaillance financière des locataires

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

Lors de la signature d'un nouveau contrat de bail, une avance corres-

pondant 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 31 mars 2014, s'élèvent à 65 M€.

Risques liés aux liquidités (en €)	31/03/2013		31/03/2014	
	Montant autorisé	Montant utilisé	Montant autorisé	Montant utilisé
Straight Loan Belfius SA	33.000.000	32.100.000	30.000.000	29.485.000
Straight Loan BNP Paribas	15.000.000	15.000.000	15.000.000	9.150.000
Straight Loan Banque ING SA	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Roll Over Belfius SA	-	-	10.000.000	10.000.000
Roll Over BNP Paribas	-	-	5.000.000	5.000.000
<b>Total des dettes financières courantes</b>	<b>53.000.000</b>	<b>52.100.000</b>	<b>65.000.000</b>	<b>58.635.000</b>
<b>Utilisées à concurrence de</b>		<b>98,30%</b>		<b>90,21%</b>

Le détail de l'ensemble de ces lignes de crédit est repris dans le «Rapport Financier Annuel 2013» - Note 14 du chapitre «Rapport financier» consultable sur le site internet [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be).

## Risques liés aux contreparties bancaires

WEB SCA ne disposant actuellement d'aucune trésorerie placée, outre un compte bloqué en faveur de ses actionnaires sur lequel se trouvent les coupons échus non payés, la position en cash déposée dans une institution financière est par définition relativement limitée, voire inexistante.

À l'heure actuelle, WEB SCA fait appel à différentes banques de référence pour assurer une certaine diversification de l'origine de ses financements et de ses couvertures de taux.

## Risque lié au calcul de l'Exit tax

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

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

L'Exit Tax pour les entités absorbées au cours des exercices précédents et non acquittée au 31 mars 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 14 du Chapitre «Rapport Financier» du Rapport Financier Annuel 2013)<sup>[1]</sup>.

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

d'index permises par les contrats complexes, gestion de trésorerie...).

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

- Le montant et la composition de l'encours de dette couvert : Le montant total des dettes couvertes par les contrats ne peut en aucun cas excéder le 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 ces couvertures, une augmentation de 0,25% des taux d'intérêts bancaires augmenterait les charges financières de WEB SCA d'environ 37.500€/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 et fiscale, et les obligations nouvelles susceptibles d'en résulter, pour-

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

raient 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 loi SIR

La Loi relative aux sociétés immobilières réglementées offre 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'optent pas pour le

statut de SIR devront demander leur agrément en qualité d'AIFM (voir «Risques liés à la perte de statut de sicafi»).

La Société se propose de soumettre à une prochaine assemblée générale l'adaptation du statut de SIR, moyennant son agrément en qualité de SIR par la FSMA.

Si son assemblée générale approuve ce changement de statut, la Société devra organiser un droit de retrait au profit des actionnaires qui auraient voté contre le changement de statut (la Société pouvant subordonner le changement de statut à la condition que les actions pour lesquelles le droit de retrait est exercé ne dépassent pas plus d'un certain pourcentage du capital de la Société). La Société elle-même et/ou le tiers désigné par elle devra/devront acheter les actions des actionnaires qui auront voté contre ce changement, dans les limites fixées par la loi.

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

1. la FSMA n'agrée pas la Société en qualité de SIR ;
2. 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) ;
3. 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 ;
4. dans l'hypothèse où le droit de retrait serait exercé contre la Société (et non contre un tiers désigné par la Société), l'exercice du droit

de retrait entraînerait une violation de l'article 620 du Code des sociétés (conditions en matière d'achat d'actions propres), auquel cas ni l'exercice du droit de retrait ni le changement de statut ne pourraient sortir leurs effets.

### Impact

Dans l'hypothèse d'un changement de statut, l'organisation du droit de retrait au profit des actionnaires qui auraient voté contre la modification des statuts et souhaiteraient sortir de la Société aurait les conséquences suivantes si ce droit de retrait était exercé contre la Société : diminution des montants distribuables par la Société à concurrence du montant affecté à cette fin ; augmentation de l'endettement de la Société (pour financer l'achat) ; augmentation du ratio d'endettement de la Société et donc diminution des capacités d'endettement pour financer d'autres projets.

Dans l'hypothèse inverse (pas de changement de statut), la Société sera considérée comme un gestionnaire de fonds d'investissement alternatif (AIFM) avec les conséquences décrites ci-après.

### Mesures de gestion du risque

La Société analyse attentivement les réorganisations internes éventuelles qui seraient nécessaires en vue d'obtenir l'agrément en qualité de SIR.

Elle étudie par ailleurs la possibilité de se substituer un tiers pour acheter les actions des actionnaires qui exerceraient leur droit de retrait, de sorte que l'organisation du droit de retrait ne mettrait pas en péril la distribution de dividendes et ses possibilités d'investissement.

## Risques liés à la directive AIFMD

Les sicafi sont régies par la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et seront de ce fait considérées comme des fonds d'investissement alternatifs à l'occasion de la transposition en droit belge, par la loi du 19 avril 2014 relative aux OPCA et à leurs gestionnaires (ci-après, la «loi AIFMD»), de la directive européenne AIFMD [Directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs] et de ses mesures d'exécution.

Conformément à l'article 509 de la loi AIFMD, tel que modifié par la loi SIR, à compter de l'expiration du quatrième mois de l'entrée en vigueur de la loi SIR, les sicafi seront tenues d'introduire une demande d'agrément en qualité d'AIFM et seront soumises à l'intégralité des dispositions de la loi AIFMD, sauf dans l'hypothèse dans laquelle elles introduisent avant l'expiration de ce délai une demande d'agrément en qualité de société immobilière réglementée et obtiennent cet agrément.

Si la Société soit ne demande pas son agrément en qualité de SIR soit, pour une des raisons indiquées ci-avant, n'obtient pas ce statut, la Société sera soumise, non seulement à la loi AIFMD 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

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, le niveau d'endettement ainsi que sur les charges financières.

A l'inverse, si la Société ne changeait pas de statut et 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 se propose de soumettre à une prochaine assemblée générale l'adoption du statut de SIR. Ce statut exclut la qualification d'AIFM et l'application de la réglementation AIFMD et des réglementations dérivées.

La Société veillera à articuler le calendrier de demande d'agrément en qualité de SIR et de tenue de l'assemblée générale en vue de la modification des statuts afin de disposer du temps nécessaire pour, en cas de non-aboutissement du processus de changement de statut en SIR, pouvoir apporter les modifications nécessaires dans son organisation et introduire auprès de la FSMA une demande d'agrément en qualité d'AIFM, afin d'éviter de se retrouver dans une situation dans laquelle elle ne deviendrait pas une SIR et serait pas agréée en qualité d'AIFM.

WAREHOUSES  
ESTATES  
BELGIUM SCA  
Rapport  
Financier  
Semestriel 2014

02

bulthaup

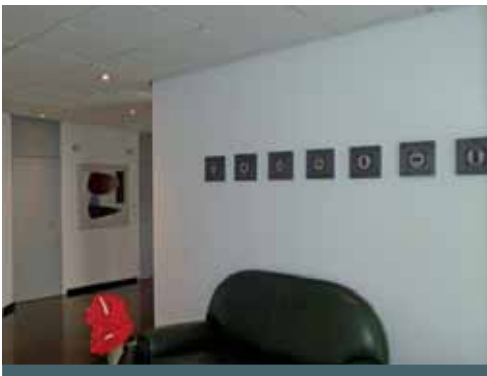
les cuisines  
le restaurant

# Rapport de gestion





**Cotée depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1998 sur Euronext Bruxelles, WEB SCA est une sicafi, organisme de placement collectif. Son activité vise la valorisation et l'accroissement de ses actifs immobiliers dans les secteurs du commerce, des bureaux et de l'industrie avec ± 250 contrats de location en gestion, répartis sur une superficie bâtie totale de plus de 281.000 m<sup>2</sup>.**



Le Gérant statutaire «WEB SA» a arrêté les résultats financiers intermédiaires relatifs au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2014 de la Sicafi WAREHOUSES ESTATES BELGIUM (en abrégé WEB SCA) qui s'est clôturé le 31 mars 2014.

WEB SCA présente à nouveau cette année d'excellentes performances, ayant enregistré une augmentation de 6,11% de la valeur d'investissement de son patrimoine immobilier en 1 an.

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

- 64,90% d'immeubles commerciaux,
- 23,97% d'immeubles industriels,
- 9,48% d'immeubles de bureaux,
- 1,65% de terrains.

L'expertise des biens immobiliers réalisée par DTZ Winssinger & Associés, conformément au référentiel IFRS, a déterminé une Fair Value<sup>(1)</sup> s'élevant à 192.713.214€ au 31 mars 2014 contre 181.495.631 € il y a 1 an et 189.932.076€ au 30 septembre 2013.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier de la Sicafi s'élève quant à elle à 201.013.000€ contre 197.753.000€ à la date de la dernière clôture annuelle. Le taux d'occupation global reste élevé s'affichant à

96,85% contre 98,51% à la clôture annuelle précédente, soit une diminution de 1,66%.

Au 31 mars 2014, le rendement des loyers nets en cours s'établit à 8,40% de la juste valeur du portefeuille immobilier.

La Sicafi a investi 4.317.625€ en réaménagements de bâtiments existants et en constructions nouvelles afin d'optimiser ses revenus locatifs nets.

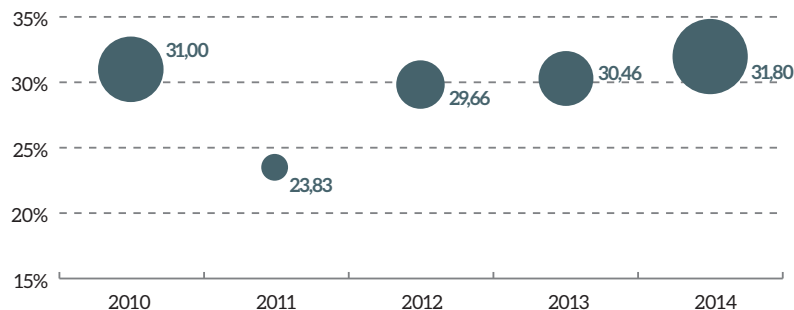
Ces investissements ont été programmés et suivis avec la plus grande prudence, toujours en adéquation avec la politique de dividende, tout en maintenant le patrimoine en parfait état locatif.

Les derniers investissements réalisés ont permis à la Sicafi, et ce malgré la conjoncture particulièrement difficile, d'augmenter à nouveau de façon appréciable les revenus locatifs (en hausse de 5,14% par rapport au 31 mars 2013), générant ainsi une progression de 11,25% du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille sur base annuelle.

Malgré cette évolution positive, le résultat d'exploitation et le résultat net sont en diminution. Ceci s'explique principalement par les variations de juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers qui ne sont pas pris en compte pour la détermination du

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

## Taux d'endettement <sup>(2)</sup>



résultat distribuable. Hors impact de ces variations de juste valeur, le résultat d'exploitation et le résultat net seraient respectivement en augmentation de 11,25% et 16,77%.

Le taux d'endettement reste limité à 31,80%. 😊

Le résultat distribuable s'élève à 5.891.593€, ce qui représente une augmentation de 14,69% par rapport au résultat distribuable de la même période de l'exercice précédent.

WEB SCA continue à bénéficier de la confiance du marché comme le reflète l'excellente performance de son cours de bourse durant le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2014. Sa capitalisation boursière s'élevait à 170.982.198€ au 31 mars 2014.

Au cours de la période sous revue, la société n'a pas engagé de frais de recherche et de développement.

Les honoraires relatifs à la mission de contrôle, pour un montant de 15.543€ HTVA, ont été attribués au Commissaire « Deloitte ».

Au 31 mars 2014, WEB SCA ne possède aucune filiale ni succursale.

### Événement post-clôture

Aucun événement significatif postérieur à la date de clôture, susceptible d'impacter les états financiers et les résultats arrêtés au 31 mars 2014 de la Sicafi ne requiert de mention particulière.

### Perspectives

Depuis 15 ans, WEB SCA garantit à ses actionnaires un rendement remarquable en dépit d'un contexte socio-économique difficile et entend poursuivre son développement, privilégiant la composition d'un portefeuille stable, créateur de valeur et

de croissance à long terme, générateur de revenus en adéquation avec sa politique de dividende. WEB SCA continuera à adopter une position prudente et sélective dans le choix de ses investissements afin que ceux-ci soient toujours réalisés dans des conditions particulièrement favorables pour ses actionnaires, tout en prenant soin d'évaluer les risques potentiels auxquels elle serait confrontée.

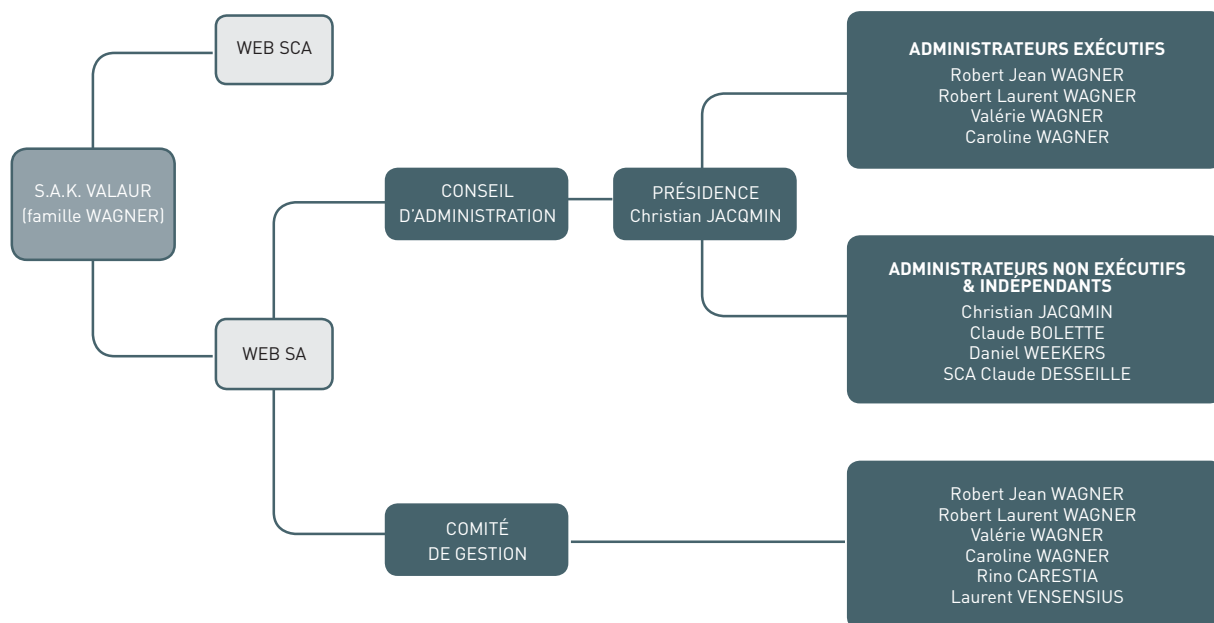
Pour l'exercice 2014, la Sicafi a l'intention de poursuivre ses projets d'expansion et de réhabilitation qui verront le jour dès l'obtention des autorisations administratives sollicitées.

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



<sup>(2)</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 31/03/2014, le site « City Nord » représentait 28,12% du patrimoine.

# Déclaration de Gouvernance d'Entreprise



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 est son code de Référence.

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

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,
- le code de Corporate Governance.

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 son caractère familial :

- › **Principe 1.4 du Code** : la taille de la Société, le nombre restreint de ses dirigeants effectifs

ainsi que le caractère familial de WEB SCA expliquent que celle-ci n'a pas, au stade actuel, formalisé le fonctionnement du management exécutif dans un règlement d'ordre intérieur.

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

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

› **Principes 7.11, 7.12 et 7.13** : Compte-tenu du caractère familial de la Société, ainsi que du fait que les administrateurs exécutifs sont pour la plupart actionnaires de celle-ci, WEB SCA a décidé de s'écarter de la règle selon laquelle la rémunération des managers exécutifs devrait être liée à leurs performances individuelles en leur octroyant une rémunération fixe. Compte-tenu du caractè-

re fixe des rémunérations des membres du Conseil d'Administration de WEB SCA, les principes 7.12 et 7.13 ne trouvent par ailleurs pas application.

Il ressort de l'énumération qui précède que les dérogations de WEB SCA aux recommandations du Code se justifient essentiellement par la taille de cette dernière et le caractère familial de WEB SCA. Au vu de la structure actuelle de WEB SCA, il serait disproportionné et techniquement complexe pour elle de respecter les points précités du Code.

## A. Organisation

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

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

› **Les commanditaires ou actionnaires** qui limitent leur responsabilité à leur apport et sans solidarité. Ils ne peuvent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de WEB SCA. Ils peuvent néanmoins agir en qualité de mandataire ou de membre d'un organe d'une personne morale qui représente à quelque titre que ce soit WEB SCA.

### 1. ASSOCIÉ COMMANDITÉ ET GÉRANT

#### Identité

WEB SCA est gérée par la société Warehouses Estates Belgium SA, ayant son siège à 6041 Gosselies,

avenue Jean Mermoz 29 (ci-dessous «WEB SA» ou le «Gérant»).

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

Le mandat du gérant statutaire 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 le « Rapport Annuel Financier 2013.

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 sicafi 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. Dans les mêmes conditions, le Gérant est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

- le pouvoir de procéder, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la société, à des augmentations de capital aux conditions précitées. Cette autorisation est conférée pour une période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur Belge

du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 30 juin 2011, soit le 20 juillet 2011. Lorsqu'il fait usage de ces autorisations, le Gérant est également compétent pour modifier les statuts afin de les adapter aux changements intervenus. Les primes d'émission ne sont pas déduites du montant du capital autorisé restant.

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

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

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

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

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

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

- le pouvoir d'acquérir des actions de la société, pour compte de celle-ci, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est consentie pour une période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur Belge de la décision de l'Assemblée Générale du 30 juin 2011, soit le 20 juillet 2011. Cette autorisation peut être prorogée une ou plusieurs fois conformément aux dispositions légales.

## Honorabilité

Pour autant que de besoin, il est précisé que le Gérant n'a pas, au cours des 5 dernières années :

› fait l'objet de condamnation pour fraude ;

› été associé en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou directeur général, à aucune faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;

› fait l'objet d'aucune incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ou été par un tribunal empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

## Rémunération

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

## Représentation

Le Gérant représente la Sicafi :

- ▶ dans toutes les actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant, de même que dans tous recours judiciaires ou administratifs. Dans ce cas, le Gérant intente, forme ou soutient l'action au nom de la Sicafi ;
- ▶ dans tous les actes de disposition portant sur un bien immobilier, y compris ceux où intervient un fonctionnaire public ou un officier ministériel, ainsi que dans les procurations concernant lesdits actes. Dans ce cas, le Gérant agit par deux personnes au moins intervenant conjointement, devant être membres du Conseil d'Administration du Gérant et dont l'un doit être le représentant permanent ;
- ▶ dans tous les actes de disposition ne portant pas sur un bien immobilier, y compris ceux où intervient un fonctionnaire public ou un officier ministériel, ainsi que dans les procurations concernant lesdits actes.

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

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

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

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

male des mandats d'administrateur soit de 6 ans, ceux-ci sont nommés par l'Assemblée Générale de WEB SA pour une durée maximale de 4 ans, conformément au point 4.6 du Code belge de Gouvernance d'Entreprise, éventuellement renouvelable dans le respect des principes de bonne gouvernance. En outre, la durée des mandats des administrateurs varie en vue d'assurer un roulement garantissant une certaine continuité dans la gestion de la Société. La nomination de chaque administrateur peut être révoquée à tout moment par l'Assemblée Générale.

Au 31 mars 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 socié-

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

tés 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.

## 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

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



■ Hommes  
■ Femmes

75%  
25%

40 et 41 de la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et, ne tombent pas sous

l'application des cas d'interdictions visés à l'article 39 de la loi précitée.

## Rémunération

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

## Missions

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

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

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

## 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 relatifs aux dossiers en cours (projets, baux, renouvellements, négociations, litiges...);
- › nomme et renouvelle les mandats des experts immobiliers ;
- › approuve les investissements (acquisitions ou travaux de constructions, transformations, rénovations des biens immobiliers) dont le montant est supérieur à 2.500.000€ (HTVA).

## c/ Gestion financière

Le Conseil d'Administration :

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







## Réunions

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

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

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

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

Le commissaire est convié à certaines réunions afin de faire rap-

port devant les membres du Conseil d'Administration de son travail d'audit des comptes annuels et semestriels de WEB SCA.

Au 31 mars 2014, trois (3) Conseils d'Administration ont eu lieu.

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 annuels et trimestriels,
- › 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 sicafi.

### 3. COMITÉ DE GESTION DE WEB SA, GÉRANT STATUTAIRE

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

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

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

Actuellement, il se compose des personnes suivantes :

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

Au 31 mars 2014, quinze (15) réunions ont eu lieu.

## Missions

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

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

## 4. COMITÉ D'AUDIT

Depuis le 1<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

À l'occasion de l'entrée en vigueur de la dernière version du Code belge de Gouvernance d'Entreprise en 2009, WEB SCA a examiné l'oppo-

rtunité 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 sicaf immobilières, la rémunération du Gérant statutaire de WEB SCA ne peut être déterminée en fonction des opérations et transactions effectuées par WEB SCA ou ses filiales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### C/ Pour les dirigeants effectifs

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

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

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

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

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

Étant donné que les fonctions et missions du Comité d'Audit sont attribuées depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2012 au Conseil d'Administration dans son ensemble, il n'y a plus aucune rémunération liée à ce point pour la période sous revue.

## 2. FIXATION DU NIVEAU DE RÉMUNÉRATION

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

### A/ Pour WEB SA – Gérant statutaire

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

Pour le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2014, les honoraires du Gérant statutaire facturés à WEB SCA s'élèvent à 287.500€ contre 275.000€ au 31 mars 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 le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2014, ce poste représente un montant de 32.000€, 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, pour le 1<sup>er</sup> semestre 2014, les sommes de :

› M. Robert J. WAGNER : 60.000€,



› M. Robert L. WAGNER : 36.000€.

### 3. DÉCLARATION SUR LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION POUR LE 1<sup>er</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE 2014

Les principes de base des rémunérations perçues pour le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2014 par l'ensemble des administrateurs et délégués à la gestion journalière sont décrits ci-dessus.

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

Aucun administrateur ne bénéficie d'un plan de pension.

La Société n'envisage pas, au stade actuel, de modifier sa politique de rémunération pour les deux exercices à venir.

Aucun administrateur ne s'est vu octroyer, au cours du 1<sup>er</sup> semestre 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 31 mars 2014, ce poste représente un montant global de 32.000€.

#### B/ Rémunération des dirigeants effectifs

Les dirigeants effectifs ont perçu, au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2014, la somme de 96.000 €.

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

Des honoraires relatifs à la revue limitée des Etats Financiers de WEB SCA clôturés au 31 mars 2014 ont été attribués au Commissaire DELOITTE.

Ces derniers se sont élevés à 15.543 € HTVA.

	21/10/2013	18/11/2013	17/02/2014	TOTAL
M. Robert Jean WAGNER	1.250 €	1.250 €	1.250 €	3.750 €
M. Robert Laurent WAGNER	1.250 €	1.250 €	1.250 €	3.750 €
Mme Valérie WAGNER	1.250 €	1.250 €	1.250 €	3.750 €
Mme Caroline WAGNER	1.250 €	1.250 €	1.250 €	3.750 €
M. Christian JACQMIN	1.250 €	1.250 €	1.250 €	3.750 €
M. Claude BOLETTE	1.250 €	1.250 €	1.250 €	3.750 €
M. Daniel WEEKERS	1.250 €	750 €	1.250 €	3.250 €
SCA Claude DESSEILLE représentée par M. Claude DESSEILLE	1.250 €	750 €	1.250 €	3.250 €
M. Pierre HIGUET	500 €	500 €	500 €	1.500 €
M. Louis KRACK	500 €	500 €	500 €	1.500 €
<b>TOTAL</b>	<b>11.000 €</b>	<b>10.000 €</b>	<b>11.000 €</b>	<b>32.000 €</b>



## 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 sicafi immobilières et la Charte de «Corporate Governance» sont scrupuleusement respectés, quel que soit le montant de l'investissement.

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

- › les investissements inférieurs ou égaux à 500.000€ sont de la compétence de l'Administrateur-Délégué ;
- › les investissements inférieurs ou égaux à 2,5 M€ sont de la compétence d'un Comité de Gestion qui fera rapport au Conseil d'Administration le plus proche ;
- › les investissements supérieurs à 2,5 M€ sont de la compétence exclusive du Conseil d'Administration ;

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

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

- › en Europe, dans la zone Euro, Charleroi et son hinterland, qui est et restera le marché de base de WEB SCA (une partie prépondérante de son portefeuille, soit plus de 74%, y est investie) ;
- › dans des villes où les marchés sont liquides, c'est-à-dire où des contreparties aux transactions de vente ou de location peuvent être aisément trouvées ;
- › dans des quartiers où une rareté structurelle se génère ;
- › jouissant d'une bonne situation (visibilité, accessibilité) dans des zones bien desservies par les transports en commun ;

- › de taille critique adéquate et bien équipés;
- › aptes à subir avec succès les vérifications de la «due diligence» portant sur les aspects urbanistiques, techniques, environnementaux, juridiques et fiscaux;
- › disposant d'une bonne position dans le cycle immobilier permettant d'anticiper une amélioration du cash-flow par action et un potentiel d'augmentation de valeur.

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

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

Si les perspectives de création de valeur le justifient, WEB SCA pourrait

envisager une diversification sectorielle pour autant qu'elle atteigne rapidement une taille significative.

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

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

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

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

Au sein du Conseil d'Administration, les administrateurs exécutifs sont responsables de la mise en œuvre

des mesures arrêtées par le Conseil d'Administration en la matière, ainsi que de toute proposition et/ou suggestion en ce domaine.

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

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

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

#### › Une définition d'objectifs clairement définis.

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

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

#### › Une répartition claire des tâches entre les différents organes et comités de la Société.

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

Conformément aux Articles 39 et 40 de la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion





collective de portefeuilles d'investissement, la direction effective de WEB SCA est confiée à deux (2) personnes physiques au moins, possédant l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour exercer ces fonctions.

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

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

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

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

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

immeubles inoccupés, analyse du marché, etc.).

WEB SCA dispose en outre d'un Compliance Officer, en la personne de Mme Caroline WAGNER, en charge plus particulièrement du respect, par WEB SCA, de ses obligations légales et réglementaires.

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

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

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

traliser 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.

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.

WAREHOUSES  
ESTATES  
BELGIUM SCA  
Rapport  
Financier  
Semestriel 2014

03





# 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>	118.421 m <sup>2</sup>	15.890 m <sup>2</sup>	-	<b>281.690 m<sup>2</sup></b>
Valeur d'investissement	48.182.000 €	130.463.000 €	19.048.000 €	3.320.000 €	<b>201.013.000 €</b>
Juste valeur	45.607.154 €	125.791.285 €	18.363.664 €	2.951.111 €	<b>192.713.214 €</b>
Répartition du patrimoine	23,97%	64,90%	9,48%	1,65%	<b>100%</b>
Valeur assurée	63.855.674 €	137.615.973 €	40.100.367 €	627.644 €	<b>242.199.658 €</b>
Valeur d'acquisition/rénovation	34.928.916 €	63.016.423 €	16.248.353 €	2.726.831 €	<b>116.920.522 €</b>

## B. Opérations majeures de l'exercice 2014

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre, WEB SCA a effectué diverses opérations d'investissement sur fonds propres.

### 1. ACQUISITIONS

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

### 2. VENTES

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

### 3. INVESTISSEMENTS

Au cours de l'exercice, la Sicafi a affecté plus de 2,95 M€ TVAC en construction de nouveaux bâtiments et plus de 1,35 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 32 à 6041 Gosselies

Suite au permis obtenu le 25 juin 2013, un montant de près de 500.000 € a été enregistré au cours du 1<sup>er</sup> semestre pour la poursuite 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 au mois de novembre 2013.

D'autre part, des travaux d'aménagement des voiries et des impétrants et ont été réalisés dans le cadre du réaménagement de la partie « Espace Nord » pour un montant 317.480,78 €.

Le site est valorisé à 5.307.000 € pour un rendement de 7,10% et représente 2,69% du patrimoine. La valeur d'investissement a augmenté de 16,74% en l'espace d'1 an et de 11,14% depuis la dernière clôture annuelle.

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

Au cours de ce semestre, un montant global de plus de 1.700.000 € a été comptabilisé pour ce site notamment pour la poursuite des activités de 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 semestre sous revue.

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

Une partie de ce montant a aussi été dédiée à l'aménagement des voiries et abords mais également à des travaux de toiture et de séparation d'une surface commerciale adjacente en deux cellules.

Le site est valorisé à 18.260.000€ contre 16.294.000€ à la dernière clôture annuelle et 12.951.000€ il y a un an soit une augmentation annuelle de près de 41%. Il représente 9,08% du portefeuille avec un rendement de 7,01% au 31 mars 2014.

## DÉPENSES CAPITALISÉES<sup>(2)</sup>

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

Un montant de près de 66.000€ a été enregistré au cours du semestre clôturé pour la finalisation des travaux de division de la surface commerciale occupée par «Inter-carrelage» en 3 cellules.

A la date de la clôture, le site est évalué à 8.065.000€ affichant une progression de 7,19% par rapport à la valorisation au 30 septembre 2013. Il représente 4,01% du portefeuille et affiche un rendement de 8,54%.

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

Un montant de plus de 66.000€ a été affecté à la réfection de la dalle de sol de l'entrepôt occupé par «Forever».

Le site est valorisé à 6.546.000€ contre 6.522.000€ à la dernière clôture annuelle et 6.266.000€ il y a un an soit une augmentation annuelle de 4,47%. Il représente 3,26% du portefeuille avec un rendement de 14,61% au 31 mars 2014.

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

Au cours du semestre, environ 1.087.000 € ont été consacrés à la construction d'une extension de la surface commerciale «Aldi» entamés en août 2013.

Près de 193.000 € ont été comptabilisés pour des travaux sur le bâtiment occupé par «Orchestra – Prémaman» suite la signature du nouveau bail.

Un montant de ± 27.100 € 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 56.516.000€ contre 55.575.600€ à la date de la clôture annuelle et 54.659.000€ un an auparavant, soit une augmentation annuelle de 3,40%. Il représente 28,12% du portefeuille de WEB SCA avec un rendement moyen de 7,61%.

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

Des travaux de réfection du sous-sol à usage de parking ont été entamés durant le semestre écoulé pour un montant de 127.600 €.

Le site est valorisé à 13.708.000€ pour un rendement de 7,74% et représente 6,82% du patrimoine.

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

Suite à la reprise de la surface commerciale anciennement occupée par «Lapeyre», des travaux de réfection et de réaménagement des abords ont été réalisés pour un montant de 61.445,08€ enregistré sur le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice.

Le site est valorisé à 7.035.000€ contre 6.720.000€ à la dernière clôture annuelle et 6.040.000€ il y a un an soit une augmentation annuelle de 16,47%. Il représente 3,50% du portefeuille avec un rendement de 7,83%.

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

Des travaux de menuiserie et d'électricité ont été entamés au cours du semestre pour un montant de près de 10.800 €.

Le site est valorisé à 1.367.000€ pour un rendement de 6,58% et représente 0,68% 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 & alarme) ont été entamés. Un montant de près de 112.000 € a été comptabilisé au cours du semestre sous revue.

Le site est valorisé à 2.291.000€ contre 2.234.000€ à la dernière clôture annuelle et 21.179.000€ il y a un an soit une augmentation annuelle de 5,14%. Il représente 1,14% du portefeuille avec un rendement de 8,91%.

## RÉGULARISATION TVA

Suite à différentes régularisations opérées en accord avec l'administration du contrôle TVA, la Sicafi a obtenu pour le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2014 la restitution d'un montant de 722.611 €.

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

<sup>(2)</sup> Tous les montants présentés ci-après sont TVAC.

## C. Le portefeuille

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

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, nommée 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.

Des informations plus détaillées concernant la fréquence et les méthodes d'évaluation ainsi que

sur les immeubles du portefeuille sont disponibles dans le Rapport Financier Annuel 2013 – partie «Rapport immobilier».



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

*Warehouses Estates Belgium (W.E.B.) s.c.a. nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au 31 mars 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.*

*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'investisse-*

*ment futures qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses.*

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

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

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

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

*Aussi la valeur probable de réalisation des immeubles de plus de 2.500.000 EUR, droits déduits, correspondant à la juste valeur (fair value), telle que prévue par le référentiel IAS/IFRS et définie dans le communiqué de presse de l'Association belge des Assets Managers (BEAMA) du 08 février 2006, peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5%. Ce taux de 2,5% sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à +/- 0,5%. Pour les autres immeubles, les droits d'enregistrement ont été déduits.*

*Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement des biens repris ci-dessus s'élève à **201.013.000 EUR (DEUX***

**CENT-ET-UN MILLIONS TREIZE MILLE EUROS).**

*La valeur probable de réalisation de ces biens, avant intégration dans le patrimoine de la Sicafi correspondant à la **juste valeur (fair value)**, au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à **192.713.214 EUR (CENT NONANTE-DEUX MILLIONS SEPT CENT TREIZE MILLE DEUX CENT QUATORZE EUROS).***

*Sur cette base, le rendement (initial) moyen sur loyers perçus ou contractuels, hors projets, terrains et immeubles en cours de rénovation et après application d'un loyer fictif sur locaux occupés par W.E.B., s'établit à 8,05% de la valeur d'investissement.*

*En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement moyen passerait à 8,31% de la valeur d'investissement.*

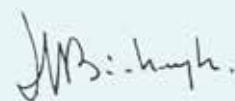
*Le taux d'occupation (sur base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier a baissé de 1,66% sur base trimestrielle, passant à 96,85%. Sur base annuelle, le taux d'occupation a baissé de 1,73% passant de 98,58% à 96,85%.*

*Sur base d'une répartition par site, le patrimoine est constitué de 23,97% de halls industriels, de 64,90% d'immeubles commerciaux, de 9,48% d'immeubles de bureaux et de 1,65% de terrains. Certains sites accueillant différents types d'activités, il peut être utile d'ajuster cette répartition; cela donnerait les répartitions suivantes: 19,98% de halls industriels, 65,46% d'immeubles commerciaux, 12,91% d'immeubles de bureaux et de 1,65% de terrains.*

*Le niveau des loyers nets en cours plus la valeur locative estimée pour la partie vide est supérieur de 8,84% à la valeur locative normale estimée de l'ensemble du patrimoine à ce jour.*

*Bruxelles, le 06 mai 2014*

*WINSSINGER & ASSOCIES S.A.*



*Hervé BIEBUYCK (sprl/bvba)  
Director*

# ANALYSE DE LA REPARTITION DU PORTEFEUILLE

Les aménagements et constructions entrepris au cours de l'exercice l'ont été avec pour objectif d'accroître la maîtrise du risque lié aux aspects de diversification du portefeuille<sup>(1)</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 répartis 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 étant répartis sur un nombre important de locataires ( $\pm 250$ ), cela fragmente de façon sensible le risque débiteur et donc améliore la stabilité des revenus.

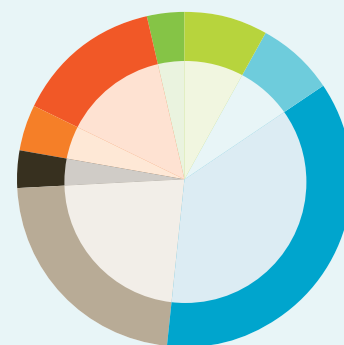
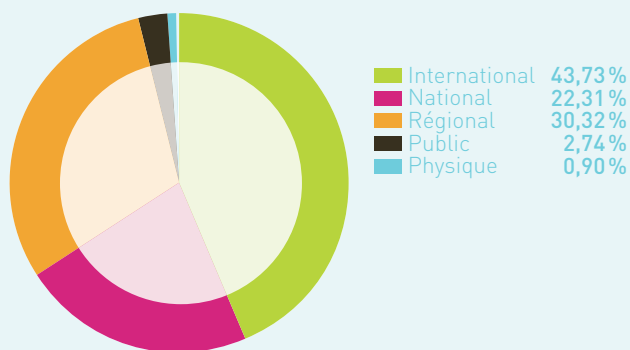
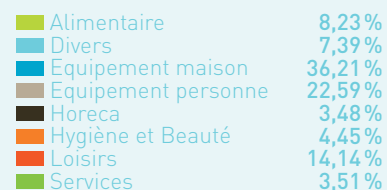
En effet, au 31 mars 2014, le portefeuille se compose de :



## REPARTITION LIEE A L'ECHELLE DE MARCHÉ DES LOCATAIRES<sup>(2)</sup>

Notre offre immobilière rencontre un fort succès notamment auprès d'entreprises internationales (43,73%), 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.

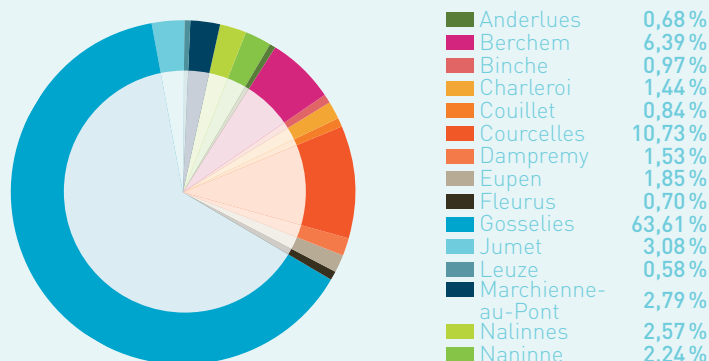
## REPARTITION SECTORIELLE DES IMMEUBLES COMMERCIAUX<sup>(2)</sup>



<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'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux Sicaif 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 28,12% 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 SICAFI reste le ou l'un des 2 plus bas du secteur.

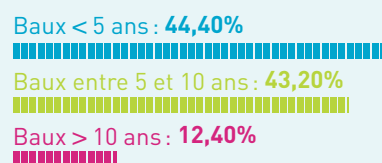
## REPARTITION GEOGRAPHIQUE <sup>(2)</sup>

Au 31 mars 2014, la présence de la Sicafi en Région flamande s'élève à 6,39% contre 93,61% en Région wallonne. A la même date, les immeubles de placement étaient situés à raison de 63,61% 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 96,85% au 31 mars 2014, confirme sa place dans le peloton de tête du secteur.

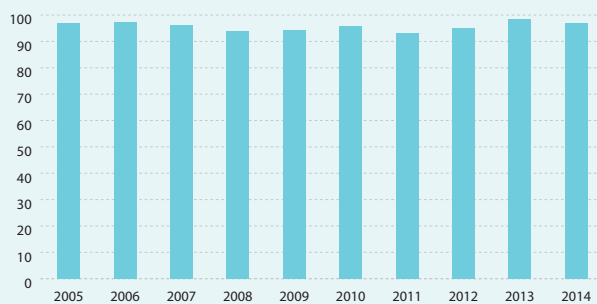


## DUREE RESIDUELLE DES BAUX

Les dates d'échéances sont bien réparties sur les prochaines années. Près de 56% des contrats ont une date d'échéance supérieure à 5 ans. La durée résiduelle des baux est estimée en moyenne à 6,52 ans, 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.



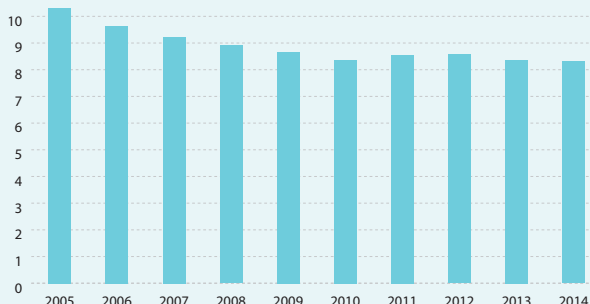
## TAUX D'OCCUPATION



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

Sur une période de 10 ans, s'étalant du 31 mars 2005 au 31 mars 2014, nous enregistrons un taux moyen de 95,80% avec des valeurs allant de 93,10 % (taux minimum au 31 mars 2011) à 98,58 % (taux maximum au 31 mars 2013).

## RENDEMENT LOCATIF



Le rendement locatif du portefeuille est particulièrement élevé.

Sur une période d'observation de 10 ans, du 31 mars 2005 au 31 mars 2014, nous enregistrons un rendement locatif moyen de 8,89% avec un minimum de 8,31% au 31 mars 2014 et un maximum de 10,31% au 31 mars 2005.

<sup>(2)</sup> sur base des revenus locatifs de la période



## APERCU DU PORTEFEUILLE

### GENERAL

	31/03/2009	31/03/2010	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2014
Valeur d'investissement des immeubles de placement	124.470.000 €	136.064.000 €	163.523.000 €	181.299.000 €	189.438.000 €	201.013.000 €
Loyers nets	10.182.227,28 €	10.892.691,08 €	13.018.832,76 €	14.808.665,75 €	15.623.270,99 €	16.185.368,56 €
Rendement	8,18%	8,01%	7,96%	8,17%	8,25%	8,05%
Loyers net + VLE (€)	10.788.128,79 €	11.380.202,58 €	13.983.880,26 €	15.561.752,07 €	15.848.357,49 €	16.711.101,97 €
Rendement (sur loyer net + VLE)	8,67%	8,36%	8,55%	8,58%	8,37%	8,31%
Surface locative totale (m <sup>2</sup> )	244.476 m <sup>2</sup>	259.438 m <sup>2</sup>	277.203 m <sup>2</sup>	290.655 m <sup>2</sup>	279.254 m <sup>2</sup>	281.690 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation	NA	95,72%	93,10%	95,16%	98,58%	96,85%



## PAR SEGMENT

IMMEUBLES INDUSTRIELS	31/03/2009	31/03/2010	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2014
Valeur d'investissement des immeubles de placement	43.225.000 €	47.566.000 €	46.834.000,00 €	49.925.000 €	47.050.000 €	48.182.000 €
Loyers nets	4.335.599,25 €	4.476.844,85 €	4.764.593,35 €	5.125.324,75 €	5.012.846,47 €	4.742.001,57 €
Rendement	10,03%	9,41%	10,17%	10,27%	10,65%	9,84%
Loyers net + VLE	4.803.183,76 €	4.730.779,35 €	5.334.755,85 €	5.570.373,08 €	5.115.886,98 €	5.158.779,98 €
Rendement (sur loyer net + VLE)	11,80	11,01	11,36%	12,37%	10,87%	10,71%
Surface locative totale	156.995 m <sup>2</sup>	166.152 m <sup>2</sup>	161.188 m <sup>2</sup>	167.024 m <sup>2</sup>	145.963 m <sup>2</sup>	147.379 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation	NA	93,68%	88,31%	91,38%	97,99%	91,92%

IMMEUBLES COMMERCIAUX	31/03/2009	31/03/2010	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2014
Valeur d'investissement des immeubles de placement	77.880.000 €	85.126.000 €	98.635.000 €	112.751.000 €	120.293.000 €	130.463.000 €
Loyers nets	5.573.407,83 €	6.141.325,95 €	6.862.672,73 €	8.214.898,00 €	9.146.329,84 €	9.856.975,15 €
Rendement	7,16%	7,21%	6,96%	7,29%	7,60%	7,56%
Loyers net + VLE	5.711.724,83 €	6.374.902,95 €	7.257.557,73 €	8.440.971,00 €	9.217.835,84 €	9.922.260,15 €
Rendement (sur loyer net + VLE)	7,33%	7,49%	7,58%	7,49%	7,66%	7,61%
Surface locative totale	83.938 m <sup>2</sup>	89.744 m <sup>2</sup>	100.907 m <sup>2</sup>	107.306 m <sup>2</sup>	117.401 m <sup>2</sup>	118.421 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation	NA	96,34%	94,56%	97,32%	99,22%	99,34%

IMMEUBLES DE BUREAUX	31/03/2009	31/03/2010	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2014
Valeur d'investissement des immeubles de placement	3.365.000 €	3.372.000 €	18.054.000 €	18.623.000 €	18.992.000 €	19.048.000 €
Loyers nets	273.220,20 €	274.520,28 €	1.391.566,68 €	1.468.443,00 €	1.428.094,68 €	1.465.791,84 €
Rendement	8,12%	8,14%	7,71%	7,89%	7,52%	7,70%
Loyers net + VLE	273.220,20 €	274.520,28 €	1.391.566,68 €	1.550.408,00 €	1.478.634,68 €	1.509.461,84 €
Rendement (sur loyer net + VLE)	8,12%	8,14%	7,71%	8,33%	7,79%	7,92%
Surface locative totale	3.543 m <sup>2</sup>	3.543 m <sup>2</sup>	15.108 m <sup>2</sup>	16.325 m <sup>2</sup>	15.890 m <sup>2</sup>	15.890 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation	NA	100,00%	100,00%	94,71%	96,58%	97,11%

TERRAINS	31/03/2009	31/03/2010	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2014
Valeur d'investissement des immeubles de placement	NA	NA	NA	NA	3.103.000 €	3.320.000 €
Loyers nets	NA	NA	NA	NA	36.000,00 €	120.600,00 €
Rendement	NA	NA	NA	NA	1,16%	3,63%
Loyers net + VLE	NA	NA	NA	NA	36.000,00 €	120.600,00 €
Rendement (sur loyer net + VLE)	NA	NA	NA	NA	1,16%	3,63%
Surface locative totale	NA	NA	NA	NA	0	0
Taux d'occupation	NA	NA	NA	NA	N/A	N/A

VALORISATION GÉNÉRALE	Année(s) de construction et/ou rénovation	m <sup>2</sup>	Loyer net	Loyer net + VLE	VLE
<b>Immeubles industriels</b>					
Courcelles - Rue de la Glacerie 122	1920-1980-1990-2005-2013	32.926	954.254,88 €	956.629,88 €	750.072,50 €
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	1950-2010	13.687	312.864,96 €	424.364,36 €	276.001,40 €
Jumet - Rue de l'Industrie 12	1970-2007	12.656	149.664,48 €	300.896,48 €	296.432,00 €
Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	1974-1975-1996-2008-2013	19.023	597.729,24 €	688.449,24 €	616.015,00 €
Eupen - Rue de l'Industrie 23	1980-2004	8.342	294.001,04 €	294.001,04 €	218.885,87 €
Jumet - Rue Ledoux 38	1980	960	31.690,06 €	38.630,06 €	29.767,00 €
Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	1988-2000-2002-2006-2012	9.042	418.643,88 €	418.643,88 €	392.658,43 €
Gosselies - Rue de l'Escasse	1960	10.298	241.809,19 €	249.609,19 €	157.732,00 €
Gosselies - Aéroport	1995-2001	15.628	572.837,52 €	572.837,52 €	523.311,00 €
Gosselies - Mermoz	1992-1995-2006-2007-2013	20.397	970.852,04 €	1.001.216,04 €	929.060,00 €
Gosselies - Avenue des États-Unis 90	1999-2007	623	91.245,36 €	107.093,36 €	103.111,25 €
Fleurus - Avenue de l'espérance 1	1992	3.797	106.408,92 €	106.408,92 €	118.285,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>147.379</b>	<b>4.742.001,57 €</b>	<b>5.158.779,98 €</b>	<b>4.411.331,45 €</b>
<b>Immeubles commerciaux</b>					
Gosselies - Demanet + Media Markt	1920-2011-2013 + 2005	16.867	1.279.234,20 €	1.279.234,20 €	1.197.763,22 €
Gosselies - RN 5	1980-2002-2012	5.046	551.171,16 €	551.171,16 €	494.551,00 €
Gosselies - Chotard	2000-2001-2002-2007-2011	11.597	887.976,72 €	914.621,72 €	875.179,00 €
Jumet - RN5	1993-1997-2008-2011	1.976	124.026,48 €	124.026,48 €	119.928,00 €
Gosselies - « City Nord »	cf. tableau « City Nord »	44.344	4.300.800,51 €	4.300.800,51 €	4.005.513,30 €
Gosselies - Rue du Chemin de Fer	2008-2011-2013	4.930	376.558,20 €	376.558,20 €	367.378,20 €
Binche - Rue Z. Fontaine 50-70	196-1999-2007-2010	2.508	112.857,96 €	112.857,96 €	74.713,00 €
Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	1930-1968-1988-1996	1.530	93.423,72 €	93.423,72 €	84.150,00 €
Nalines - « Bultia 1 » - Rue d'acoz 5	1998-1999-2001-2003	2.421	393.681,96 €	393.681,96 €	353.957,75 €
Courcelles - « Lido Shopping » Rue Monnoyer 70	2005-2011-2012	4.309	481.774,44 €	481.774,44 €	460.488,00 €
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 16-20	1950-2004	2.317	202.504,00 €	202.504,00 €	206.320,00 €
Fleurus - Chaussée de Charleroi 150	2009	845	5.113,32 €	43.753,32 €	40.560,00 €
Couillet - Route de Philippeville 196-206	2006	1.864	133.503,24 €	133.503,24 €	135.110,80 €
Anderlues - Chaussée de Mons 56-56b	2008-2013	2.490	108.156,84 €	108.156,84 €	103.800,00 €
Jumet - Chaussée de Bruxelles 268	1975	1.307	57.000,00 €	57.000,00 €	65.350,00 €
Péronnes-lez-Binche - Avenue Léopold III 5	2000-2013-2014	3.360	90.000,00 €	90.000,00 €	122.400,00 €
Naninne - Chaussée de Marche 878-880	inconnu-2013	3.223	204.209,40 €	204.209,40 €	171.099,30 €
Lodelinsart - Chaussée de Bruxelles 296	1987	5.263	249.660,84 €	249.660,84 €	307.000,00 €
Wierde - Chaussée de Marche 651-657	1990-1991-2013	2.225	205.322,16 €	205.322,16 €	192.625,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>118.421</b>	<b>9.856.975,15 €</b>	<b>9.922.260,15 €</b>	<b>9.377.886,57 €</b>
<b>Immeubles de bureaux</b>					
Jumet - Rue Frison 56	1940-1991-2007-2009-2013	1.091	70.006,56 €	70.006,56 €	57.412,00 €
Charleroi - UMH - Bd Joseph II 38-42	1996-2007	2.452	228.585,12 €	228.585,12 €	172.763,50 €
Anvers - « Albert Building » Belpairestraat 20	1970-1990-2007-2013-2014	10.683	1.016.652,84 €	1.060.322,84 €	1.098.855,00 €
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 12	1950-2004	447	69.803,40 €	69.803,40 €	53.890,00 €
Gosselies - Rue de Namur 138	1920-2011-2012-2013	1.217	80.743,92 €	80.743,92 €	91.595,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>15.890</b>	<b>1.465.791,84 €</b>	<b>1.509.461,84 €</b>	<b>1.474.515,50 €</b>
<b>Terrains</b>					
Gerpennes - Chaussée de Philippeville 212	projet	projet	36.000,00 €	36.000,00 €	61.206,00 €
Loverval - Chaussée de Philippeville	projet	projet	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100	projet	projet	0,00 €	0,00 €	pm
Gosselies - Avenue Jean Mermoz	Parkings	Parkings	84.600,00 €	84.600,00 €	29.000,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>-</b>	<b>120.600,00 €</b>	<b>120.600,00 €</b>	<b>90.206,00 €</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>281.690</b>	<b>16.185.368,56 €</b>	<b>16.711.101,97 €</b>	<b>15.353.939,52 €</b>

Rendement (sur loyer net + VLE) <sup>(1)</sup>	Taux occupation <sup>(2)</sup>	Valeur d'investissement au 31/03/2013	Valeur d'investissement au 30/09/2013	Valeur d'investissement au 31/03/2014	% du Patrimoine au 31/03/2014	Variation annuelle (%)	Variation semestrielle (%)
14,61%	99,75%	6.266.000,00 €	6.522.000,00 €	6.546.000,00 €	3,26%	4,47%	0,37%
18,68%	73,73%	2.368.000,00 €	2.523.000,00 €	2.272.000,00 €	1,13%	-4,05%	-9,95%
12,42%	49,74%	2.426.000,00 €	2.502.000,00 €	2.423.000,00 €	1,21%	-0,12%	-3,16%
8,54%	86,82%	7.524.000,00 €	8.140.000,00 €	8.065.000,00 €	4,01%	7,19%	-0,92%
11,88%	100,00%	2.492.000,00 €	2.485.000,00 €	2.474.000,00 €	1,23%	-0,72%	-0,44%
13,95%	82,03%	280.000,00 €	281.000,00 €	277.000,00 €	0,14%	-1,07%	-1,42%
8,67%	100,00%	4.468.000,00 €	4.773.000,00 €	4.828.000,00 €	2,40%	8,06%	1,15%
18,73%	96,88%	1.379.000,00 €	1.365.000,00 €	1.333.000,00 €	0,66%	-3,34%	-2,34%
9,26%	100,00%	6.167.000,00 €	6.180.000,00 €	6.184.000,00 €	3,08%	0,28%	0,06%
8,91%	96,97%	11.155.000,00 €	11.265.000,00 €	11.234.000,00 €	5,59%	0,71%	-0,28%
9,05%	85,20%	1.175.000,00 €	1.185.000,00 €	1.184.000,00 €	0,59%	0,77%	-0,08%
7,81%	100,00%	1.350.000,00 €	1.358.000,00 €	1.362.000,00 €	0,68%	0,89%	0,29%
<b>10,71%</b>	<b>91,92%</b>	<b>47.050.000,00 €</b>	<b>48.579.000,00 €</b>	<b>48.182.000,00 €</b>	<b>23,97%</b>	<b>2,41%</b>	<b>-0,82%</b>
7,01%	100,00%	12.951.000,00 €	16.294.000,00 €	18.260.000,00 €	9,08%	40,99%	12,07%
7,83%	100,00%	6.040.000,00 €	6.720.000,00 €	7.035.000,00 €	3,50%	16,47%	4,69%
7,15%	97,09%	12.139.000,00 €	12.310.000,00 €	12.417.000,00 €	6,18%	2,29%	0,87%
7,22%	100,00%	1.710.000,00 €	1.710.000,00 €	1.717.000,00 €	0,85%	0,41%	0,41%
7,61%	100,00%	54.659.000,00 €	55.756.000,00 €	56.516.000,00 €	28,12%	3,40%	1,36%
7,10%	100,00%	4.546.000,00 €	4.775.000,00 €	5.307.000,00 €	2,64%	16,74%	11,14%
11,45%	100,00%	1.012.000,00 €	1.001.000,00 €	986.000,00 €	0,49%	-2,57%	-1,50%
9,16%	100,00%	428.000,00 €	1.020.000,00 €	1.020.000,00 €	0,51%	138,32%	0,00%
7,58%	100,00%	5.131.000,00 €	5.199.000,00 €	5.196.000,00 €	2,58%	1,27%	-0,06%
8,48%	100,00%	5.566.000,00 €	5.559.000,00 €	5.679.000,00 €	2,83%	2,03%	2,16%
8,25%	100,00%	2.470.000,00 €	2.458.000,00 €	2.455.000,00 €	1,22%	-0,61%	-0,12%
10,27%	11,69%	439.000,00 €	438.000,00 €	426.000,00 €	0,21%	-2,96%	-2,74%
8,17%	100,00%	1.649.000,00 €	1.649.000,00 €	1.634.000,00 €	0,81%	-0,91%	-0,91%
8,52%	100,00%	1.168.000,00 €	1.270.000,00 €	1.270.000,00 €	0,63%	8,73%	0,00%
10,02%	100,00%	566.000,00 €	571.000,00 €	569.000,00 €	0,28%	0,53%	-0,35%
6,58%	100,00%	1.496.000,00 €	1.430.000,00 €	1.367.000,00 €	0,68%	-8,62%	-4,41%
8,91%	100,00%	2.179.000,00 €	2.234.000,00 €	2.291.000,00 €	1,14%	5,14%	2,55%
6,44%	100,00%	3.806.000,00 €	3.838.000,00 €	3.876.000,00 €	1,93%	1,84%	0,99%
8,41%	100,00%	2.338.000,00 €	2.420.000,00 €	2.442.000,00 €	1,21%	4,45%	0,91%
<b>7,61%</b>	<b>99,34%</b>	<b>120.293.000,00 €</b>	<b>126.652.000,00 €</b>	<b>130.463.000,00 €</b>	<b>64,90%</b>	<b>8,45%</b>	<b>3,01%</b>
11,17%	100,00%	605.000,00 €	627.000,00 €	627.000,00 €	0,31%	3,64%	0,00%
8,15%	100,00%	2.816.000,00 €	2.807.000,00 €	2.806.000,00 €	1,40%	-0,36%	-0,04%
7,74%	95,88%	13.656.000,00 €	13.856.000,00 €	13.708.000,00 €	6,82%	0,38%	-1,07%
9,51%	100,00%	730.000,00 €	737.000,00 €	734.000,00 €	0,37%	0,55%	-0,41%
6,88%	100,00%	1.185.000,00 €	1.170.000,00 €	1.173.000,00 €	0,58%	-1,01%	0,26%
<b>7,92%</b>	<b>97,11%</b>	<b>18.992.000,00 €</b>	<b>19.197.000,00 €</b>	<b>19.048.000,00 €</b>	<b>9,48%</b>	<b>0,29%</b>	<b>-0,78%</b>
3,31%	100,00%	1.070.000,00 €	1.078.000,00 €	1.089.000,00 €	0,54%	1,78%	1,02%
0,00%	N/A	463.000,00 €	463.000,00 €	463.000,00 €	0,23%	0,00%	0,00%
0,00%	N/A	1.285.000,00 €	1.285.000,00 €	1.285.000,00 €	0,64%	0,00%	0,00%
17,52%	100,00%	285.000,00 €	499.000,00 €	483.000,00 €	0,24%	69,47%	-3,21%
<b>3,63%</b>	<b>N/A</b>	<b>3.103.000,00 €</b>	<b>3.325.000,00 €</b>	<b>3.320.000,00 €</b>	<b>1,65%</b>	<b>6,99%</b>	<b>-0,15%</b>
<b>8,31%</b>	<b>96,85%</b>	<b>189.438.000,00 €</b>	<b>197.753.000,00 €</b>	<b>201.013.000,00 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>6,11%</b>	<b>1,65%</b>

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

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

VALEUR D'INVESTISSEMENT ET FAIR VALUE	Valeur d'investissement au 31/03/2014	Coeff. Droit de mutation	Fair Value
<b>Immeubles et bloc d'immeubles de plus de 2,5 Millions d'euros</b>	<b>161.841.000 €</b>	<b>2,50%</b>	<b>157.893.659 €</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>39.172.000 €</b>		<b>34.819.556 €</b>
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill, 30	2.272.000 €	12,50%	2.019.556 €
Jumet - Rue de l'Industrie 12	2.423.000 €	12,50%	2.153.778 €
Eupen - Rue de l'Industrie, 23	2.474.000 €	12,50%	2.199.111 €
Jumet - Rue Ledoux, 38	277.000 €	12,50%	246.222 €
Gosselies - Rue de l'Escasse	1.333.000 €	12,50%	1.184.889 €
Gosselies, Aéroport			
Attecam (ex-Norbert Dentressangle)	393.000 €	12,50%	349.333 €
Attecam	504.000 €	12,50%	448.000 €
Belgian Racing	1.190.000 €	12,50%	1.057.778 €
Wacker	343.000 €	12,50%	304.889 €
Tercel	2.385.000 €	12,50%	2.120.000 €
Terrain	483.000 €	12,50%	429.333 €
Gosselies - Avenue des Etats-Unis, 90	1.184.000 €	12,50%	1.052.444 €
Fleurus - Avenue de l'Esperance, 1	1.362.000 €	12,50%	1.210.667 €
Jumet - RN5	1.717.000 €	12,50%	1.526.222 €
Binche - Rue Z. Fontaine, 50-70	986.000 €	12,50%	876.444 €
Leuze-en-Hainaut, Rue Condé, 62	1.020.000 €	12,50%	906.667 €
Nalinnes - Rue d'Acoz, 5 - Bultia I	1.001.000 €	12,50%	889.778 €
Dampremy, Chaussée de Bruxelles, 100	1.285.000 €	12,50%	1.142.222 €
Courcelles - Avenue Général De Gaulle, 16-20	2.455.000 €	12,50%	2.182.222 €
Fleurus - Chaussée de Charleroi, 150	426.000 €	12,50%	378.667 €
Couillet - Route de Philippeville, 196-206	1.634.000 €	12,50%	1.452.444 €
Anderlues - Chaussée de Mons, 56-56b	1.270.000 €	12,50%	1.128.889 €
Jumet - Chaussée de Bruxelles, 268	569.000 €	12,50%	505.778 €
Peronnes-lez-Binche - Avenue Léopold II, 5	1.367.000 €	12,50%	1.215.111 €
Nannine - Chaussée de Marche, 878-880	2.291.000 €	12,50%	2.036.444 €
Gerpennes - Chaussée de Philippeville, 212	1.089.000 €	12,50%	968.000 €
Loverval - Chaussée de Philippeville	463.000 €	12,50%	411.556 €
Wierde - Chaussée de Marche, 651-657	2.442.000 €	12,50%	2.170.667 €
Jumet - Rue Frison, 56	627.000 €	12,50%	557.333 €
Courcelles - Avenue Général De Gaulle, 12	734.000 €	12,50%	652.444 €
Gosselies - Rue de Namur, 138 (CBC-DDM)	1.173.000 €	12,50%	1.042.667 €
<b>TOTAL VALEUR DU PATRIMOINE</b>	<b>201.013.000 €</b>		<b>192.713.214 €</b>
Droits mutation		4,31%	8.299.786 €

CITY NORD	Immeubles commerciaux
Surface totale bâtie	44.344 m <sup>2</sup>
Valeur d'investissement	56.516.000 €
Juste valeur	44.821.463 €
Pourcentage du patrimoine	28,12%
Prix d'acquisition et rénovation	15.226.742 €
Dates de construction/rénovation	1980-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994 1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002 2004-2006-2009-2010-2011-2012-2013-2014

CITY NORD	Année(s) de construction et/ou rénovation	Superficie (m²)	Loyer en cours	Loyer en cours & VLE « espace libre »	VLE	Valeur d'Investissement au 31/03/2014	Rendement actuel	Taux d'occupation
6. & 7. Rack Store	1980-1996-2004-2010	3.280	268.473,24 €	268.473,24 €	246.000,00 €	3.410.000,00 €	7,87%	100,00%
8. Commissariat de police	1990-2002	574	26.443,56 €	26.443,56 €	35.588,00 €	406.000,00 €	6,51%	100,00%
9. « Galerie »	1990-2010	4.838	509.983,71 €	509.983,71 €	439.880,30 €	6.168.000,00 €	8,27%	100,00%
11. La Foirfouille	1988-2003	984	109.324,32 €	109.324,32 €	103.320,00 €	1.473.000,00 €	7,42%	100,00%
12. C&A	1988-2004	984	97.286,40 €	97.286,40 €	98.400,00 €	1.378.000,00 €	7,06%	100,00%
13. Orchestra	1988-2003-2013-2014	984	114.000,00 €	114.000,00 €	105.288,00 €	1.505.000,00 €	7,57%	100,00%
14. Bent Shoes + Tom & Co	1989-1995-2012-2014	1.100	116.560,92 €	116.560,92 €	110.000,00 €	1.545.000,00 €	7,54%	100,00%
15. Ava Papier	1988-1997-2012	998	102.000,00 €	102.000,00 €	94.810,00 €	1.321.000,00 €	7,72%	100,00%
16. Celio	1988-2006-2013	311	39.300,00 €	39.300,00 €	35.765,00 €	575.000,00 €	6,83%	100,00%
17. Aldi	1989-2002-2013	1.132	132.000,00 €	132.000,00 €	125.630,00 €	1.902.000,00 €	6,94%	100,00%
18. Porte d'Orient	1989-2001-2009	1.127	88.683,24 €	88.683,24 €	86.779,00 €	1.250.000,00 €	7,09%	100,00%
19. Cash Converters	1989-1997	617	63.000,00 €	63.000,00 €	53.062,00 €	762.000,00 €	8,27%	100,00%
20. Vanden Borre	1989-1998	982	82.370,40 €	82.370,40 €	80.524,00 €	1.123.000,00 €	7,33%	100,00%
21. Krëfel	1989-1992-2009	1.159	121.140,96 €	121.140,96 €	112.423,00 €	1.583.000,00 €	7,65%	100,00%
22. Cuir n°1	1888-1998	979	90.754,68 €	90.754,68 €	90.068,00 €	1.259.000,00 €	7,21%	100,00%
23. Paradis du Sommeil & Hémisphère Sud	1989-2004	982	106.187,28 €	106.187,28 €	95.254,00 €	1.331.000,00 €	7,98%	100,00%
24. Château d'Ax	1989-2001	1.041	103.059,96 €	103.059,96 €	96.813,00 €	1.365.000,00 €	7,55%	100,00%
25. Ixina	1989-2002	982	92.214,24 €	92.214,24 €	91.326,00 €	1.277.000,00 €	7,22%	100,00%
26. Maxi Toys	1989-1999	1.457	132.272,28 €	132.272,28 €	126.759,00 €	1.781.000,00 €	7,43%	100,00%
27. Meubles Ecureuil	1992	1.489	109.291,68 €	109.291,68 €	101.072,00 €	1.396.000,00 €	7,83%	100,00%
28. Rack Store Cafe	1993-2001-2012	144	16.855,56 €	16.855,56 €	18.000,00 €	252.000,00 €	6,69%	100,00%
29. Di	1993-2000-2013	288	40.780,68 €	40.780,68 €	36.000,00 €	505.000,00 €	8,08%	100,00%
30. Brantano	1990	975	101.385,36 €	101.385,36 €	97.500,00 €	1.416.000,00 €	7,16%	100,00%
31. Literie Prestige	1990	979	93.230,64 €	93.230,64 €	93.005,00 €	1.330.000,00 €	7,01%	100,00%
32. Casa + Kvik	1991-2000-2009	1.482	169.770,84 €	169.770,84 €	155.079,00 €	2.255.000,00 €	7,53%	100,00%
33. Luxus + Lidl	2011	3.000	312.627,00 €	312.627,00 €	306.000,00 €	4.365.000,00 €	7,16%	100,00%
34. Pronti	1991	758	72.836,04 €	72.836,04 €	68.220,00 €	961.000,00 €	7,58%	100,00%
35. Rhinocéros Store	1991-2013	892	66.000,00 €	66.000,00 €	75.820,00 €	1.037.000,00 €	6,36%	100,00%
36. Clean & Green	1991-2012	614	60.647,64 €	60.647,64 €	48.886,00 €	630.000,00 €	9,63%	100,00%
37. VDP Wallonie	1994-2013	508	42.000,00 €	42.000,00 €	38.100,00 €	464.000,00 €	9,05%	100,00%
38. Media Markt + Krinkels	1991-2013	2.150	86.400,00 €	86.400,00 €	75.250,00 €	924.000,00 €	9,35%	100,00%
39. Planet Parfum	1995-2000	201	27.744,24 €	27.744,24 €	27.135,00 €	391.000,00 €	7,10%	100,00%
40. Planet Pneus - Hema	1992-2004-2006	858	103.733,52 €	103.733,52 €	92.945,00 €	1.343.000,00 €	7,72%	100,00%
41. Eggo	1995-2002-2006	597	67.832,16 €	67.832,16 €	56.715,00 €	811.000,00 €	8,36%	100,00%
42. Outlet Store	1996-2004-2009	357	35.801,76 €	35.801,76 €	32.487,00 €	458.000,00 €	7,82%	100,00%
43. Kokeshi Sushi Bar	2011	150	24.944,04 €	24.944,04 €	24.750,00 €	355.000,00 €	7,03%	100,00%
44. « Bancroix »	2002	3.180	473.864,16 €	473.864,16 €	430.860,00 €	6.209.000,00 €	7,63%	100,00%
<b>TOTAL</b>		<b>44.344</b>	<b>4.300.800,51 €</b>	<b>4.300.800,51 €</b>	<b>4.005.513,30 €</b>	<b>56.516.000,00 €</b>	<b>7,61%</b>	<b>100,00%</b>

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

### LE MARCHÉ IMMOBILIER DES BUREAUX EN RÉGION WALLONNE

#### CHARLEROI

##### Un nombre encourageant de transactions ont lieu.

Le take-up au premier trimestre est légèrement supérieur à 1.000 m<sup>2</sup> (Figure 1). Ce niveau d'activité est juste en-dessous de la moyenne trimestrielle rencontrée en 2013. Néanmoins, un nombre encourageant de transactions ont été enregistrées dans le centre de Charleroi, ainsi que sa périphérie.

Aucune transaction ne se distingue par sa taille, toutefois, les occupants du secteur du recrutement et de l'intérimaire ont joué un rôle important, ce qui pourrait signaler une nouvelle reprise pour Charleroi.

Plusieurs livraisons sont attendues cette année, à la fois dans le centre de Charleroi, ainsi que sa périphérie à Jumet et Gosselies. Parmi elles, les immeubles pour BNP Paribas Fortis, IGRETEC et Ethias, la police, ainsi que quelques développements spéculatifs dans les parcs d'affaires

gérés par l'IGRETEC. Ceux-ci, les immeubles Atlas et Aremsis, visent à répondre à la demande émanant de PME qui lancent leurs activités et qui requièrent des espaces de bureau (et d'entreposage) réduits.

Lors du MIPIM, plusieurs projets potentiels pilotés par la Ville de Charleroi ont été annoncés. Le Centre d'Affaires Parc Ouest, sur la Rue Jean Monnet, pourrait développer plus de 85.000 m<sup>2</sup>. Un autre projet, l'Esplanade de la Gare, en face de la gare Charleroi-Sud pourrait développer plus de 36.000 m<sup>2</sup>. Les autorités de la ville sont à la recherche de fonds auprès du privé pour poursuivre le développement de ces deux projets. Par ailleurs, Banimmo est en train de négocier la vente du site Palais des Expositions sur base d'un nouveau programme à usage mixte qui comprendrait des bureaux et du résidentiel, ainsi que des commerces initialement prévus.

Le loyer prime a diminué à EUR 120 m<sup>2</sup>/an. Ce niveau a été récemment enregistré à Gosselies.

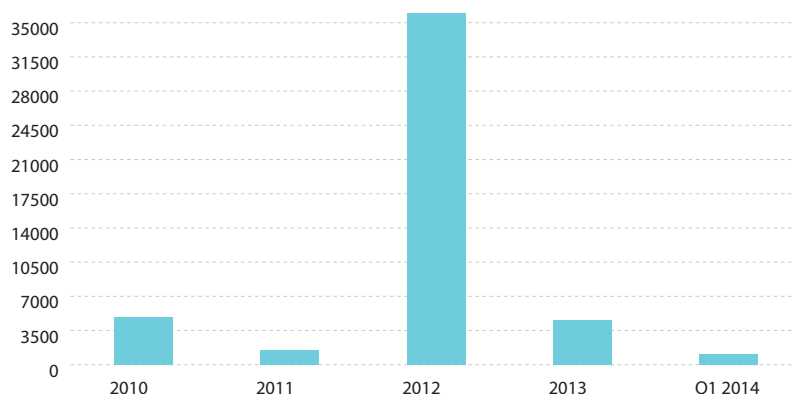
### LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL À CHARLEROI ET ENVIRONS

#### LA SITUATION À CHARLEROI ET ENVIRONS

##### Rue de la Montagne

Complètement réaménagée au début des années '80, elle rassemble actuellement les grandes chaînes nationales et internationales. Le secteur textile en général et les

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



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



magasins de vêtements en particulier y sont majoritairement présents. Cette artère principale de Charleroi génère une fréquentation de 90.000 passants par semaine (Fastigon, 2011). 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.

## 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, Champion, 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 (Banimm). Banimm 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. Il semble qu'aucun recours n'ait été introduit à l'encontre 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 1<sup>er</sup> 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 chaland, 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».

Dans la province de Liège, la ville de Verviers a octroyé le permis unique pour le projet *City Mall* en mars. Celui-ci n'a pas rencontré de recours. Les auteurs du projet espèrent pouvoir lancer les travaux à partir de l'été 2014. À Awans, le *Roua Shopping Center* (un retail park, malgré son nom) sera livré en septembre 2014. Le groupe De Vlier a déposé ses demandes de permis pour le développement du *Frun Park Euregio*, un projet de 20.500 m<sup>2</sup> d'espaces commerciaux à Ans.

## 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'Interinvest Retail comprenant l'Andenne Retail Park pour un montant supérieur à EUR 9 millions. À Mons, un investisseur privé bruxellois a investi EUR 5 millions pour acquérir un bien du Groupe Hibert sur la Grand-Rue à Mons. Enfin, Retail Estates a acquis 51% de la société propriétaire de Crescend'Eau à Verviers, en joint-venture avec Allfin.

À Liège, le groupe d'investissements familial Tans Group a acquis deux immeubles au Vinave d'Île dont les baux arrivent à échéance en 2014. L'acquéreur les réhabilitera avant de les remettre sur les marchés. Les immeubles auront une valeur totale estimée d'approximative-

ment 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

### TYOLOGIE 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, etc. Nous pensons ici par exemple aux usines de sidérurgie, de chimie, de construction auto-

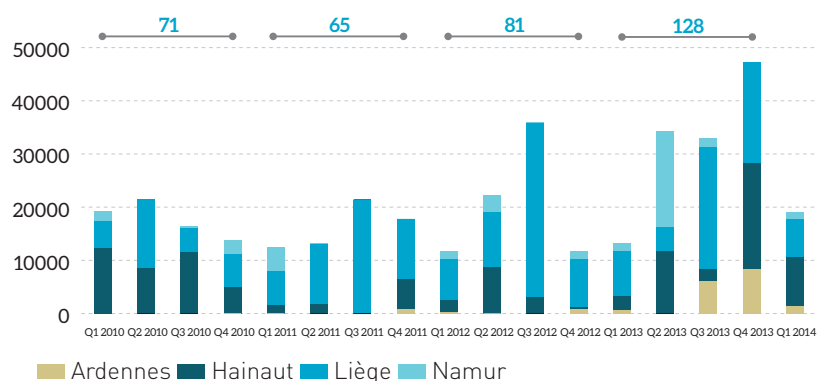
mobile ou d'agro-alimentaire, lesquelles ne se ressemblent en rien.

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

Les bâtiments polyvalents sont une variante de ces constructions semi industrielles. Ils sont de plus petite taille (de 300-1.500 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 dis-

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





poser d'un ratio suffisant de quais de chargement ainsi qu'une charge au sol admissible plus élevée et un « grid » assez large.

## LE MARCHÉ INDUSTRIEL EN WALLONIE: TRIMESTRE 3, 2013

### Un début d'année 2014 discret.

Le take-up semi industriel au premier trimestre était de 19.000 m<sup>2</sup>, ce qui est conforme à la moyenne trimestrielle des cinq dernières années (Figure 2). La taille moyenne des transactions était de 950 m<sup>2</sup>. La plus grande transaction était un achat pour occupation propre dans le Hainaut.

Le take-up logistique en Wallonie est à son niveau le plus bas depuis la mi-2011, avec seulement 6.000 m<sup>2</sup> enregistrés (Figure 3). Ce niveau est atteint par une seule location dans les Ardennes, localisation moins prisée que les Hauts-Sarts dans le district de Liège, ou le Garocentre à La Louvière.

Le loyer prime pour les immeubles semi industriels est de EUR 46/m<sup>2</sup>/an, enregistré à diverses localisations dans le Hainaut. Le loyer semi industriel moyen pondéré est stable à EUR 38/m<sup>2</sup>/an.

Le loyer prime logistique a diminué à EUR 33/m<sup>2</sup>/an, dû à l'absence de locations ayant été enregistrées dans des immeubles prime. Le loyer moyen pondéré diminue très légèrement à un peu moins de EUR 27/m<sup>2</sup>/an (Figure 4).

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

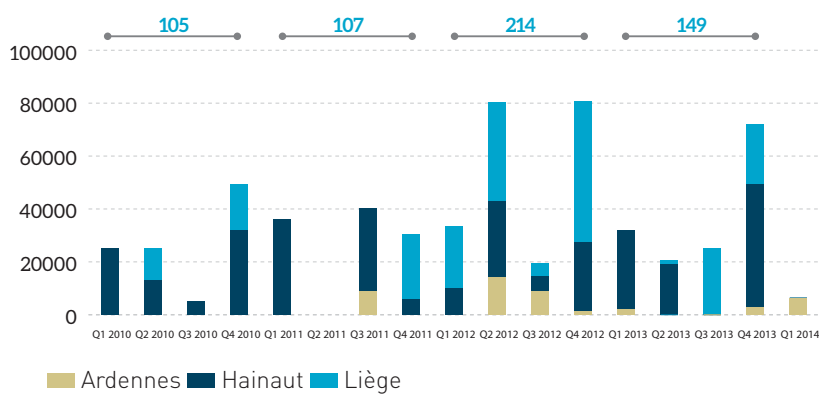
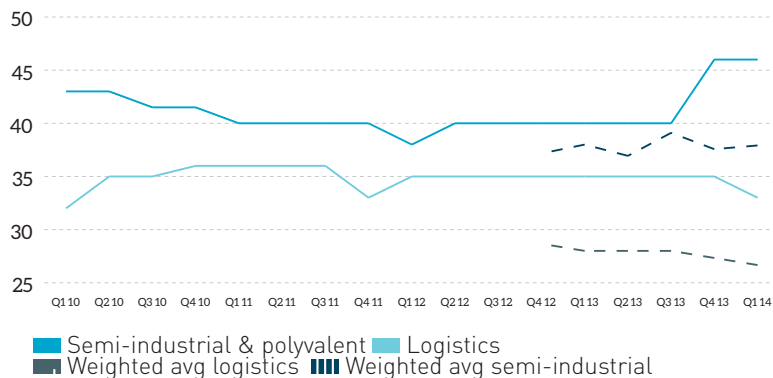


Figure 4 : Loyers prime Wallonie, EUR/m<sup>2</sup>/an



WAREHOUSES  
ESTATES  
BELGIUM SCA  
Rapport  
Financier  
Semestriel 2014

04

SANITAIRE

SALLES DE BAINS

BATIBOUW



# Rapport financier



## A. Rapport du Commissaire

«Durant la période du 1<sup>er</sup> octobre 2013 au 31 mars 2014, la Sicafi ne détenait aucune filiale. Les chiffres présentés pour cette période sont des chiffres statutaires. L'information financière intermédiaire établie est donc une information statutaire malgré les références faites à une information consolidée.»

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

Nommé pour une durée de 3 ans renouvelable

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

Fin de mandat : AGO 2017 – Exercice 2016 (10/01/2017)

La rémunération s'élève à 30.000€ HTVA indexable par exercice pour l'examen des comptes annuels. Au 31 mars 2014, ce poste représente un montant de 15.543€ HTVA.



## RAPPORT DE REVUE LIMITÉE SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉE POUR LE SEMESTRE CLÔTURÉ LE 31 MARS 2014

### Au conseil d'administration

Nous avons effectué une revue limitée de l'état de la situation financière consolidée résumée, du compte de résultats consolidé résumé, du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie, de l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et des notes sélectives 1 à 10 [conjointement les « informations financières intermédiaires »] de Warehouses Estates Belgium SCA (la « société ») et ses filiales [conjointement le « groupe »] pour le semestre clôturé le 31 mars 2014. Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du conseil d'administration. Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur les informations financières intermédiaires sur base de notre revue.

Les informations financières intermédiaires ont été préparées conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 – Information financière intermédiaire tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

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

Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que l'information financière intermédiaire pour le semestre clôturé le 31 mars 2014 n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et conformément à IAS 34 Information financière intermédiaire tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Diegem, le 20 mai 2014

Le commissaire

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Rik Neckebroeck

## B. Informations financières au 31 mars 2014

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

	Notes	30/09/2013	31/03/2014
<b>ACTIF</b>			
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>3, 4</b>	<b>190.007.076</b>	<b>192.783.114</b>
C. Immeubles de placement	3, 4	189.932.076	192.713.214
Immeubles de placement		188.214.037	191.353.889
Projet de développement		1.718.039	1.359.325
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		75.000	69.900
<b>II. Actifs courants</b>		<b>4.654.301</b>	<b>4.691.368</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente		-	-
Immeubles de placement		-	-
D. Créances commerciales	8	3.635.032	4.138.992
E. Créances fiscales et autres actifs courants	8	214.846	22.593
Autres		214.846	22.593
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	258.438	161.096
G. Comptes de régularisation		545.984	368.686
Charges immobilières payées d'avance		450.077	239.817
Autres		95.908	128.869
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>194.661.377</b>	<b>197.474.482</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>			
A. Capital		8.403.938	8.403.938
Capital souscrit		10.000.000	10.000.000
Frais d'augmentation de capital		-1.596.062	-1.596.062
B. Primes d'émission		26.924.110	26.924.110
C. Réserves		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	5.043.139
Résultat de l'exercice		17.304.585	5.043.139

	Notes	30/09/2013	31/03/2014
<b>PASSIF</b>			
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>5, 8</b>	<b>1.427.537</b>	<b>1.370.555</b>
A. Provisions	5, 8	-	-
B. Dettes financières non courantes	5, 8	1.427.537	1.370.555
a) Établissements de crédit		1.364.655	1.307.673
c) Autres		62.882	62.882
Garanties locatives reçues		62.882	62.882
F. Passifs d'impôts différés		-	-
<b>II. Passifs courants</b>	<b>5</b>	<b>58.738.281</b>	<b>66.824.160</b>
B. Dettes financières courantes	5, 8	49.960.748	58.747.885
a) Établissements de crédit		49.960.748	58.747.885
C. Autres passifs financiers courants	5, 6, 8	1.852.434	1.834.700
Instruments de couverture		1.852.434	1.834.700
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	8	3.405.015	2.614.744
a) Exit Tax		1.762.747	1.762.747
b) Autres		1.642.269	851.997
Fournisseurs	8	1.224.173	630.380
Impôts, rémunérations et charges sociales		418.096	221.617
E. Autres passifs courants	8	59.440	64.846
F. Comptes de régularisation		3.460.645	3.561.986
Revenus immobiliers perçus d'avance		3.425.411	3.179.941
Intérêts et autres charges courus non échus		35.234	382.046
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>194.661.377</b>	<b>197.474.482</b>

	30/09/2013	31/03/2014
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	42,48€	40,83€
Cours de bourse	50,21€	54,00€
Valeur du patrimoine immobilier	189.932.076€	192.713.214€
Ratio d'endettement suivant l'Art. 27 de l'AR du 07/12/2010	28,18%	31,80%

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

	31/03/2013	31/03/2014
<b>I. Revenus locatifs</b>	<b>7.562.611</b>	<b>7.950.963</b>
A. Loyers	7.552.120	7.883.938
C. Gratuités locatives	10.492	67.025
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	-	-
<b>III. Charges relatives à la location</b>	<b>-136.000</b>	<b>-52.312</b>
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	-	-
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-136.000	-52.312
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	-	-
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>7.426.611</b>	<b>7.898.651</b>
<b>IV. Récupération de charges immobilières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	-	-
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>1.148.308</b>	<b>1.241.681</b>
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	463.001	516.705
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	685.306	724.976
<b>VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail</b>	<b>-</b>	<b>-16.000</b>
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>-1.208.002</b>	<b>-1.310.937</b>
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-478.074	-562.931
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-729.928	-748.006
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>	<b>17.605</b>	<b>12.952</b>
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>7.384.522</b>	<b>7.826.347</b>
<b>IX. Frais techniques</b>	<b>-855.626</b>	<b>-607.461</b>
A. Récurrents	-88.313	-91.416
Primes d'assurance	-88.313	-91.416
B. Non récurrents	-767.313	-516.045
Dépenses relatives à l'amélioration des immeubles	-418.236	-394.989
Honoraires	-231.877	-83.080
Sinistres	-117.199	-37.976
<b>X. Frais commerciaux</b>	<b>-52.957</b>	<b>-33.495</b>
A. Commissions d'agence	-7.472	-24.555
B. Publicité	-45.485	-8.940
C. Frais juridiques	-	-
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>	<b>-411.992</b>	<b>-447.851</b>
A. Honoraires versés aux gérants	-338.250	-355.800
Honoraires de la gérance	-275.000	-287.500
Rémunération Administrateurs et Comité d'Audit	-33.000	-32.000
Honoraires de l'expert immobilier	-30.250	-36.300
B. Charges de gestion d'immeubles	-73.742	-92.051
Avocats	-13.109	-13.748
Taxes et redevances	-60.633	-78.304
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-1.320.575</b>	<b>-1.088.808</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>6.063.947</b>	<b>6.737.539</b>



	31/03/2013	31/03/2014
<b>XIV. Frais généraux de la société</b>	<b>-378.551</b>	<b>-401.732</b>
<b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation</b>	<b>126.323</b>	<b>129.562</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>5.811.719</b>	<b>6.465.370</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>	<b>1.159.541</b>	<b>-813.876</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>6.971.259</b>	<b>5.651.494</b>
<b>XX. Revenus financiers</b>	<b>11.446</b>	<b>33.898</b>
A. Intérêts et dividendes perçus	386	158
C. Autres	11.060	33.740
<b>XXI. Charges d'intérêts nettes</b>	<b>-816.807</b>	<b>-695.182</b>
A. Intérêts nominaux sur emprunt	-400.805	-455.368
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-416.001	-239.813
<b>XXII. Autres charges financières</b>	<b>-5.429</b>	<b>-3.333</b>
A. Frais bancaires et autres commissions	-5.429	-3.333
<b>XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers</b>	<b>289.501</b>	<b>17.734</b>
A. Instruments de couverture autorisés	289.501	17.734
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	289.501	17.734
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-521.289</b>	<b>-646.883</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>6.449.970</b>	<b>5.004.611</b>
<b>XXV. Impôts des sociétés</b>	<b>-89</b>	<b>38.528</b>
<b>IMPÔT</b>	<b>-89</b>	<b>38.528</b>
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE</b>	<b>6.449.881</b>	<b>5.043.139</b>
Autres éléments du résultat global	-	-
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>6.449.881</b>	<b>5.043.139</b>
<b>RÉSULTAT DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION</b>	<b>2,04</b>	<b>1,59</b>

### 3. ÉTAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (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 du 1 <sup>er</sup> semestre 2012/2013			
<b>AU 31/03/2013</b>	<b>8.403.938</b>	<b>26.924.110</b>	<b>40.376</b>
Résultat du 2 <sup>ème</sup> semestre 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 du 1 <sup>er</sup> semestre 2013/2014			
<b>AU 31/03/2014</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 modifié 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
				6.449.881	6.449.881
<b>78.341.893</b>	<b>-2.638.911</b>	<b>-7.825.545</b>	<b>2.455.361</b>	<b>17.939.634</b>	<b>123.640.855</b>
				10.854.704	10.854.704
<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
				5.043.139	5.043.139
<b>84.469.476</b>	<b>-1.852.434</b>	<b>-7.820.924</b>	<b>2.455.361</b>	<b>16.659.863</b>	<b>129.279.766</b>

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

	31/03/2013	31/03/2014
<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>6.449.881</b>	<b>5.043.139</b>
+/- Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers)	822.236	664.617
+/- Variation de la juste valeur des instruments financiers <sup>(1)</sup>	-289.501	-17.734
+ Charge d'impôt [- produit d'impôt]		-38.528
<b>Éléments sans effet de trésorerie</b>	<b>-1.023.541</b>	<b>866.188</b>
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placements	-1.159.541	813.876
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placements	-	-
+ Pertes de valeur [- reprises de perte de valeur] sur créances commerciales	136.000	52.312
<b>Variations du besoin en fonds de roulement</b>	<b>89.042</b>	<b>-817.932</b>
Mouvements des éléments de l'actif	379.903	-134.409
Créances commerciales	86.125	-503.960
Autres Créances	-17.881	192.253
Charges à reporter et produits à recevoir	311.658	177.298
Mouvements des éléments du passif	-290.860	-683.523
Dettes commerciales	113.286	-593.793
Provisions LT	-16.000	-
Variation des dettes fiscales	-369.691	-196.479
Autres Dettes	-181.206	5.406
Charges à imputer et revenus à reporter	162.750	101.342
<b>- Variation des actifs non courants</b>	<b>-</b>	<b>-5.100</b>
<b>- Impôts payés (+ Impôts encaissés)</b>	<b>-21.335</b>	<b>38.528</b>
<b>Autres</b>	<b>-</b>	<b>-13.620</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES (A)</b>	<b>6.026.783</b>	<b>5.719.557</b>
- Acquisitions immeubles de placement	-	-
+ Cessions immeubles de placement	-	-
- Projets de développement et travaux d'aménagement	-2.183.635	-4.317.625
+ Récupération de TVA (voir Note 4)	-	722.611
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente	-	-
+ Cessions autres actifs	-	-
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B)</b>	<b>-2.183.635</b>	<b>-3.595.014</b>
+ Augmentation des dettes financières	6.872.183	15.002.137
- Diminution des dettes financières	-70.294	-6.271.982
Intérêts payés	-822.236	-698.515
Intérêts reçus	-	-
Dividendes payés	-9.815.645	-10.253.526
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT (C)</b>	<b>-3.835.992</b>	<b>-2.221.885</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE</b>	<b>426.378</b>	<b>161.096</b>

<sup>(1)</sup> Au 31/03/2014, les instruments de couverture de taux ont été valorisés à - 1.834.700 € contre - 1.852.434 € au 30/09/2013 soit une variation de la juste valeur des instruments financiers de 17.734 € repris en compte de résultat à la rubrique XXIII. « Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers ».

## 5. NOTES EXPLICATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### NOTE 1 Informations générales et méthodes comptables

#### Informations générales

Warehouses Estates Belgium SCA (ci-après dénommée «WEB SCA» ou la «Société») est une société d'investissement à capital fixe immobilière (Sicaf immobilière) de droit belge. Les états financiers semestriels résumés statutaires de la Société au 31 mars 2014 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 19 mai 2014.

La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que les notes comptables explicatives relatives à l'année 2013 ne sont reprises que par référence dans le présent rapport financier semestriel 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

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

Les méthodes comptables utilisées sont explicitées aux pages 89 à 91 du «Rapport Financier Annuel 2013».

La société n'a pas anticipé l'application des nouvelles normes et interprétations dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à la clôture semestrielle du 31 mars 2014.

### 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 W.E.B. SCA sont estimés à leur juste valeur par un expert indépendant en application des principes développés dans les méthodes comptables aux pages 89 à 91 du «Rapport Financier Annuel 2013».

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



### NOTE 3 Informations sectorielles

État de la situation financière (en €)

	Halls Industriels		Commerces	
	30/09/2013	31/03/2014	30/09/2013	31/03/2014
<b>ACTIF (en €)</b>				
<b>I. Actifs non courants</b>				
C. Immeubles de placement	45.219.511	44.433.834	123.684.226	127.411.728
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	-	-	75.000	69.900
<b>II. Actifs courants</b>				
D. Créances commerciales	798.803	880.446	2.303.753	2.659.853
E. Créances fiscales et autres actifs courants	-	2.603	199.146	4.151
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	-	-
G. Comptes de régularisation	69.478	117.295	367.696	180.905
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>46.087.792</b>	<b>45.434.178</b>	<b>126.629.822</b>	<b>130.326.538</b>

Capitaux propres et passif (en €)

	Halls Industriels		Commerces	
	30/09/2013	31/03/2014	30/09/2013	31/03/2014
<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	85.236	961.218	419.964
E. Autres passifs courants	-	-	-	-
F. Comptes de régularisation	797.012	987.443	2.098.961	2.073.492
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>952.213</b>	<b>1.072.679</b>	<b>3.060.180</b>	<b>2.493.456</b>

	Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	
	30/09/2013	31/03/2014	30/09/2013	31/03/2014	30/09/2013	31/03/2014	30/09/2013	31/03/2014
							<b>190.007.076</b>	<b>192.783.114</b>
	17.926.561	17.784.985	3.101.779	3.082.667	-	-	189.932.076	192.713.214
	-	-	-	-	-	-	75.000	69.900
							<b>4.654.301</b>	<b>4.691.368</b>
	360.318	370.593	172.157	228.100	-	-	3.635.032	4.138.992
	15.700	15.700	-	140	-	-	214.846	22.593
	-	-	-	-	258.438	161.096	258.438	161.096
	89.974	52.069	18.836	7.867	-	10.550	545.984	368.686
	<b>18.392.553</b>	<b>18.223.348</b>	<b>3.292.772</b>	<b>3.318.773</b>	<b>258.438</b>	<b>171.646</b>	<b>194.661.377</b>	<b>197.474.482</b>

	Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	
	30/09/2013	31/03/2014	30/09/2013	31/03/2014	30/09/2013	31/03/2014	30/09/2013	31/03/2014
							134.495.559	129.279.766
	-	-	-	-	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	5.043.139	17.304.585	5.043.139
							<b>1.427.537</b>	<b>1.370.555</b>
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	1.427.537	1.370.555	1.427.537	1.370.555
	-	-	-	-	-	-	-	-
							<b>58.738.281</b>	<b>66.824.160</b>
	-	-	-	-	49.960.748	58.747.885	49.960.748	58.747.885
	-	-	-	-	1.852.434	1.834.700	1.852.434	1.834.700
	84.332	32.443	6.089	58.852	2.198.174	2.018.248	3.405.015	2.614.744
	-	-	-	-	59.440	64.846	59.440	64.846
	416.896	383.070	147.775	117.981	-	-	3.460.645	3.561.986
	<b>501.229</b>	<b>415.514</b>	<b>153.864</b>	<b>176.833</b>	<b>189.993.891</b>	<b>193.316.000</b>	<b>194.661.377</b>	<b>197.474.482</b>

## Compte de résultats (en €)

	Halls Industriels		Commerces	
	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>2.144.014</b>	<b>2.148.703</b>	<b>4.351.467</b>	<b>4.731.499</b>
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>2.134.678</b>	<b>2.114.500</b>	<b>4.324.106</b>	<b>4.691.632</b>
IX. Frais techniques	-258.732	-195.086	-516.101	-333.605
X. Frais commerciaux	-15.387	-9.186	-31.970	-20.019
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués				
XII. Frais de gestion immobilière	-116.927	-121.237	-244.632	-269.968
XIV. Frais généraux de la société	-108.922	-110.174	-223.021	-240.099
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	4.913	28.246	121.098	4.059
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-343.035	-915.188	1.902.974	409.286
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>1.296.589</b>	<b>791.875</b>	<b>5.332.454</b>	<b>4.241.285</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>1.296.589</b>	<b>791.875</b>	<b>5.332.454</b>	<b>4.241.285</b>
<b>IMPÔT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>1.296.589</b>	<b>791.875</b>	<b>5.332.454</b>	<b>4.241.285</b>

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

	30/09/2013	31/03/2014
<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 €	1.359.325 €
Dépenses capitalisées	4.004.025 €	2.958.300 €
Récupération de TVA	-494.873 €	-722.611 €
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	-	-
Cessions	-	-
Augmentation/(diminution) de juste valeur	6.132.205 €	-813.876 €
<b>Solde à la clôture N</b>	<b>189.932.076 €</b>	<b>192.713.214 €</b>

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

de Sicaf Immobilière. La juste valeur est définie comme la valeur, hors droits de mutation, la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées. Cette valeur ne reflète ni les dépenses

d'investissements futurs qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses. Elle repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant aux propriétaires. Le taux d'actualisa-



Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	
31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014
<b>600.457</b>	<b>738.371</b>	<b>330.674</b>	<b>280.078</b>	-	-	<b>7.426.611</b>	<b>7.898.651</b>
						-	
<b>595.843</b>	<b>738.936</b>	<b>329.895</b>	<b>281.280</b>	-	-	<b>7.384.522</b>	<b>7.826.347</b>
						-	
-77.153	-73.872	-3.641	-4.897	-	-	-855.626	-607.461
-3.611	-3.111	-1.989	-1.180	-	-	-52.957	-33.495
						-	
-33.367	-41.569	-17.067	-15.078	-	-	-411.992	-447.851
-30.056	-37.307	-16.552	-14.151	-	-	-378.551	-401.732
312	2.497	-	-	-	94.760	126.323	129.562
-439.065	-288.861	38.667	-19.112	-	-	1.159.541	-813.876
						-	
<b>12.903</b>	<b>296.713</b>	<b>329.313</b>	<b>226.861</b>	-	<b>94.760</b>	<b>6.971.259</b>	<b>5.651.494</b>
						-	
-	-	-	-	<b>-521.289</b>	<b>-646.883</b>	<b>-521.289</b>	<b>-646.883</b>
						-	
<b>12.903</b>	<b>296.713</b>	<b>329.313</b>	<b>226.861</b>	<b>-521.289</b>	<b>-552.123</b>	<b>6.449.970</b>	<b>5.004.611</b>
-	-	-	-	<b>-89</b>	<b>38.528</b>	<b>-89</b>	<b>38.528</b>
						-	
<b>12.903</b>	<b>296.713</b>	<b>329.313</b>	<b>226.861</b>	<b>-521.378</b>	<b>-513.595</b>	<b>6.449.881</b>	<b>5.043.139</b>

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

Au moment de l'acquisition de l'immeuble, la valeur d'investissement,

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

L'application de la circulaire TVA, éditée fin 2012, concernant les centres commerciaux, a permis à la société de déduire 722.611€ de TVA sur ses investissements ainsi que 108.277€ sur ses charges.

La juste valeur des immeubles de placement reprise au bilan résulte exclusivement de la valorisation du portefeuille par l'expert immobilier

indépendant. Pour déterminer le niveau d'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement, la nature, les caractéristiques et les risques de ces immeubles ainsi que les don-

nées de marché disponibles ont été examinées. En raison de la liquidité du marché et de la difficulté à déceler de manière incontestable des données transactionnelles comparables, le niveau, au

sens de la norme IFRS 13, d'évaluation de la juste valeur des immeubles de WEB SCA, est de niveau 3, et cela pour l'ensemble du portefeuille.

## NOTE 5 Dettes financières et instruments dérivés (en €)

La majorité des dettes financières de la Sicafi sont contractées à taux flottant (Euribor + marge), ce qui lui permet de tirer parti des taux à court terme bas. Le détail de ces dettes financières est fourni ci-dessous :

	30/09/2013	31/03/2014
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>1.427.537</b>	<b>1.370.555</b>
<b>A. Provisions</b>	-	-
<b>B. Dettes financières non courantes</b>	<b>1.427.537</b>	<b>1.370.555</b>
- Établissements de crédit	1.364.655	1.307.673
- Garanties locatives reçues	62.882	62.882

Outre les informations reprises ci-dessus, le détail des « passifs non courants » est précisé dans la Note 13 « passifs non courants » du « Rapport Financier Annuel 2013 » à la page 102.

	30/09/2013	31/03/2014
<b>B. Dettes financières courantes</b>	<b>49.960.748 €</b>	<b>58.747.885 €</b>
1. Straight Loan Banque Belfius SA	30.000.000 €	29.485.000 €
2. Straight Loan Banque BNP Paribas Fortis SA	14.850.000 €	9.150.000 €
3. Straight Loan Banque ING SA	5.000.000 €	5.000.000 €
4. Roll Over Banque Belfius SA	-	10.000.000 €
5. Roll Over Banque BNP Paribas Fortis SA	-	5.000.000 €
6. Emprunts court terme BNP Paribas Fortis SA (Bromley SA)	110.748 €	112.885 €
<b>C. Autres passifs financiers courants</b>	<b>1.852.434 €</b>	<b>1.834.670 €</b>
7. Juste valeur des instruments dérivés	1.852.434 €	1.834.670 €

Immeuble	Organismes	Type	Taux	Date fin d'emprunt
Anvers	BNP Paribas Fortis	Long Terme	Fixe	01/12/2020
Anvers	BNP Paribas Fortis	Long Terme	Fixe	01/12/2020
Anvers	BNP Paribas Fortis	Long Terme	Fixe	30/09/2027
All	Belfius	Court Terme	Variable	Illimitée
All	BNP Paribas Fortis	Court Terme	Variable	Illimitée
All	ING	Court Terme	Variable	Illimitée
All	Belfius	Court Terme	Variable	Illimitée
All	BNP Paribas Fortis	Court Terme	Variable	Illimitée



Remarques :

- Outre les informations reprises ci-dessus, le détail des différentes lignes de crédit est précisé dans la note 14 « Dettes financières et instruments dérivés » du « Rapport Financier Annuel 2013 » aux pages 103 et 104.
- En ce qui concerne le détail des risques liés aux instruments financiers, celui-ci est repris en début de rapport dans la section « Facteurs de risques : risques financiers ».
- Dans les différents contrats d'ouverture de crédit qu'elle a conclu, WEB SCA s'est généralement engagée à ne pas aliéner ni hypothéquer les immeubles lui appartenant, ni conférer de sûretés ou garanties à d'autres créanciers, sans l'accord préalable de la banque.

Taux	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	Cash flow à décaisser (capital + intérêts) au 31/03/2014
4,53%	41.381,12€	237.908,86€	45.227,50€	378.717,00€
4,53%	10.345,28€	59.477,21€	11.306,88€	94.679,66€
3,14%	61.158,17€	336.744,61€	617.007,71€	1.249.988,76€
Euribor + marge	29.485.000€			
Euribor + marge	9.150.000€			
Euribor + marge	5.000.000€			
Euribor + marge	10.000.000€			
Euribor + marge	5.000.000€			

## NOTE 6 CONTRATS D'INSTRUMENTS DE COUVERTURE

Afin de couvrir le risque de fluctuation du taux d'intérêt payé sur les dettes financières, la Société a conclu auprès de BNP Paribas

Fortis, 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 S.A. d'y mettre un terme tous les 3 mois, à partir du 12 novembre 2008.

## NOTE 7 CAPITAL SOCIAL

### Structure de l'actionariat et déclarations de participations importantes au cours du 1<sup>er</sup> semestre de l'Exercice 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 notifie 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 consé-



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

Au niveau de WEB SCA, il existe un accord de concert liant les membres de la famille Wagner (à savoir M. Robert Jean WAGNER, M. Robert Laurent WAGNER, Mme Valérie

WAGNER, Mme Claire FONTAINE et Mme Jarmila SCHREILOVA), tant directement qu'au travers de la Stichting Administratie Kantoor Valaur. L'action de concert porte sur l'exercice des droits de vote, en vue de mener une politique commune durable, ainsi que sur l'acquisition et la cession de titres conférant le droit de vote. Au total, cette action

de concert porte sur 1.548.023 titres, représentant 48,89% du total des droits de vote.

Sur la base des informations reçues par WEB SA au 31 mars 2014, la structure de l'actionnariat de WEB SCA s'établit comme suit :

<b>NOMBRE TOTAL DES ACTIONS ÉMISES PAR WEB SCA AU 31 MARS 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 %

### 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 31 mars 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.

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

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

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

## NOTE 8

### Catégories d'instruments financiers

	30/09/2013		31/03/2014		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 €	4.138.992 €	4.138.992 €	Niveau 2
Autres créances	214.846 €	214.846 €	22.593 €	22.593 €	Niveau 2
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>258.438 €</b>	<b>258.438 €</b>	<b>161.096 €</b>	<b>161.096 €</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 €	1.834.700 €	1.834.700 €	Niveau 2
<b>Coût amorti</b>					
Dettes financières long terme	1.427.537 €	1.447.548 €	1.370.555 €	1.390.331 €	Niveau 2
Dettes financières court terme	49.960.748 €	49.960.748 €	58.747.885 €	58.747.885 €	Niveau 2
Dettes commerciales	1.224.173 €	1.224.173 €	630.380 €	630.380 €	Niveau 2
Autres dettes	59.440 €	59.440 €	64.846 €	64.846 €	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 dif-

férente 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.



## NOTE 9 Information relative aux parties liées <sup>(1,2)</sup>

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

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

SOCIÉTÉS LIÉES	TYPE DE PRESTATIONS	31/03/2013	31/03/2014
<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	275.000€ 98.028€ 100.045€ -€ 137.500€	287.500€ 170.807€ 41.500€ 12.431€ 72.330€
<b>W.TEAM SA</b> <b>BE0478.981.050</b>	Société de service, entretien et petites réparations sur les immeubles de placements : - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice  Mise à disposition de personnel financier et technique : - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice  Prise en location d'un hall industriel : - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	210.028€ 10.555€  112.666€ 10.999€  -18.742€ -1.952€	304.849€ 19.868€  197.245€ 62.164€  -17.548€ -2.436€
<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	-6.523€ -€  10.008€ -€	-4.975€ -€  -€ -€
<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	-6.493€ -750€	-6.563€ -750€

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

Les dirigeants effectifs de WEB SCA font partie du Conseil d'Administration de WEB SA, lequel est composé de huit (8) membres. Leur rémunération est fonction de leur présence aux différentes réunions.

	31/03/2013	31/03/2014
Rémunération totale annuelle des membres du Conseil d'Administration (jetons de présence)	33.000€	32.000€

Les délégués à la gestion journalière ont perçu, outre la rémunération visée ci-dessus, une rémunération brute fixe totale d'un montant de 96.000€ pour le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice.

## NOTE 10 Évènements post-clôture

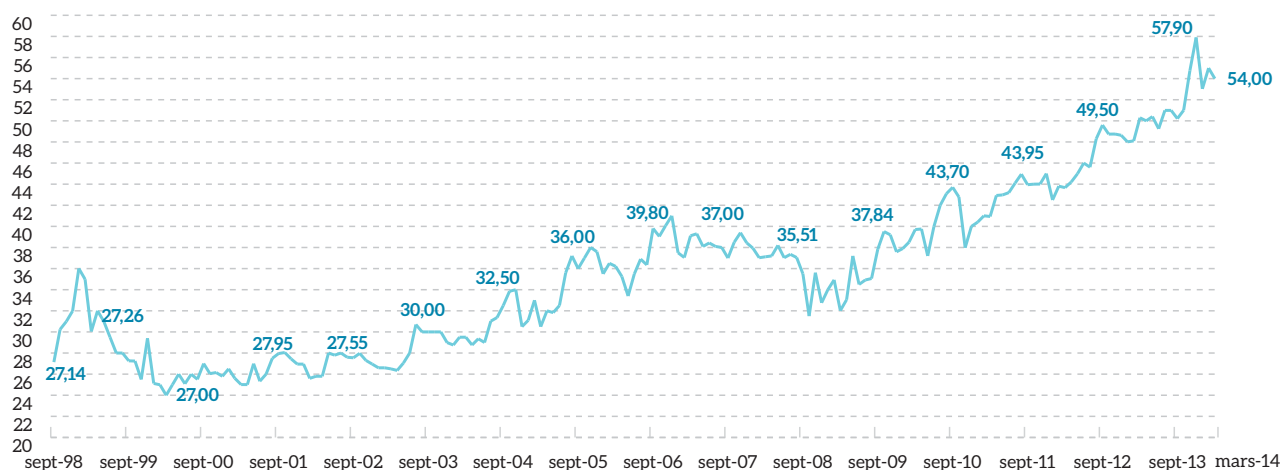
Aucun évènement significatif postérieur à la date de clôture susceptible d'impacter les états financiers et les résultats arrêtés au 31 mars 2014 de la Sicafi ne requiert de mention particulière.

<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.

## C. Informations sur l'action

### 1. Évolution du cours de l'introduction en bourse au 31 mars 2014



### 2. Évolution du dividende

	2010	2011	2012	2013	2014 (prévision sur 6 mois)
Montant brut par action	3,01 €	3,01 €	3,10 €	3,24 €	3,24 €
Cours de bourse à la date de clôture	41,65 €	43,95 €	49,50 €	50,21 €	54,00 €
Cours de bourse annuel moyen <sup>(1)</sup>	39,94 €	41,99 €	44,83 €	49,55 €	53,34 €
Rendement brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse <sup>(2)</sup>	7,54%	7,17%	6,92%	6,54%	6,07%
Return brut non actualisé <sup>(3)</sup>	17,61%	12,69%	19,54%	7,97%	13,62%

<sup>(1)</sup> Il s'agit du cours de clôture journalier de la période divisé par le nombre de cotations de la période.

<sup>(2)</sup> Le rendement brut se calcule en divisant le montant brut du dividende par le cours de bourse semestriel moyen.

<sup>(3)</sup> Variation du cours de bourse de la période + rendement brut sur la moyenne du cours de bourse de la période



### 3. Fonds propres non distribuables selon l'Article 617 du Code des Sociétés

#### Commentaires sur le schéma de calcul

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

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

#### Schéma de calcul

	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	-335.014	84.134.463
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-7.820.924	-478.862	-8.299.786
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)			-
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	17.734	-1.834.700
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+)			-
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)			-
Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)			-
Réserve pour écarts actuariels des plan de pension à prestations définies (+)			-
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+)			-
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)			-
Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale (+)			-
Réserve légale (+)	40.376		40.376
<b>FONDS PROPRES NON DISTRIBUTABLES SELON L'ART 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS</b>	<b>110.164.542</b>	<b>-796.142</b>	<b>109.368.400</b>
Actif Net (Total actif - provisions - dettes - frais de constitution non amorti)			129.279.766
Distribution de dividendes et plan de participation			-10.258.932
<b>ACTIF NET APRÈS DISTRIBUTION</b>			<b>119.020.834,38</b>
<b>MARGE DE DISTRIBUTION</b>			<b>9.652.433,90</b>

## Agenda de l'actionnaire – Exercice 2014<sup>(1)</sup>

Clôture du 1 <sup>er</sup> semestre de l'exercice 2014	31/03/2014
Publication des résultats semestriels (exercice 2014)	31/05/2014
Publication du Rapport Financier Semestriel (exercice 2014)	16/06/2014
Clôture du 3 <sup>ème</sup> trimestre de l'exercice 2014	30/06/2014
Publication de la Déclaration intermédiaire du 3 <sup>ème</sup> trimestre de l'exercice 2014	18/08/2014
Clôture de l'exercice 2014	30/09/2014
Publication des résultats annuels (exercice 2014)	11/12/2014
Publication du Rapport Financier Annuel (exercice 2014)	11/12/2014
Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires	13/01/2015
Publication des Dividendes (exercice 2014)	14/01/2015
Paiement des Dividendes (exercice 2014)	20/01/2015
Publication de l'information annuelle	21/01/2015

## Déclaration

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).

<sup>(1)</sup> sous réserve de modification



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)