



Rapport Financier Annuel 2015



WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA

IDENTIFICATION

<i>Nom</i>	Warehouses Estates Belgium (en abrégé WEB)
<i>Forme juridique</i>	Société en Commandite par Actions (en abrégé SCA)
<i>Statut</i>	Société Immobilière Réglementée Publique (en abrégé SIRP ou SIR)
<i>Adresse (siège social)</i>	29 avenue Jean Mermoz, B-6041 Gosselies (Belgique)
<i>Téléphone</i>	+32 71 259 259
<i>Fax</i>	+32 71 352 127
<i>E-mail</i>	info@w-e-b.be
<i>Site internet</i>	www.w-e-b.be
<i>N° d'entreprise</i>	BE0426.715.074
<i>Date de constitution</i>	04 janvier 1985 sous la dénomination « Temec »
<i>Date d'admission sur Euronext</i>	01 octobre 1998
<i>Date d'agrément SIR</i>	13 janvier 20015
<i>Durée</i>	Illimitée
<i>Capital social</i>	10.000.000 €
<i>Nombre d'actions</i>	3.166.337
<i>Code ISIN</i>	BE0003734481
<i>Cotation</i>	NYSE Euronext Brussels
<i>Gérant</i>	W.E.B. Property Services SA (en abrégé WEPS SA) ¹
<i>Date de clôture</i>	30 septembre
<i>Expert immobilier</i>	DTZ Winssinger & Associés, représenté par M. Christophe ACKERMANS ²
<i>Commissaire</i>	Deloitte, représenté par M. Rik NECKEBROECK ³
<i>Types d'immeubles</i>	Immeubles commerciaux, de bureaux et industriels
<i>Juste valeur du portefeuille</i>	198.905.474 €

(1) Le Gérant, WEPS SA, a tenu une AGE en date du 13/01/2015 en vue de modifier son objet social ainsi que sa dénomination sociale et d'adapter ses statuts à la date d'adoption par WEB SCA du statut de SIR.

(2) Le mandat de l'Expert immobilier a été renouvelé en janvier 2015 pour une période de 3 ans.

(3) Le mandat du Commissaire a été renouvelé en janvier 2014 pour une période de 3 ans.

DÉCLARATION

LES DIRIGEANTS EFFECTIFS DE WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA (CI-APRÈS, « WEB SCA »), AYANT SON SIÈGE SOCIAL AVENUE JEAN MERMOZ 29 À 6041 CHARLEROI (GOSSÉLIES), BELGIQUE, DÉCLARENT QU'À LEUR CONNAISSANCE :

- LES ÉTATS FINANCIERS, ÉTABLIS CONFORMÉMENT AUX NORMES COMPTABLES APPLICABLES, DONNENT UNE IMAGE FIDÈLE DU PATRIMOINE, DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ.
- LE RAPPORT DE GESTION CONTIENT UN EXPOSÉ FIDÈLE SUR L'ÉVOLUTION DES AFFAIRES, LES RÉSULTATS ET LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ, AINSI QU'UNE DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS ELLE EST CONFRONTÉE.

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 INFO@W-E-B.BE.

SOMMAIRE

2
PROFIL

4
MESSAGE DES
ACTIONNAIRES

6
CHIFFRES
CLÉS 2015

12
RAPPORT
DE GESTION

14
STRATÉGIE

16
ACTIVITÉS

16
RESTRICTIONS APPLICABLES
À L'INVESTISSEMENT

17
ÉVÉNEMENTS MANQUANTS
DE L'EXERCICE 2015

20
DÉCLARATION DE GOUVERNANCE
D'ENTREPRISE

37
RECHERCHES
ET DÉVELOPPEMENT

37
ÉVÉNEMENTS
POST CLÔTURE

37
RISQUES
ET INCERTITUDES

37
FILIALE

8
WEB EN BOURSE

9
CALENDRIER
FIANCIER

10
HISTORIQUE

38
FACTEUR DE RISQUES

48
RAPPORT IMMOBILIER

80
RAPPORT FINANCIER

122
STATUTS
COORDONNÉES

PROFIL

DEPUIS LE 13 JANVIER 2015, WEB SCA A ADOPTÉ LE STATUT DE SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE DE DROIT BELGE (SIR) SOUMISE AUX PRESCRIPTIONS LÉGALES EN LA MATIÈRE, NOTAMMENT LA LOI DU 12 MAI 2014 ET L'ARRÊTÉ ROYAL DU 13 JUILLET 2014 Y RELATIFS.

WEB SCA est cotée depuis le 1^{er} octobre 1998 sur Nyse Euronext Brussels. Dans les limites de sa stratégie d'investissement, WEB SCA investit en biens immobiliers.

L'activité de WEB SCA consiste à mettre ses immeubles à la disposition d'utilisateurs. Il s'agit pour la plupart de contrats de location simple, WEB SCA conservant les principaux risques et avantages associés à la propriété des immeubles de placement. Les loyers perçus sont comptabilisés en produits locatifs de façon linéaire sur la durée du contrat de location. WEB SCA a également conclu quatre (4) contrats d'emphytéose.

Par ses activités, WEB SCA vise à valoriser et à accroître ses actifs immobiliers, plus particulièrement dans les domaines commerciaux, de bureaux et industriels. À l'heure actuelle, WEB SCA fait partie des spécialistes en investissement et gestion d'immeubles entrant dans ces catégories.

WEB SCA possède un portefeuille de 101 immeubles (hors projets en cours de développement et hors actifs détenus en vue de la vente) représentant une superficie totale de 280.572 m². La juste valeur de ce portefeuille immobilier s'élève à 198.905.474 € au 30 septembre 2015.

Depuis son entrée en bourse, il y a 17 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.

Au 30 septembre 2015, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 194.729.726 €.





LETTRE AUX ACTIONNAIRES

CHERS ACTIONNAIRES,

L'exercice 2015 a enregistré certaines opérations majeures permettant d'améliorer de manière continue et proactive notre portefeuille existant, reflétant notre gestion créatrice de valeur ajoutée sur le long terme.

En effet, la modification complète de la structure et de l'organisation de la société dans le cadre de l'agrément SIR obtenu en janvier dernier a marqué significativement cet exercice. Ces modifications profondes ont impacté inéluctablement nos résultats mais vont dès à présent permettre au Conseil d'Administration d'envisager la mise en œuvre d'une stratégie de croissance et d'expansion plus soutenue que par le passé ce qui nous laisse confiant quant à la progression attendue.

Les résultats ainsi obtenus restent satisfaisants sachant que le résultat net a enregistré une progression de plus de 20% malgré l'environnement économique européen particulièrement morose dans lequel nous naviguons.

La qualité de notre portefeuille dont la juste valeur a progressé de 2,49% reste le pilier de notre stratégie s'élevant au 30 septembre 2015 à plus de 207.000.000 d'euros.

Celui-ci a d'ailleurs été restructuré afin de lever la dérogation octroyée lors de l'agrément SIR en réduisant le pourcentage que représentait l'ensemble des immeubles City Nord de sorte que notre Société n'est désormais plus soumise à limiter sa capacité d'endettement à 33% de ses actifs consolidés.

Un échange d'immeubles appartenant à la SIR d'une valeur d'investissement de 18.882.000 € a donc été opéré avec d'autres immeubles situés en dehors du périmètre de City Nord d'une valeur d'investissement de 19.240.000 €.

Ces ensembles immobiliers périurbains mixtes ainsi entrés dans le patrimoine de WEB SCA et situés dans des zones où nous étions moins présents constituent un nouveau pôle de développement. Ils sont tous de constructions récentes et apportent une diversification au sein de notre portefeuille s'agissant de cellules plus petites que celles usuellement présentes dans celui-ci.

Bénéficiant désormais d'une capacité d'endettement pouvant atteindre 65% nous poursuivons nos activités opérationnelles de société immobilière de manière efficace, travaillant dans l'intérêt de toutes les parties prenantes.

Ayant voulu récompenser et renforcer la fidélité de nos actionnaires, le Conseil d'Administration a décidé cette année la distribution en décembre 2015 d'un acompte sur dividende en espèces pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2015. Cet acompte sur dividende s'élève à 3,00 € brut par action.

Lors de la prochaine Assemblée Générale, le Conseil d'Administration proposera par ailleurs la distribution d'un dividende brut de 3,44 € par action.

Les membres du conseil d'administration souhaitent remercier leurs collaborateurs ainsi que les actionnaires pour la confiance accordée à la gestion de notre SIR.

CHIFFRES CLÉS 2015¹

→ TAUX D'OCCUPATION

94,38%

→ RÉSULTAT D'EXPLOITATION

+8,12%

→ JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

+2,49%

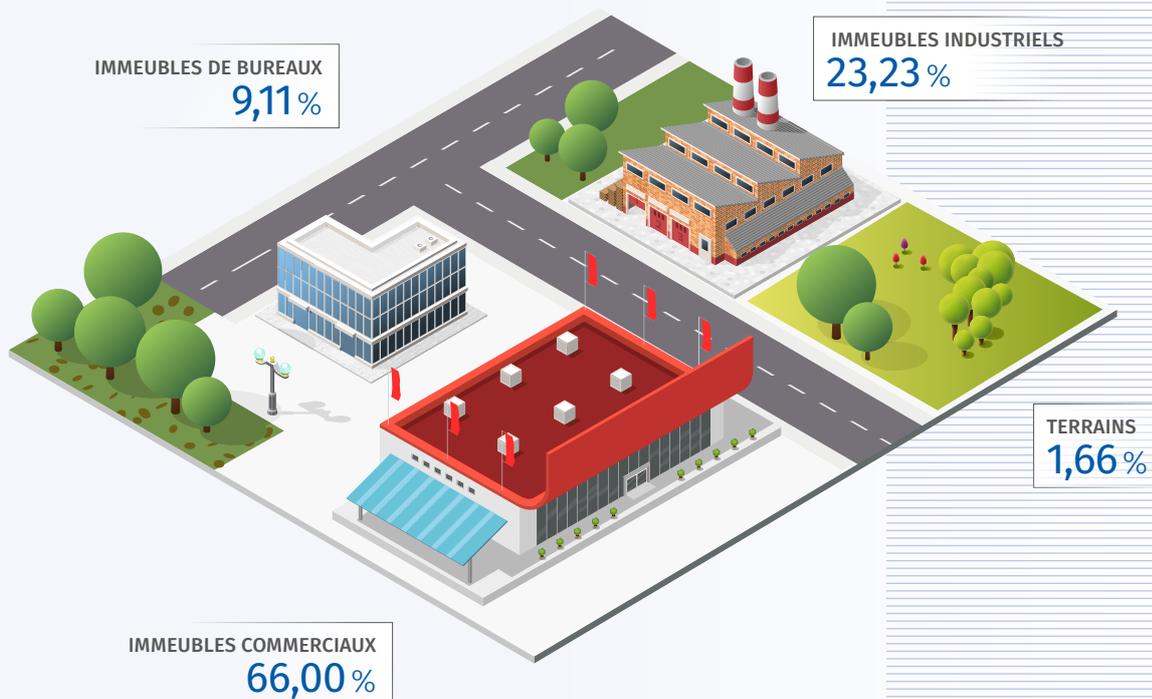
→ RÉSULTAT NET

+20,28%

→ VALEUR UNITAIRE INTRINSÈQUE
DE L'ACTION

+2,05%

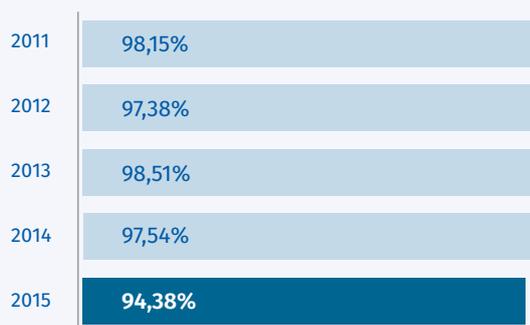
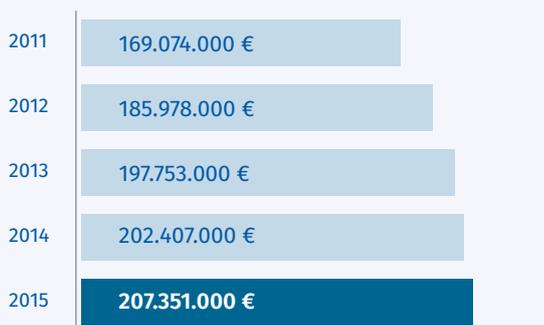
RÉPARTITION SECTORIELLE



(1) Évolution au 30/09/2015 par rapport au 30/09/2014

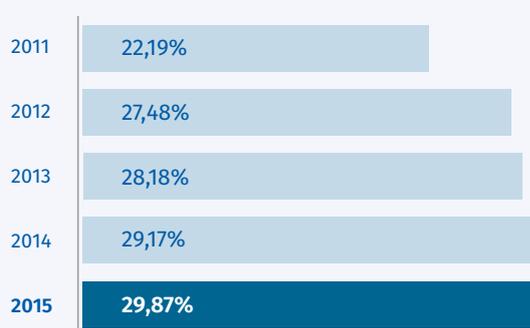
ÉVOLUTION DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT (EN €)

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION (EN %)



ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES (EN €)

ÉVOLUTION DU TAUX D'ENDETTEMENT (EN %)



ACOMPTE SUR DIVIDENDE

Le Conseil d'administration de la Gérante a décidé de distribuer un acompte sur dividende de l'exercice sous revue. Par la distribution de cet acompte, la Société entend récompenser et renforcer la fidélité de ses actionnaires. La mise en œuvre du paiement de cet acompte sur dividende pourra s'inscrire désormais dans le cadre de la politique générale de WEB SCA en matière de rémunération du capital.

POLITIQUE FUTURE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Cotée depuis le 1^{er} octobre 1998 sur Euronext Brussels, WEB SCA a clôturé le 30 septembre 2015 son dix-septième exercice en réussissant une nouvelle fois à maintenir, dans l'intérêt de chaque actionnaire, un rendement permettant au Conseil d'administration de proposer à l'Assemblée Générale du 12 janvier 2016, la distribution d'un dividende appréciable et ce, malgré le contexte économique difficile.

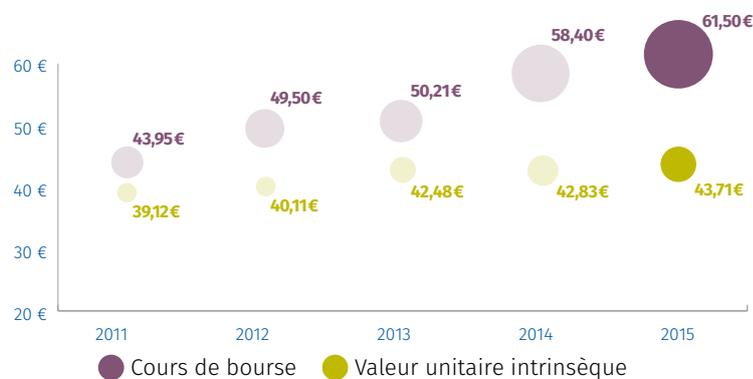
Pour l'avenir, WEB SCA entend poursuivre sa politique de distribution de dividendes en continuant à offrir à ses actionnaires un rendement appréciable.

WEB SCA EN BOURSE

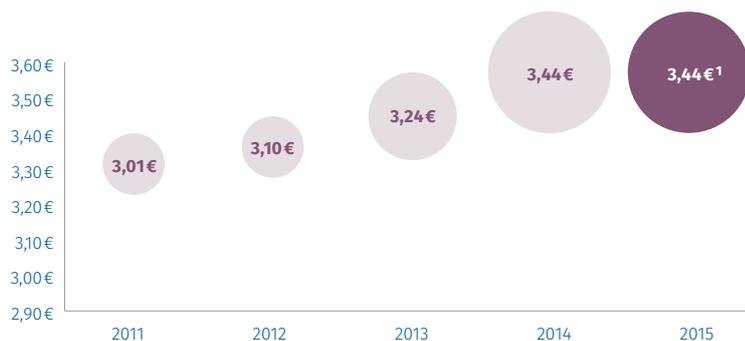
ÉVOLUTION DU DIVIDENDE DISTRIBUÉ (EN €)

	2011	2012	2013	2014	2015
Montant brut par action	3,01€	3,10€	3,24€	3,44€	3,44€ ¹
Cours de bourse à la date de clôture	43,95€	49,50€	50,21€	58,40€	61,50€
Cours de bourse annuel moyen ²	41,99€	44,83€	49,55€	55,55€	62,44€
Rendement brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse ³	7,17%	6,92%	6,54%	6,19%	5,51% ¹
Return brut non actualisé ⁴	12,69%	19,54%	7,97%	22,50%	10,82% ¹
Pourcentage distribué par rapport aux résultats	105,87%	96,38%	95,33%	90,20%	107,29% ¹
Valeur intrinsèque d'une action	39,12€	40,11€	42,48€	42,83€	43,71€

ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE PAR RAPPORT À LA VALEUR UNITAIRE INTRINSÈQUE



ÉVOLUTION DU DIVIDENDE DISTRIBUÉ





CALENDRIER FINANCIER ^{5, 6}

Clôture du 1 ^{er} semestre de l'exercice 2016	31/03/2016
Publication des résultats semestriels de l'exercice 2016	30/06/2016
Mise en ligne du Rapport Financier Semestriel de l'exercice 2016	30/06/2016
Clôture de l'exercice 2016	30/09/2016
Publication des résultats financiers annuels de l'exercice 2016	8/12/2016
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel de l'exercice 2016	8/12/2016
Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires (AGO)	10/01/2017
Dividende de l'exercice 2016	
• Publication du dividende de l'exercice 2016 ⁷	11/01/2017
• Ex-date (détachement)	13/01/2017
• Record date (enregistrement)	16/01/2017
• Payment date (paiement)	17/01/2017
Publication de l'information annuelle	20/01/2017

(1) sous réserve de l'approbation lors de l'AGO du 12/01/2016

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

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

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

(5) sous réserve de modification

(6) sauf mention contraire, publication après clôture de la Bourse

(7) publication avant ouverture de la Bourse

HISTORIQUE

1998

Offre publique initiale, création de **2.028.860 actions**
Agrément en tant que **SICAFI**

1999

Émission de **136 actions** suite à la fusion par absorption de la SA IMMOWA portant le capital de 4.969.837 € à **4.973.268 €**



2000

Émission de **986 actions** suite à la fusion par absorption de la SA CEMS et de la SA WINIMO portant le capital de 4.973.268 € à 4.984.671 €

Conversion du capital en Euros et augmentation de ce dernier de 15.328,87 € portant le capital de 4.984.671 € à **5.000.000 €**

2015

Agrément en tant que **SIR**

Au 30 septembre 2015, 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.

2010

Émission de **863.546 actions** suite à l'augmentation de capital avec droits de préférence portant le capital de 6.700.000 € à **9.212.498 €**

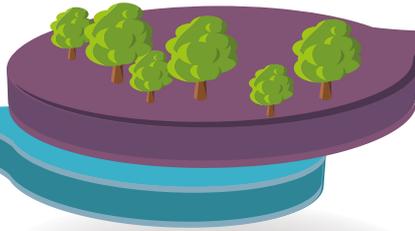


2011

Augmentation du capital social par incorporation du compte prime d'émission à concurrence de 787.501,82 €, pour porter le capital de 9.212.498 € à **10.000.000 €**, sans création d'actions nouvelles

2004

Émission de **272.809 actions** suite à la fusion par absorption de la SA IMOBEC portant le capital de 5.000.000 € à **6.700.000 €**





RAPPORT D



EGESTION

STRATÉGIE

STRATÉGIE DE WEB SCA (SIR) - 3 PILIERS

GESTION CRÉATRICE DE VALEUR AJOUTÉE SUR LE LONG TERME

CRITÈRES DE CROISSANCE ORGANIQUE ET INORGANIQUE

- Localisation de premier choix en termes de chaland
- Augmentation continue de l'attractivité commerciale du chaland et des clients de passage
- Sélection de locataires solides
- Complémentarité de l'offre commerciale des locataires et des enseignes
- Immeubles attractifs, de qualité et modulables
- Diminution des coûts de reconversion
- Investissements nouveaux, intégrant qualité et complémentarité des enseignes
- Investissements répondant aux attentes de rentabilité dans des immeubles de qualité, attractifs en termes d'image, modulables et placés stratégiquement en termes de zone de chalandise
- Projets d'investissements respectueux de l'écosystème

AMÉLIORATION CONTINUE ET PROACTIVE DU PORTEFEUILLE EXISTANT

CRITÈRES DE CROISSANCE ORGANIQUE ET INORGANIQUE

- Gestion dynamique des baux
- Suivi administratif des locataires
- Prospection dynamique et proactive
- Ecoute et découverte des besoins des clients
- Animations commerciales

FACILITY MANAGEMENT

- Garantie de disponibilité de l'immeuble et de toutes ses fonctionnalités aux locataires

CRÉATION DE VALEUR DURABLE

- Rénovations pertinentes participant à l'amélioration continue du parc immobilier existant.

CROISSANCE EXTERNE DE VALEUR À LONG TERME

IDENTIFICATION DE NOUVELLES ZONES DE CHALANDISES

PROSPECTION COMMERCIALE D'ENSEIGNES CONGRUENTES ET COMPLÉMENTAIRES

GESTION DES PROJETS D'INVESTISSEMENT PAR DES PROFESSIONNELS, INTERNES, DU BÂTIMENT

WEB SCA exerce ses activités en propre et ne délègue pas l'exercice à un tiers.

À l'exception des Dirigeants effectifs, le personnel est localisé au niveau du Gérant (WEPS SA), ce qui est permis au regard de la loi SIR (le personnel localisé au niveau du Gérant peut être considéré comme personnel de la SIR aux fins de l'article 4 de la Loi SIR).

L'exercice de l'activité en propre se vérifie pour tous les « piliers » de cette activité :

GESTION CRÉATRICE DE VALEUR AJOUTÉE SUR LE LONG TERME

WEB SCA :

- gère pro-activement la relation avec ses clients locataires : à cette fin, son équipe commerciale construit de façon continue une relation de proximité avec les locataires. Cette relation participe non seulement à maintenir un taux d'occupation excellent mais contribue aussi à alimenter une liste d'attente de locataires potentiels;
- sélectionne avec soin ses locataires : le portefeuille de clients est composé d'enseignes de premier ordre et comporte plus de 46% d'opérateurs internationaux et plus de 23% œuvrant à l'échelle nationale;
- participe activement à l'amélioration de l'attractivité commerciale des zones de commerce.

AMÉLIORATION CONTINUE ET PROACTIVE DU PORTEFEUILLE EXISTANT

- *Property management*: WEB SCA pratique une gestion commerciale de proximité dont les objectifs consistent en la pérennisation de la relation avec les locataires, mais aussi dans l'identification de leurs besoins. La relation client soutenue par WEB lui permet de porter une attention et une écoute constante à ses locataires.

De cette relation ressort un suivi administratif rapproché, anticipant les éventuels problèmes et permettant d'y apporter des solutions adéquates et rapides. L'aspect permanent du contact client permet aussi de rester ouvert à leurs souhaits, à leurs recommandations et ainsi d'identifier les améliorations les plus pertinentes.

La hiérarchie relativement plate de la structure garantit la qualité de la gestion et la réactivité utile à la réalisation de sa vision stratégique.

- *Facility management*: WEB SCA offre à ses clients un service de *Facility management* disponible sept jours sur sept.
- Les équipes commerciales et techniques sont en relations quotidiennes avec les locataires.

CROISSANCE EXTERNE DE LA VALEUR À LONG TERME (ACQUISITIONS, FUSIONS...)

WEB SCA identifie de nouveaux projets qui participent à sa vision stratégique, ces derniers répondent aux critères suivants :

- immeubles qualitatifs, attractifs et modulables afin de réduire au maximum tout coût de reconversion;
- localisations de premier choix en termes de chandals;
- complémentarité et diversité des offres commerciales des locataires;
- locataires solides sur le plan financier et participant à la diversité et à la complémentarité de l'offre commerciale;
- des projets immobiliers pertinents et novateurs recourant aux techniques les plus modernes et les moins invasives pour notre écosystème;
- rentabilité économique pérenne.

La stratégie d'investissement consiste à déterminer des immeubles pour une longue durée et répondant prioritairement à l'une des spécificités suivantes :

- biens commerciaux,
- biens industriels,
- biens de bureaux.

C'est un enjeu permanent du Conseil d'Administration qui en gère les différentes dimensions, à savoir :

- congruence avec la vision stratégique;
- rentabilité pérenne;
- locataires solvables sur le long terme et s'investissant durablement dans leur point de vente;
- localisations stratégiques, attractives et compatibles avec les enseignes clientes et les prospects;
- implantations le long d'axes routiers importants et avec suffisamment de parking de sorte à faciliter l'accessibilité des commerces;
- immeubles qualitatifs, attractifs et compatibles avec les enseignes déjà clientes et les prospects;
- immeubles modulables afin d'anticiper toute reconversion et les coûts qui y sont liés;
- projets immobiliers pertinents et novateurs recourant aux techniques les plus modernes et les moins invasives en terme d'écosystème;
- acquisition d'immeubles sans en supporter les risques inhérents à la promotion et/ou la construction.

Bien entendu, WEB SCA peut adapter sa stratégie d'entreprise en fonction des opportunités et, dans la stricte mesure de l'intérêt social, peut dans certaines circonstances céder des immeubles, par exemple parce qu'un immeuble ne s'avérerait plus stratégique. Régulièrement, les immeubles du portefeuille font l'objet d'une étude couplée à l'examen du contexte immobilier local.

ACTIVITÉ

L'activité principale de WEB SCA consiste en la mise à disposition d'immeubles ainsi que quelques terrains à des tiers.

Dans les limites de sa stratégie d'investissement telle que définie ci-avant, WEB SCA investit en biens immobiliers. Par ses activités, WEB SCA vise à valoriser et à accroître ses actifs immobiliers. À l'heure actuelle, WEB SCA fait partie des spécialistes en investissement et gestion d'immeubles entrant dans les catégories ci-dessous.

Au 30 septembre 2015, ces immeubles représentent 280.572 m² ventilés comme suit:

Description des activités	Immeubles industriels	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Terrains	Total
Surface totale bâtie	147.379 m ²	117.304 m ²	15.890 m ²	-	280.572 m ²
Valeur d'investissement	48.160.000 €	136.861.000 €	18.884.000 €	3.446.000 €	207.351.000 €
Juste valeur	45.621.073 €	132.020.921 €	18.200.369 €	3.063.111 €	198.905.474 €
Répartition du patrimoine	23,23%	66,00%	9,11%	1,66%	100%
Valeur assurée	81.915.000 €	121.788.422 €	41.392.815 €	550.000 €	245.646.237 €
Valeur d'acquisition/rénovation	34.018.030 €	79.956.475 €	16.646.790 €	2.392.319 €	133.013.614 €

WEB SCA n'a pas conclu de contrat de location-financement immobilier et n'a pas donné un ou plusieurs immeubles en location-financement, avec ou sans option d'achat, ni de contrat analogue.

WEB SCA exerce ses activités dans une optique de gestion active, consistant en particulier à effectuer en propre le développement et la gestion au jour le jour d'immeubles ainsi que toute autre activité apportant de la valeur ajoutée à ces mêmes immeubles ou à leurs utilisateurs.

DESCRIPTION DES SERVICES COMPLÉMENTAIRES

TRAVAUX: CONSTRUCTION, EXTENSION, AMÉNAGEMENTS, TRANSFORMATIONS, MISES EN CONFORMITÉ, MAINTENANCE

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

WEB SCA développe ses immeubles afin de satisfaire les besoins des utilisateurs allant d'une restructuration des espaces loués, à leur extension, jusqu'à la construction de nouveaux immeubles permettant de les accueillir dans un environnement parfaitement adapté.

FACILITY MANAGEMENT

WEB SCA offre à ses clients un service de *Facility management* disponible sept jours sur sept.

L'équipe technique en charge du *Facility management* des immeubles assure les services destinés à assurer le bon fonctionnement de l'immeuble (entretien, maintenance et petites réparations sur les bâtiments; entretien des espaces verts...).

AUTRES SERVICES

WEB SCA offre également à ses clients:

- les services de gardiennage sur certains sites, c'est-à-dire la réalisation de rondes quotidiennes et nocturnes par une société agréée;

- les services de conciergerie sur certains sites;
- les légers travaux d'aménagement répondant aux besoins spécifiques du locataire;
- la répartition du précompte immobilier et des taxes diverses, en ce compris la vérification des montants, les demandes éventuelles d'exonération, de révision, de dégrèvement;
- les démarches relatives aux demandes de permis socio-économiques, l'enregistrement des baux.

RESTRICTIONS APPLICABLES À L'INVESTISSEMENT

PRINCIPE DE DIVERSIFICATION

En application de la Loi SIR, WEB SCA a une obligation de diversification de ses placements afin d'assurer une répartition adéquate des risques d'investissement. Sans préjudice de ce principe général, la Société ne peut placer plus de 20% de ses actifs consolidés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier.

PARTICIPATION DANS D'AUTRES SOCIÉTÉS

La Société ne peut détenir, directement ou indirectement, d'actions ou de parts d'une SIR institutionnelle ou d'une société immobilière à moins d'exercer un contrôle exclusif ou conjoint sur celle-ci.

INTERDICTIONS

Ni la Société, ni une de ses filiales ne peuvent agir comme promoteur immobilier.

Elle ne peut participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie, ne peut octroyer de prêt d'instrument financier, ne peut acquérir de titres de sociétés faisant l'objet de mesures réservées aux entreprises en difficulté.

AUTRES RESTRICTIONS À L'INVESTISSEMENT

En vertu de la réglementation applicable, la Société peut de manière accessoire ou temporaire uniquement, et dans les conditions déterminées par ses Statuts, effectuer des placements en valeurs mobilières et détenir des liquidités non affectées.

La Société peut en outre, comme ses Statuts l'y autorisent, acheter ou vendre des instruments de couverture autorisés, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative. Ces achats doivent s'inscrire dans le cadre de la politique de couverture de risques financiers arrêtée par la Société.

La Société ou une filiale de celle-ci ne peut consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement de ses activités immobilières ou de celles de son groupe.

Le montant total couvert par les hypothèques, sûretés ou garanties visées à l'alinéa qui précède ne peut dépasser 50% de la juste valeur globale des biens immobiliers détenus par la Société et ses filiales.

Aucune hypothèque, sûreté ou garantie grevant un bien immobilier donné, consentie par la Société ou une filiale de celle-ci, ne peut porter sur plus de 75% de la valeur du bien grevé considéré.

La Société ou une de ses filiales ne peuvent acquérir des immeubles grevés d'une hypothèque que lorsque la cession d'immeubles grevés d'une hypothèque est de pratique courante dans la juridiction où est situé l'immeuble concerné.

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2015

MODIFICATIONS STATUTAIRES

Adoption du statut SIR⁽¹⁾

À la suite de la publication de la Loi du 12 mai 2014 et de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatifs aux sociétés immobilières réglementées, WEB SCA, ayant le statut de sicafl publique cotée sur Euronext Brussels, a déposé à la FSMA un dossier en vue de changer de statut pour adopter celui de Société Immobilière Réglementée publique (« SIR publique »).

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

À cette fin, la Société avait convoqué pour le 13 janvier 2015, une Assemblée Générale Extraordinaire avec, à l'ordre du jour, la modification des Statuts de la Société en vue du changement de statut envisagé (sous certaines conditions suspensives, dont l'agrément par la FSMA et la condition que le pourcentage d'actions pour lequel le droit de retrait exercé ne dépasse pas le pourcentage convenu).

Le 2 décembre 2014, la FSMA a agréé WEB SCA, sous certaines conditions suspensives, en tant que Société Immobilière Réglementée (« SIR ») publique conformément à la Loi du 12 mai 2014 et son Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatifs aux Sociétés Immobilières Réglementées.

L'Assemblée Générale Extraordinaire tenue le 13 Janvier 2015 a approuvé à l'unanimité les modifications de statut de WEB SCA en vue de l'adoption du statut de SIR (Société Immobilière Réglementée) publique.

(1) L'ensemble des informations et documents relatifs au changement de statut et à l'AGE sont disponibles sur le site internet de la Société (www.w-e-b.be) ou sur simple demande au siège social.

MODIFICATIONS AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Dans le cadre de la nouvelle structure, plusieurs changements sont intervenus dans la composition du Conseil d'administration du Gérant statutaire et de la Direction effective de la Société afin de permettre une meilleure distinction entre les fonctions d'administration et les fonctions opérationnelles, la dimension opérationnelle de l'équipe étant parallèlement renforcée.

Pour des raisons personnelles, M. Robert Jean WAGNER n'a pas demandé le renouvellement de ses mandats d'Administrateur et de Dirigeant effectif. Parallèlement, M. Robert Laurent WAGNER et Mme Valérie WAGNER n'ont pas demandé le renouvellement de leur mandat d'Administrateur et, en ce qui concerne M. Robert Laurent WAGNER, de Dirigeant effectif, pour se consacrer désormais exclusivement à des fonctions opérationnelles.

M. Robert Laurent WAGNER a été nommé *Head of Development & Operation* et Mme Valérie WAGNER, *Head of Marketing & Sales*.

La famille WAGNER entend cependant maintenir et renforcer sa participation dans l'actionnariat de la Société.

Le Conseil d'administration comporte désormais cinq membres: M. Christian JACQMIN, M. Daniel WEEKERS et M. Claude BOLETTE qui poursuivent leur mandat en qualité d'Administrateurs indépendants ainsi que M. Claude DESSEILLE et Mme Caroline WAGNER en qualité d'Administrateurs exécutifs. M. Christian JACQMIN continue à en assurer la Présidence et M. Daniel WEEKERS a été, quant à lui, nommé Vice-président.

Ont été nommés en qualité de Dirigeants effectifs:

- M. Claude DESSEILLE (*Chief Executive Officer*),
- Mme Caroline WAGNER (*Chief Administrative Officer*),
- M. Antoine TAGLIAVINI (*Chief Financial Officer*).

AUTRES MODIFICATIONS STATUTAIRES DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 13 JANVIER 2015¹

Capital autorisé et rachat d'actions propres

L'Assemblée Générale Extraordinaire a également approuvé le renouvellement des autorisations données au Gérant statutaire en matière de capital autorisé et en matière d'acquisition, d'aliénation et de prise en gage d'actions propres.

Instauration d'un seuil de notification statutaire dans le cadre de la Loi du

2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes

À l'occasion de la modification des Statuts, l'Assemblée a approuvé l'instauration d'un seuil de notification statutaire supplémentaire (3%).

Les Actionnaires de WEB SCA sont dorénavant tenus, conformément aux dispositions légales, de notifier à la FSMA et à WEB SCA les franchissements à la hausse et à la baisse des seuils de notification 3%, 5% et multiples de 5%.

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE OPÉRATION DE « SWAP »²

Dans le cadre de l'agrément octroyé à WEB SCA en tant que SIR, la FSMA avait dans un courrier du 3 décembre 2014 accordé « pour l'ensemble immobilier City Nord une dérogation à la règle suivant laquelle les actifs consolidés ne peuvent être placés pour plus de 20% dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier » et ce, pour une durée de 2 ans.

Le Conseil d'administration de WEB SCA a décidé de réduire ce pourcentage de sorte à ne plus être soumis à l'Article 30, §4 de la Loi « SIR » du 12 mai 2014 qui limite sa capacité d'endettement à 33% de ses actifs consolidés.

Pour ce faire, la Société a opéré au cours du 4^{ème} trimestre de l'exercice sous revue un échange d'immeubles appartenant à WEB SCA et situés dans le périmètre de City Nord - d'une valeur d'investissement de 18.882.000 €³ - avec d'autres immeubles situés en dehors de ce périmètre et appartenant à des sociétés liées à un ou plusieurs membres de l'actionnaire de référence, d'une valeur d'investissement de 19.240.000 €.⁴ L'opération a permis de réduire à 19,41% la part que représentent les immeubles de City Nord dans le patrimoine de WEB SCA contre 28,21% au 30 septembre 2014. WEB SCA bénéficie dorénavant d'une capacité d'endettement maximale de 65%.

Les frais et droits, en ce y compris les frais d'expertises, de notaire, de conseil et d'enregistrement ont été répartis 50/50 entre les parties.

Cette opération d'échange impliquant plusieurs sociétés liées à un ou plusieurs membres de l'actionnaire de référence, WEB SCA a appliqué strictement les principes de la gestion des conflits d'intérêts tels que prescrits par le Code des sociétés, la Charte de gouvernance d'entreprise et la réglementation SIR. Le détail de cette opération est donné ci-après.

(1) L'ensemble des informations et documents relatifs au changement de statut et à l'AGE sont disponibles sur le site internet de la Société (www.w-e-b.be) ou sur simple demande au siège social.

(2) L'ensemble des informations et documents relatifs à l'opération sont disponibles sur le site internet de la Société (www.w-e-b.be) ou sur simple demande au siège social.

(3) sur base de l'évaluation de l'Expert immobilier DTZ représenté par M. C. ACKERMANS, au 31/03/2015

(4) sur base de la valorisation de l'expert immobilier DTZ, représenté par M. H. BIEBUYCK, au 31/03/2015

Conformément à l'Article 49, § 1^{er}, de la Loi du 12 mai 2014, la valeur de ces biens immobiliers a été évaluée par l'expert de la SIR avant que l'opération n'ait lieu. Par conséquent, la SIR a demandé à M. ACKERMANS, le représentant de son expert immobilier DTZ, de procéder à l'évaluation des biens entrants et sortants en date du 31 mars 2015.

Compte-tenu des conflits d'intérêts, un Comité d'administrateurs indépendants a été constitué. Ce dernier a désigné un expert indépendant, M. BIEBUYCK (expert immobilier DTZ), afin d'évaluer les immeubles « entrants ».⁵

Il a été demandé aux experts de tenir compte dans leur calcul des rénovations/aménagements prévus pour certains des biens.

Par ailleurs, les valeurs de transaction retenues sont conformes aux prescrits de l'Article 49, §2 de la Loi du 20 mai 2014 relative aux SIR.

ACQUISITIONS

Dans le cadre de l'opération de SWAP décrite ci-avant, WEB SCA a procédé à l'acquisition de 2 immeubles (« Bultia Village » & « Le Beau Bien »).

« Bultia Village » – Gerpennes

Il s'agit d'un immeuble mixte construit en 2012 (superficie locative: 6.353 m²) à usage commercial sur un terrain de plus de 10.000 m² le long d'un grand axe de circulation (N5). Le bâtiment est composé de:

- différentes surfaces commerciales sur 4.410 m² avec entrée privative au RDC et mezzanine au 1^{er} étage,
- 11 appartements sur 1.322 m² avec terrasse,
- un bureau sur 319 m² aux 1^{er} et 2^{ème} étages,
- 200 places de parking.

Compte-tenu du fait que l'autre partie contractante est l'une des personnes visées à l'Article 37, § 1 de la Loi SIR, en cas d'acquisition par la SIR d'un bien, la valeur déterminée par l'expert est le prix maximum auquel le bien peut être acquis. En l'espèce, le prix d'acquisition est de 13.741.333 € hors frais.

« Le Beau bien » – Marcinelle

Il s'agit d'un immeuble mixte construit en 2010 (superficie locative: 2.681 m²) à usage commercial sur un terrain de 1.504 m² le long de grands axes de circulation (R9 et N5). Le bâtiment est composé de:

- différentes surfaces commerciales sur 1.688 m² avec entrée privative au RDC et mezzanine au 1^{er} étage,

- 6 appartements sur 562 m² avec terrasse et un bureau sur 75 m² au 2^{ème} étage avec entrée commune en façade,
- 16 places de parking à front de voirie.

Compte-tenu du fait que l'autre partie contractante est l'une des personnes visées à l'Article 37, § 1 de la Loi SIR^{er}, en cas d'acquisition par la SIR d'un bien, la valeur déterminée par l'expert est le prix maximum auquel le bien peut être acquis. En l'espèce, le prix de la transaction est de 3.360.889 € hors frais.

Les nouveaux biens (« Bultia Village » & « Le Beau Bien ») renforcent la structure patrimoniale de WEB:

- ils sont situés dans le sud du Hainaut et le sud de Charleroi, zones où WEB SCA était moins présente et constituent un nouveau pôle de développement;
- il s'agit d'ensembles immobiliers périurbains mixtes qui regroupent des fonctions retail, de bureaux et résidentielles, ce qui n'est pas le cas des immeubles cédés (uniquement retail);
- les superficies des cellules commerciales des nouveaux immeubles sont plus petites que celles présentes dans le portefeuille actuel de WEB SCA, ajoutant ainsi un élément supplémentaire de diversification;
- ces immeubles sont de construction récente (± 3 ans) et bénéficient d'une garantie décennale pour plusieurs années.

Les nouveaux immeubles présentent un rendement locatif réel comparable à ceux auxquels ils se substituent.

VENTES

Dans le cadre de l'opération de SWAP décrite ci-avant, WEB SCA a procédé à la vente de 14 immeubles situés dans le périmètre de City Nord.⁶

Conformément à l'Article 49, § 1 de la Loi du 12 mai 2014, la valeur de ces biens immobiliers a été évaluée par l'expert de la SIR avant que l'opération n'ait lieu. Par conséquent, la SIR a demandé à M. ACKERMANS, le représentant de son expert immobilier DTZ, de procéder à l'évaluation des biens entrants et sortants en date du 31 mars 2015.

Par ailleurs, les valeurs de transaction retenues sont conformes au prescrit de l'Article 49, §2 de la Loi du 20 mai 2014 relative aux SIR. En effet, compte-tenu du fait que l'autre partie contractante est l'une des personnes visées à l'Article 37, § 1 de la Loi SIR, en cas de cession par la SIR, la valeur déterminée par l'expert est le prix minimum

(5) Dans son avis du 31/03/2015, les services de la FSMA ont marqué leur accord à ce que le Comité d'administrateurs indépendants désigne DTZ comme expert pour autant qu'il soit représenté par quelqu'un d'autre que M. ACKERMANS de façon à agir de manière totalement indépendante.

(6) Ixina, Château d'Ax, Cash converters, Aldi, Bent / Tom & Co, Celio, Cuir n°1, Orchestra Prémaman, Kokeshi, C&A, La Foirfeuille, Maxi Toys, Meubles Ecuireuil, Le paradis du sommeil / Carpet right

auquel le bien peut être aliéné. En l'espèce, le prix de la transaction est de 15.913.271 € hors frais.

INVESTISSEMENTS

Au cours de la période, WEB SCA a affecté plus de 1,3 M€ TVAC en aménagements de bâtiments existants. Les principales dépenses capitalisées sont détaillées ci-après.

→ Site 5: rue du Cerisier à 6041 Gosselies

Suite à la conclusion d'un contrat de location avec la société DHL, un montant de ± 100.000 € a été affecté au cours de l'exercice à des travaux de division et d'aménagement des surfaces existantes.

À la date de clôture, le site est évalué à 8.499.000 € affichant une progression de 2,76% par rapport à la valorisation il y a un an. Il représente 4,10% du portefeuille et affiche un rendement de 8,30%.

→ Site 8: rue de la Glacerie 122 à 6180 Courcelles

Près de 200.000 € ont été affectés à la réfection de la dalle de sol et de la toiture des entrepôts occupés par «Cediora» et «Forever». Un montant de ± 30.000 € a par ailleurs été enregistré pour le remplacement de la chaudière de la surface dédiée à «Forever».

Le site est valorisé à 6.361.000 €. Il représente 3,07% du portefeuille avec un rendement de 15,00% au 30 septembre 2015.

→ Site 9: rue du Chemin de Fer à 6041 Gosselies

Un montant de ± 24.500 € a été consacré à des travaux d'aménagement et d'études de projet.

Au 30 septembre, le site est valorisé à 5.373.000 € affichant une progression de 1,02% par rapport à la valorisation il y a un an. Il représente 2,59% du patrimoine pour un rendement de 7,03%.

→ Site 10: avenue des États-Unis à 6041 Gosselies

Un montant de plus de 205.000 € a été consacré à des travaux de transformation et d'aménagement (surface, menuiserie, sorties de secours, cloisonnement) d'un bâtiment occupé par plusieurs enseignes ainsi que des abords suite à la location d'une surface commerciale par «Medi-Market».

Au 30 septembre, le site est valorisé à 20.023.000 €, contre 18.476.000 € un an plus tôt affichant ainsi une progression de 8,37%. Il représente 9,32% du patrimoine avec un rendement de 6,85%.

→ Site 13: «City Nord» à 6041 Gosselies

Plus de 550.000 € ont été enregistrés au cours de l'exercice au sein du complexe City Nord. Il s'agit notamment de travaux d'aménagement/ agrandissement de surfaces commerciales, de

rénovation de façades (châssis, bardage...) et de toitures ainsi que d'aménagement des abords pour différents bâtiments («Maxitoys», «C&A», «Le paradis du sommeil» et l'ancien «Hémisphère Sud» reloué à «Carpet Right»).

Au 30 septembre, le site est valorisé à 40.244.000 €. Il représente 19,41% du portefeuille de WEB SCA avec un rendement moyen de 7,71%.

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

Un montant global de ± 89.000 € a été consacré à des travaux de mise en conformité des ascenseurs ainsi qu'à la remise en état du système de chauffage.

Au 30 septembre, le site est valorisé à 13.468.000 € pour un rendement de 7,89% et représente 6,50% du patrimoine.

→ Site 30: rue Thomas Bonehil à 6030 Marchienne-au-Pont

Près de 17.500 € ont été consacrés à la remise en état de la toiture, de certains vitrages ainsi que d'une porte sectionnelle pour un des entrepôts.

À la date de clôture, le site est évalué à 1.994.000 €, il représente 0,96% du portefeuille et affiche un rendement de 15,05%.

RÉCUPÉRATION DE TVA

Suite à différentes régularisations opérées en accord avec l'administration du contrôle de TVA, WEB SCA a récupéré 307.230 € de TVA au cours de l'exercice sous revue.

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

DÉCLARATION DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

La présente déclaration de Gouvernance d'entreprise s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code Belge de Gouvernance d'Entreprise ainsi que de la Loi du 6 avril 2010 modifiant le Code des sociétés. Ce code 2009 est disponible sur le site internet du Moniteur Belge ainsi que sur le site «www.corporategovernancecommittee.be».

WEB SCA accorde beaucoup d'importance à la bonne gouvernance et observe les principes de gouvernance d'entreprise décrits dans le Code belge de Gouvernance d'entreprise 2009 (ci-après, «le Code») qui, conformément à l'Arrêté royal du

6 juin 2010 portant sur la désignation du Code de gouvernance d'entreprise à respecter par les sociétés cotées, est son code de référence. Le Code est consultable en annexe de l'Arrêté royal précité (accessible sur le site internet du Moniteur Belge).

Conformément aux règles et directives contenues dans le Code, le cadre de gouvernance des activités de WEB SCA est spécifié dans une Charte de gouvernance d'entreprise.

WEB SCA ne se conforme pas aux points suivants du Code 2009 :

- Aucun Secrétaire n'a été désigné au sens de l'Article 2.9 du Code 2009, compte-tenu de la taille réduite de la Société.
- Aucun Comité de nomination et de rémunération n'a été constitué, puisque WEB SCA remplit deux des trois critères d'exclusion repris, respectivement à l'Article 526bis, § 3 et à l'Article 526quater, § 4 du Code des sociétés et n'est donc pas légalement tenue de constituer un tel comité. De plus, le Conseil d'administration se compose en majorité d'Administrateurs indépendants.

En outre, les principes de Gouvernance d'entreprise de WEB SCA sont fixés par le Conseil d'administration dans un certain nombre de documents disponible sur le site internet de la Société (www.w-e-b.be):

- le Code de conduite,
- le Règlement du Conseil d'administration,
- le Règlement des Dirigeants effectifs,
- le Règlement du Comité d'audit,
- la Charte de Gouvernance d'entreprise.

La structure de gouvernance d'entreprise comprend :

- les organes de gestion, à savoir :
 - le Gérant statutaire de WEB SCA: WEPS SA,
 - le Conseil d'administration et les Dirigeants effectifs de WEB SCA,
 - le Comité d'audit;
- les instances de contrôle, tant externes qu'internes :
 - internes: le comité d'audit;
 - externes: la FSMA, le Commissaire, les Experts immobiliers, l'Auditeur interne.

COMPOSITION & FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION

WEB SCA est gérée par son Gérant statutaire W.E.B. Property Services (en abrégé, WEPS SA), nommé dans les Statuts pour une durée indéterminée.

L'Assemblée Générale Extraordinaire de WEPS SA du 13 janvier 2015 a nommé en tant que représentant permanent de WEPS SA auprès de WEB SCA son CEO, M. Claude DESSEILLE.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conformément au Code des sociétés et à ses Statuts, la Société est gérée par un Gérant statutaire, WEPS SA, qui agit par son Conseil d'administration. WEPS SA est à la fois l'Associé commandité et le Gérant statutaire de la Société et représente celle-ci.

WEPS SA est, de manière illimitée, responsable de tous les engagements de la Société et, en contrepartie, dispose de pouvoirs de gestion très étendus.

Le mandat du Gérant est irrévocable, sauf en justice, pour un juste motif.

Missions

Le Conseil d'administration décide de la stratégie et des objectifs de WEB SCA, des lignes directrices pour y parvenir et du niveau des risques qu'elle accepte de prendre.

Le Conseil d'administration est compétent en particulier en matière de :

- stratégie immobilière :
 - décisions d'acquisition et d'aliénation de droits réels sur des biens immobiliers, en ce compris la détermination de la valeur immobilière du bien, de la structure de l'opération et des garanties qui sont exigées pour répondre aux éventuelles remarques des Conseillers de la Société dans le cadre du processus de Due diligence;
 - politique en matière d'assurances;
 - politique en matière de rénovation;
 - désignation de l'expert immobilier agréé et suivi de ses rapports;
 - définition d'un système de comptes-rendus trimestriels relatifs au taux d'occupation des immeubles, aux baux importants, aux recouvrements et différends significatifs;
- stratégie financière :
 - politique en matière de couverture des risques d'intérêts;

- politique du personnel:
 - détermination du budget pour le personnel et de la politique de rémunération (répartition entre salaire fixe et variable, rémunération en nature);
 - détermination de l'organigramme;
- informations financières et autres:
 - évaluation et approbation de toutes les informations financières et autres, ainsi que des rapports exigés sur le plan légal, que ce soit du chef de la législation ou de la réglementation sur les sociétés ou de la législation relative aux SIR.

Pouvoirs

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

Le Gérant établit les rapports semestriels ainsi que le rapport annuel.

Le Gérant désigne le ou les experts immobiliers indépendants chargés de l'évaluation de chacun des biens immobiliers de la Société et de ses filiales, conformément à la réglementation SIR et propose le cas échéant toute modification à la liste des experts repris dans le dossier qui accompagnait sa demande d'agrément en tant que SIR.

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 le Code des sociétés, par la Loi SIR, et leurs arrêtés d'exécution ainsi que par toute législation applicable aux SIR. Les délégations et pouvoirs ci-dessus sont toujours révocables.

Le Gérant peut fixer la rémunération de chaque mandataire à qui des compétences spéciales ont été octroyées et ce, conformément à la réglementation SIR. La rémunération ne peut être directement ou indirectement liée aux opérations effectuées par la Société et sont imputés sur les frais de fonctionnement de la Société.

En outre, en vertu de l'Article 9 des Statuts relatif au capital autorisé, le Gérant est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de dix millions d'euros (10 M€), aux dates, conditions et modalités à fixer par lui, conformément à l'Article 603 du Code des sociétés. Le droit de préférence peut être limité ou supprimé conformément à l'Article 11 des Statuts. Dans les mêmes conditions,

le gérant est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription. Cette autorisation est conférée pour une période de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 13 janvier 2015. Le Gérant est expressément habilité à procéder, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la Société, à des augmentations de capital aux conditions précitées. Cette autorisation est conférée pour une période de trois (3) ans à dater de la décision de l'Assemblée Générale du 13 janvier 2015.

Ces autorisations peuvent être renouvelées conformément aux prescriptions légales en la matière.

En outre, en vertu de l'Article 14 des Statuts relatif à l'acquisition, prise en gage et aliénation par la Société de ses propres actions, la Société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions entièrement libérées, avec ou sans droit de vote, contre des espèces aux termes d'une décision de l'Assemblée Générale statuant conformément aux Articles 620 et 630 du Code des sociétés, dans le respect des conditions imposées par toutes dispositions légales en vigueur. Cette même assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions.

Le Gérant est autorisé à acquérir des actions de la Société, pour compte de celle-ci, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est consentie pour une période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur Belge de la décision de l'Assemblée Générale du 13 janvier 2015. Cette autorisation peut être prorogée une ou plusieurs fois conformément aux dispositions légales.

Les conditions d'aliénation de titres acquis par la Société sont fixées selon les cas, conformément à l'Article 622, § 2 du Code des sociétés, par l'Assemblée Générale ou par le Gérant.

Le Gérant peut aliéner les actions propres de la Société dans les cas suivants:

- 1) lorsque ces actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé au sens de l'Article 4 du Code des sociétés;
- 2) lorsque l'aliénation se fait sur une bourse de valeurs mobilières ou à la suite d'une offre en vente faite aux mêmes conditions à tous les actionnaires, pour éviter à la Société un dommage grave et imminent, cette autorisation étant valable pour une durée de trois (3) ans

à dater de la publication du procès-verbal de l'Assemblée du 30 juin 2011 et étant prorogable pour des termes identiques;

3) dans tous les autres cas admis par le Code des sociétés.

Composition

En vertu de l'Article 20 des Statuts de WEB SCA, le Conseil d'administration se compose d'au moins cinq (5) administrateurs, dont au moins trois (3) administrateurs indépendants qui remplissent les conditions d'indépendance mentionnées à l'Article 526ter du Code des sociétés.

Les Administrateurs sont nommés pour une durée d'en principe six (6) ans. Si WEPS SA nomme des administrateurs pour une durée de six ans, s'agissant d'une dérogation au Code de Gouvernance d'entreprise, WEB SCA devra s'en expliquer dans sa déclaration de Gouvernance d'entreprise. Toutefois, WEB SCA a justifié cette dérogation potentielle dans sa Charte de Gouvernance d'entreprise: «*La durée maximale de quatre ans préconisée par le Code GE se justifie en effet par le fait que les actionnaires soient amenés à se prononcer avec une fréquence suffisante sur la nomination des administrateurs. Cette considération est théorique pour une société qui, comme WEB SCA, a la forme d'une société en commandite par actions et est gérée par un gérant statutaire*».

Les Administrateurs non exécutifs ne peuvent envisager d'accepter plus de cinq (5) mandats d'administrateur dans des sociétés cotées.

Au 30 septembre 2015, le Conseil d'administration est constitué de cinq (5) administrateurs: trois (3) administrateurs non exécutifs (tous indépendants) et deux (2) administrateurs exécutifs:

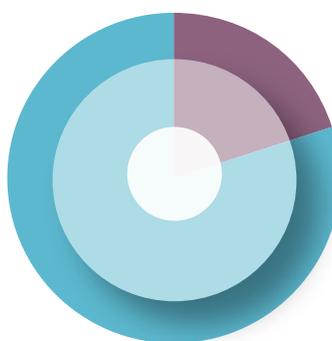
- M. Christian JACQMIN, Président du Conseil d'administration, Administrateur non exécutif, indépendant;
- M. Daniel WEEKERS, Vice-président du Conseil d'administration, Administrateur non exécutif, indépendant;
- M. Claude BOLETTE, Administrateur non exécutif, indépendant;

- M. Claude DESSEILLE, Administrateur exécutif (CEO);
- Mme Caroline WAGNER, Administrateur exécutif (CAO).

La composition du Conseil d'administration est basée sur la mixité des genres et la diversité en général ainsi que sur la complémentarité de compétences, d'expériences et de connaissances. Elle vise notamment à assurer une représentation significative d'administrateurs qui connaissent bien le secteur de l'immobilier et plus particulièrement du retail, des bureaux ainsi que de l'industriel ou qui ont de l'expérience dans les aspects financiers de la gestion d'une société cotée et en particulier des SIR. (cf. tableau ci-dessous)

De plus, la diversité des genres telle que requise par la Loi du 28 juillet 2011 visant à garantir la présence des femmes dans le Conseil d'Administration des sociétés cotées est déjà assurée dans la configuration actuelle du Conseil d'Administration, celui-ci comptant une femme et quatre hommes, soit un ratio de mixité de 20% dépassant le seuil fixé par la Loi pour l'exercice comptable sous revue.

RATIO DE MIXITÉ AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



HOMMES 80% **FEMMES** 20%

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

	Début du Premier mandat	Fin du mandat en cours
WAGNER Caroline ¹	Décembre 2000	AGO 2017
JACQMIN Christian ^{2,3}	Juin 2006	AGO 2018
DESSEILLE Claude ⁴	Mai 2012	AGO 2018
BOLETTE Claude ^{2,3}	Décembre 2010	AGO 2017
WEEKERS Daniel ^{2,5}	Juillet 2011	AGO 2017

(1) Il s'agit de son 5^{ème} mandat.
 (2) Administrateurs répondant aux critères d'indépendance définis dans l'article 526ter du Code des sociétés, lequel limite notamment la durée des mandats à 3 mandats successifs maximum, sans que cette période ne puisse excéder 12 ans.
 (3) Il s'agit de son 3^{ème} mandat et donc de son dernier en tant qu'Administrateur indépendant.
 (4) Il s'agit de son 2^{ème} mandat, si on compte le mandat exercé par la SCA Desseille comme 1^{er} mandat.
 (5) Il s'agit de son 2^{ème} mandat.

Tous les Administrateurs sont des personnes physiques. Ils remplissent les conditions d'honorabilité, d'expertise et d'expérience prévues par l'Article 14 de la Loi SIR et aucun d'entre eux ne tombe sous l'application des cas d'interdiction visés à l'Article 15 de la Loi SIR.

Responsabilités

S'agissant d'un organe collégial et nonobstant la distinction faite entre Administrateurs exécutifs, non exécutifs et indépendants, tous les Administrateurs sont responsables de la gestion de WEB SCA, conformément au droit commun des sociétés.

COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL

Le Conseil d'administration peut constituer des comités spécialisés ayant pour mission de procéder à l'examen de questions spécifiques et de le conseiller à ce sujet. La prise de décisions reste une compétence collégiale du Conseil d'administration. Il décrit la composition et le mode de fonctionnement de chaque comité dans la Déclaration de Gouvernance d'entreprise.

Dans cette hypothèse, le Conseil d'administration désigne, en son sein, les membres des comités qu'il crée et leur président.

Lors de ces désignations, le Conseil d'administration veille à ce que chaque comité soit composé de telle manière que, dans son ensemble, il dispose des compétences requises pour l'exercice de sa mission. Chaque comité comprend au moins trois (3) membres.

La durée du mandat comme membre d'un comité n'excède pas celle du mandat d'administrateur.

Les comités du Conseil d'administration sont habilités à demander des conseils professionnels externes aux frais de la Société après en avoir informé le Président du Conseil d'administration.

Dès lors que, d'une part, la Société remplit deux des trois critères d'exclusion repris, respectivement à l'Article 526bis, § 3 et à l'Article 526quater, § 4 du Code des sociétés et n'est donc pas légalement tenue de constituer un comité d'audit ou un comité de nomination et de rémunération et, que d'autre part, le Conseil d'administration comporte une majorité d'administrateurs indépendants, le Conseil d'administration a pris la décision de ne pas constituer de comité de rémunération et de nomination. Il a néanmoins été décidé de constituer un Comité d'audit.

COMITÉ D'AUDIT

Rôle

De manière générale, la mission du Comité d'audit consiste à veiller à l'exactitude des informations comptables et financières destinées au Conseil d'administration, aux Actionnaires et aux tiers du monde financier et à faire rapport de ses conclusions en la matière au Conseil d'administration.

Le Comité d'audit a pour mission d'assister le Conseil d'administration dans:

- le suivi des procédures administratives et organisationnelles;
- en matière de *Reporting financier*: le suivi de l'intégrité et de l'exactitude des informations chiffrées, des informations données au Conseil d'administration ou adressées aux Actionnaires et au marché, et de la pertinence des règles d'évaluation et des normes comptables appliquées, de l'exactitude et de la cohérence de ces informations;
- en matière de contrôle interne et gestion des risques: l'évaluation de l'efficacité des systèmes de contrôle internes et de gestion des risques;
- en matière de fonctions de contrôle indépendantes de la Société: l'évaluation de l'efficacité des mécanismes de contrôle interne;
- en matière d'audit interne: la proposition au Conseil d'administration en matière de nomination, approbation des honoraires et révocation du responsable de l'audit interne;
- en matière de processus d'audit interne: l'approbation du plan d'audit interne proposé par le responsable d'audit interne; l'exercice d'un suivi des missions de celui-ci; l'exercice d'un suivi sur l'implémentation des recommandations d'audit interne par les cadres de la Société;
- en matière de processus d'audit externe: le suivi des questions et remarques formulées par le Commissaire et recommandations relatives à la nomination ou reconduction du Commissaire et à ses conditions de rémunération; le suivi du fonctionnement et de l'évaluation du Commissaire, de son indépendance et des services autres que d'audit fournis par celui-ci.

Le Comité d'audit fait rapport dans les matières susmentionnées au Conseil d'administration, qui garde la responsabilité finale, à l'exception des tâches de décision énumérées ci-dessus.

Composition

Le Comité d'audit se compose de membres non exécutifs du Conseil d'administration. Au moins un membre du Comité d'audit est un administrateur indépendant au sens de l'Article 526ter du Code des sociétés. Il s'agit actuellement de M. Claude BOLETTE, nommé Président de ce comité et qui est compétent en matière de comptabilité et d'audit.

Le Conseil d'administration désigne le Président du Comité d'audit, qui ne peut pas être le Président du Conseil d'administration.

Le Comité d'audit est donc composé des personnes suivantes:

- M. Claude BOLETTE, Président, Administrateur non exécutif, indépendant;
- M. Christian JACQMIN, Administrateur non exécutif, indépendant;
- M. Daniel WEEKERS, Administrateur non exécutif, indépendant.

Fonctionnement

Le Comité d'audit se réunit sur invitation du Président du Comité d'audit ou d'un de ses membres au moins quatre fois par an et chaque fois qu'il l'estime nécessaire pour l'exécution de ses missions.

Au moins deux fois par an, il rencontre le Commissaire de la Société afin d'être informé des conclusions de ses activités d'audit.

Au moins deux fois par an, le Comité d'audit rencontrera la ou les personnes responsables de l'audit interne de WEB SCA.

Le Comité d'audit est également le point de contact entre, d'une part, le Commissaire et l'Auditeur interne et d'autre part, le Conseil d'administration, ainsi que vis-à-vis des membres du personnel qui constateraient des irrégularités.

Pour délibérer, la majorité des membres du Comité d'audit doit être présente. Un membre du Comité ne peut pas se faire représenter. Les avis et recommandations sont pris à la majorité. Le Président n'a pas de voix prépondérante.

Les réunions du Comité d'audit se déroulent (partiellement) en présence du Directeur financier (ou du Responsable de la comptabilité) et éventuellement (après en avoir informé préalablement le Président du Conseil d'administration) avec les membres du personnel dont la présence est jugée nécessaire par le Comité. Il peut désigner des experts afin d'analyser en profondeur certaines questions et dispose des moyens nécessaires à cet effet.

Dans le cadre de ses responsabilités, le Comité d'audit a accès à tous les moyens qu'il estime nécessaires y compris aux avis externes.

Rapport

Les procès-verbaux résument les discussions et précisent les avis et recommandations en indiquant, le cas échéant, les réserves émises par les membres du Comité. L'original est conservé par la Société pour ses archives. Le Président du Comité d'audit se charge d'en communiquer une copie aux membres du Comité d'audit.

Après chaque réunion du Comité d'audit, le Président du Comité d'audit communique les conclusions, recommandations et/ou propositions du Comité au Conseil d'administration et en particulier après les réunions consacrées à l'établissement des comptes périodiques et à l'établissement des états financiers destinés à être publiés.

Lors de chaque réunion du Conseil d'administration statuant sur les publications semestrielles, annuelles et les *Reporting* financiers périodiques éventuels, le Comité d'audit fait rapport par écrit de ses conclusions dans les matières étudiées.

Le Comité d'audit est également particulièrement attentif à l'analyse générale des risques et au contenu des notes complémentaires reprises dans les rapports semestriels et annuels. Le Comité peut émettre des recommandations à ce sujet, ajouter ou demander des adaptations.

Au moins une fois par an, le Comité d'audit produit et remet un rapport au Conseil d'administration sur son fonctionnement interne et ses conclusions générales concernant:

- l'évaluation des informations comptables et financières,
- le fonctionnement des systèmes de contrôle interne et de gestions des risques,
- le fonctionnement de l'auditeur externe,
- les recommandations en matière d'ajustements comptables.

Le Comité d'audit rend également régulièrement compte au Conseil d'administration de l'exécution de ses tâches.

COMITÉS OPÉRATIONNELS

WEB SCA considère comme Dirigeants effectifs les personnes qui peuvent exercer une influence directe et déterminante sur la direction de tout ou partie des activités de WEB SCA et ont le pouvoir de décision, soit les Administrateurs exécutifs et M. TAGLIAVINI, compte-tenu de l'importance des fonctions de CFO.

WEB SCA entend la notion de cadres dans un sens plus large, comme comportant également les personnes situées à un niveau hiérarchiquement inférieur qui n'ont pas la possibilité d'exercer une telle influence, soit:

- Mme Valérie WAGNER, Head of Marketing & Sales;
- M. Laurent WAGNER, Head of Development & Operation;
- M. Pierre HIGUET, Responsable de la comptabilité;
- la SPRL VCLI, représentée par M. Laurent VENSENSIUS, Responsable technique, travaux et projet;
- M. Rino CARESTIA, Responsable technique et maintenance.

DIRIGEANTS EFFECTIFS

Le Conseil d'administration n'a pas opté pour la création d'un Comité de direction au sens du Code des sociétés. Le Management exécutif est composé par des personnes ayant la qualité de Dirigeant effectif au sens de la législation applicable. Le rôle des Dirigeants effectifs est décrit dans la Charte de gouvernance de WEB SCA et le Règlement des Dirigeants effectifs.

Missions

Les Dirigeants effectifs de WEB SCA, au minimum:

- exécutent les décisions du Conseil d'administration ;
- prennent, sous la surveillance du Conseil d'administration, les mesures nécessaires pour que la Société dispose d'une structure de gestion propre et d'une organisation administrative, comptable, financière et technique appropriée lui permettant d'exercer ses activités;
- sans préjudice du rôle de suivi du Conseil d'administration, mettent en place et adaptent des procédures de contrôle interne (systèmes d'identification, d'évaluation, de gestion et de suivi des risques financiers et autres), basés sur le cadre référentiel COSO 2013 et approuvées par le Conseil d'administration ;
- veillent à ce que la Société prenne les mesures nécessaires pour pouvoir disposer en permanence de fonctions adéquates en terme d'audit interne indépendantes, de *Compliance* indépendante, de gestion des risques ainsi que d'une politique de gestion et d'une politique d'intégrité adéquates;
- font rapport au moins une fois par an au Conseil d'administration, à la FSMA et au Commissaire sur l'existence d'une structure de gestion propre et d'une organisation administrative, comptable,

financière et technique appropriée lui permettant d'exercer ses activités ainsi que sur les mesures prises;

- soumettent au Conseil d'administration la préparation exhaustive, ponctuelle, fiable et exacte des états financiers, conformément aux normes comptables en vigueur, ainsi qu'une évaluation objective et compréhensible de la situation financière de la Société;
- communiquent à la FSMA les rapports annuels et semestriels ainsi que des situations financières détaillées périodiques éventuelles et lui déclarent qu'ils sont conformes à la comptabilité et aux inventaires;
- confirment avoir fait le nécessaire pour que les rapports précités soient établis selon les instructions en vigueur de la FSMA, ainsi que par application des règles de comptabilisation et d'évaluation présidant à l'établissement des comptes annuels, en ce qui concerne les rapports périodiques établis en fin d'exercice, ou par application des règles de comptabilisation et d'évaluation qui ont présidé à l'établissement des comptes annuels afférents au dernier exercice, en ce qui concerne les autres rapports périodiques;
- préparent la communication adéquate des états financiers et des autres informations significatives financières et non financières de la Société;
- gèrent le portefeuille immobilier de la Société :
 - présentation des dossiers d'investissement et de désinvestissement au Conseil d'administration ainsi que la négociation et la finalisation des contrats y afférents;
 - location, modification et renouvellement des contrats de location des immeubles, en ce compris la détermination de la valeur locative et des autres dispositions utiles aux contrats de location;
 - gestion des litiges;
 - suivi de la politique d'entretien et de rénovation des immeubles;
 - suivi et coordination des projets de développement pour compte propre (demandes de permis, travaux, procédures administratives...);
- gèrent le financement de la Société, conduisent les négociations avec les institutions financières en matière de demandes de crédit, de refinancement et de souscription d'instruments de couverture de taux, et assurent la gestion de la trésorerie;
- gèrent le personnel: recrutement et licenciement des membres du personnel qui ne sont pas des

cadres, gestion de leurs contrats, préparation des budgets et suivi de l'organigramme;

- fournissent en temps utile au Conseil d'administration toutes les informations nécessaires à l'exécution de ses obligations;
- ont les contacts avec les autorités (FSMA, Euronext, administrations sociale et fiscale);
- gèrent les litiges.

Le Règlement des Dirigeants effectifs prévoit également des procédures pour les points suivants:

- prise de décisions par les Dirigeants effectifs de WEB SCA;
- proposition par les Dirigeants effectifs de WEB SCA des décisions à prendre par le Conseil d'administration;
- examen des propositions des cadres;
- évaluation de la performance des cadres par rapport à la réalisation des objectifs convenus;
- *Reporting* au Conseil d'administration;
- délégations: les Dirigeants effectifs peuvent déléguer aux autres dirigeants et/ou à d'autres cadres des pouvoirs de décision et de signature dans les limites d'une Charte de délégations de pouvoirs.

Composition

Conformément à la réglementation relative aux SIR (notamment l'Article 14 de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées), la Direction effective de WEB SCA est confiée à au moins deux personnes physiques, qui sont nommées par le Conseil d'administration et qui portent le titre de Dirigeant effectif.

Les Dirigeants effectifs sont:

- M. Claude DESSEILLE, *Chief Executive Officer*;
- Mme Caroline WAGNER, *Chief Administrative Officer*;
- M. Antoine TAGLIAVINI, *Chief Financial Officer*.

Tous les Dirigeants effectifs sont des personnes physiques. Ils remplissent les conditions d'honorabilité, d'expertise et d'expérience prévues par l'Article 14 de la Loi SIR et aucun d'entre eux ne tombe sous l'application des cas d'interdiction visés à l'Article 15 de la Loi SIR.

Répartition des tâches entre les Dirigeants Effectifs

Les tâches entre les Dirigeants effectifs sont réparties comme indiqué dans le Règlement des Dirigeants effectifs disponible sur le site internet de la Société (www.w-e-b.be).

Répartition des tâches entre les Dirigeants Effectifs et les Administrateurs

En matière immobilière et financière, les Dirigeants effectifs identifient les possibilités et les besoins en matière d'investissement, de désinvestissement et de financement. Ils font des propositions au Conseil d'administration à cet égard. Le Conseil d'administration détermine la politique et prend les décisions à ce sujet. Le Conseil d'administration peut cependant mandater les Dirigeants effectifs, avec pouvoir de subdélégation, pour prendre une série de décisions et pour représenter la Société (par exemple, lors de la conclusion des baux inférieurs à un certain montant).¹

En matière de personnel, les Dirigeants effectifs animent et dirigent les équipes, dans le cadre de l'organigramme et du budget déterminé par le Conseil d'administration.

En matière d'information financière, les Dirigeants effectifs supervisent la préparation exhaustive, ponctuelle, fiable et exacte des états financiers conformément aux normes comptables et aux règles d'évaluation de la Société, présentent les états financiers au Conseil d'administration et après approbation par le Conseil font procéder à leur publication. Le Conseil d'administration approuve les états financiers et arrête les comptes.

En matière de contrôle interne et de gestion des risques, les Dirigeants effectifs mettent en place et adaptent les procédures de contrôle interne et de gestion des risques (systèmes d'identification, d'évaluation, de gestion et de suivi des risques financiers et autres) dans le cadre approuvé par le Conseil d'administration. Le Conseil d'administration désigne également les responsables des fonctions de contrôle indépendantes.

De manière plus générale, les Dirigeants effectifs exécutent les décisions du Conseil d'administration. Sous réserve de mandats spéciaux, ils n'ont pas de pouvoir de représentation.

Ils rendent régulièrement compte au Conseil d'administration.

ACTIONNARIAT DE WEB SCA

Le seuil légal et statutaire² pour les déclarations de transparence est fixé à 3% du nombre total des actions émises admises à la négociation sur un marché réglementé. Toutes les actions de WEB SCA détiennent les mêmes droits de vote.

(1) Il est renvoyé au point 5 du Règlement des Dirigeants effectifs en ce qui concerne les délégations.

(2) Article 17 des statuts

MONTANT DU CAPITAL SOCIAL DÉTENU, NOMBRE DE TITRES ET ÉVENTUELLES CATÉGORIES DE TITRES

Le capital social souscrit est fixé à dix millions d'euros (10.000.000 €). Il est représenté par 3.166.337 actions, sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées et conférant les mêmes droits et avantages. Le capital peut être souscrit et libéré tant par l'Associé commandité que par les Actionnaires.

IDENTITÉ DES ACTIONNAIRES DE RÉFÉRENCES

Sur base des déclarations reçues, la structure de l'actionnariat au 30 septembre 2015 est la suivante:

Nombre total des actions émises par WEB SCA au 30/09/2015	3.166.337	100%
Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert	1.432.800	45,25%
Réparti comme suit :		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur	1.274.361	40,25%
2. W.E.B. Property Services SA	838	0,03%
3. Robert Jean WAGNER	22.350	0,71%
4. Robert Laurent WAGNER	28.999	0,92%
5. Valérie WAGNER	37.405	1,18%
6. VLIM SA	68.847	2,17%
Free float	1.735.537	54,75%

La Stichting Administratie Kantoor Valaur de droit néerlandais est détenue conjointement par M. Robert Jean WAGNER, Mme Valérie WAGNER, M. Robert Laurent WAGNER, Mme Claire FONTAINE et Mme Jarmila SCHREILOVA.

La Stichting Administratie Kantoor Valaur est actionnaire à 96% de WEPS SA, Gérant statutaire de WEB SCA.

PROMOTEURS

Les membres de la famille WAGNER identifiés ci-après contrôlent WEB SCA:

- Au niveau de WEB SCA, il existe un accord de concert portant sur les droits de vote 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 1.432.800 titres, représentant 45,25% du total des droits de vote.

- Par ailleurs, la Stichting Administratie Kantoor Valaur, détenue conjointement par M. Robert Jean WAGNER, Mme Valérie WAGNER, M. Robert Laurent WAGNER, Mme Claire FONTAINE et Mme Jarmila SCHREILOVA, est actionnaire à concurrence de 96% de WEPS SA.

Ces derniers sont dès lors considérés comme Promoteurs au sens de l'Article 2, 13° et 22, de la Loi SIR mais, WEB SCA ayant été agréée en qualité de sicafl il y a plus de trois ans (en 1998), ils ne sont plus tenus des obligations visées par les Articles 23, §§ 1 et 2, de la Loi SIR.

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

Ce rapport est établi conformément à l'Article 96 §3 du Code des sociétés.

DIRIGEANTS EFFECTIFS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La rémunération des Dirigeants effectifs, déterminée par le Conseil d'administration de WEPS SA, est fixe. Leur rémunération, auparavant prise en charge par WEPS SA, est depuis le 1^{er} janvier 2015 prise en charge par WEB SCA.

L'enveloppe de rémunération des Dirigeants effectifs de WEB SCA découle de l'application des conventions de management et des contrats de travail. Aucune rémunération variable n'est octroyée. Les Dirigeants effectifs ne reçoivent pas de rémunération liée aux performances, aux opérations ou aux transactions, telles que bonus et formules d'intéressement à long terme, plan d'action.

Cette rémunération est déterminée selon les responsabilités et compétences de chacun et est indexée si la personne est employée dans le cadre d'un contrat de travail.

Le CEO exerce ses fonctions sous le statut d'indépendant et ne bénéficie d'aucun avantage, de même que le CFO.

La CAO exerce ses fonctions sous le couvert d'un contrat de travail et bénéficie d'avantages tels que: assurance hospitalisation, assurance groupe, éco-chèques, véhicule de société, PC et téléphone portable.

MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS POUR L'EXERCICE SOUS REVUE

La rémunération globale des Dirigeants effectifs s'établit à 399.945 €¹ pour l'exercice écoulé, dont 150.002 € pour le CEO.

Le coût global des avantages en nature octroyé au CAO est estimé à 18.886€ HTVA.

GÉRANT STATUTAIRE

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Conformément aux Statuts de WEB SCA, la rémunération du Gérant est fixée par l'Assemblée Générale, selon l'Article 35, § 1^{er}, de la Loi SIR.

Le Gérant a par ailleurs droit au remboursement des frais qui sont directement liés à son mandat. Les honoraires et frais versés au Gérant par la SIR font l'objet d'un contrôle du Commissaire à chaque clôture semestrielle ou annuelle.

MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS POUR L'EXERCICE SOUS REVUE

L'Assemblée Générale Ordinaire du 13 janvier 2015 de WEB SCA a décidé d'accorder une rémunération de 575.000 € au Gérant statutaire pour l'exercice 2015.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Les Administrateurs de WEPS SA, exécutifs ou non exécutifs, perçoivent une rémunération fixe et

identique sous la forme de jetons de présence, dont le montant est déterminé par l'Assemblée Générale de WEPS SA.

Jusqu'à présent, la rémunération des Administrateurs était constituée de jetons de présence de 1.250 € par réunion, répartis comme suit:

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

L'Assemblée Générale Ordinaire du 27 mai 2015 de WEPS SA a décidé d'accorder une rémunération fixe forfaitaire de 750 € par réunion à compter de cette même date.

Les Administrateurs ne reçoivent pas de rémunération liée aux performances, aux opérations ou aux transactions, telles que bonus et formules d'intéressement à long terme, ni d'avantage en nature, ni d'avantage lié aux plans de pension.

Les frais qu'ils auraient exposés dans le cadre de l'exercice de leur fonction d'administrateur leur sont remboursés.

Le Président du Conseil d'administration perçoit une rémunération annuelle fixe, dont le montant est déterminé par l'Assemblée Générale de WEPS SA.

Le Vice-président du Conseil d'administration perçoit une rémunération annuelle fixe, dont le montant est déterminé par l'Assemblée Générale de WEPS SA.

MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS POUR L'EXERCICE SOUS REVUE (voir tableau)

Une rémunération de 30.000 € est octroyée au Président du Conseil d'administration à partir de l'exercice 2015, en plus des jetons de présence suite à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 mai 2015 de WEPS SA. La date de clôture de l'exercice comptable de la Gérante, WEPS SA, qui a débuté le 1^{er} janvier 2015, ayant été avancée et fixée au 30 septembre 2015, un prorata correspondant à 9 mois a donc été effectué pour l'exercice sous revue.

	Conseil d'administration	Rémunération brute
WAGNER Robert Jean ²	3/3	3.750 €
WAGNER Robert Laurent ²	3/3	3.750 €
WAGNER Valérie ²	3/3	3.750 €
WAGNER Caroline	9/9	9.750 €
JACQMIN Christian	9/9	32.250 € ⁴
DESSEILLE Claude ³	8/9	9.250 € ⁵
BOLETTE Claude	9/9	9.750 €
WEEKERS Daniel	8/9	11.500 € ⁴

(1) Le détail de ces rémunérations est repris en Note 27 de la partie financière du présent rapport annuel.

(2) Les mandats de M. Robert Jean WAGNER, M. Laurent WAGNER et Mme Valérie WAGNER en tant qu'administrateur ont pris fin lors de l'AGE de WEPS SA du 13/01/2015.

(3) Il s'agit de son 1er mandat en tant que personne physique.

(4) Ces montants reprennent également les rémunérations perçues en tant que Président ou Vice président.

(5) Ce montant reprend les rémunérations perçues par la SCA DESSEILLE et Claude DESSEILLE.

Une rémunération de 3.000 € est octroyée au Vice-président du Conseil d'administration à partir de l'exercice 2015, en plus des jetons de présence suite à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 mai 2015 de WEPS SA. La date de clôture de l'exercice comptable de la Gérante, WEPS SA, qui a débuté le 1^{er} janvier 2015, ayant été avancée et fixée au 30 septembre, un prorata correspondant à 9 mois a donc été effectué pour l'exercice sous revue.

Il a été décidé d'octroyer une rémunération de 750 € pour chaque Conseil tenu de manière électronique. Un montant de 12.000 € a par conséquent été pris en charge sur l'exercice 2015. Un montant global de 2.500 € a été enregistré également pour les rémunérations des Conseillers présents lors des Conseil d'administration au cours de l'exercice 2015.

COMITÉ D'AUDIT¹

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Les membres du Comité d'audit perçoivent une rémunération proportionnée au travail fourni, dont le montant est déterminé par l'Assemblée Générale de WEPS SA. Il doit par conséquent être tenu compte du temps que les membres consacrent aux activités du Comité d'audit, des compétences qu'ils apportent et des missions dont ils sont chargés, ainsi que de la valeur de leurs travaux pour la société.

Le Président du Comité d'audit perçoit une rémunération annuelle fixe déterminée par l'Assemblée Générale de WEPS SA, sur proposition du Conseil d'administration en sus de celle de membre de ce Comité.

MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS POUR L'EXERCICE SOUS REVUE

L'Assemblée Générale Ordinaire du 27 mai 2015 de WEPS SA a décidé d'accorder aux administrateurs une rémunération fixe et identique de 750 € par réunion.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 mai 2015 de WEPS SA a décidé d'accorder au Président une rémunération de 15.000 € par an. La date de clôture de l'exercice comptable de la Gérante, WEPS SA, qui a débuté le 1^{er} janvier 2015, ayant été modifiée et fixée au 30 septembre 2015,

un prorata correspondant à 9 mois a donc été effectué pour l'exercice sous revue. (voir tableau)

Un montant de 7.917 € a été enregistré au cours de l'exercice. Un complément de 3.333 € sera enregistré sur l'exercice 2016 suite à une décision de l'Assemblée générale.

CONTRÔLE INTERNE

En matière de contrôle interne et de gestion des risques, les Dirigeants effectifs mettent en place et adaptent les procédures de contrôle interne et de gestion des risques (systèmes d'identification, d'évaluation, de gestion et de suivi des risques financiers et autres), dans le cadre approuvé par le Conseil d'administration. Le Conseil d'administration désigne également les responsables des fonctions de contrôle indépendantes.

Conformément à la définition du COSO 2013, référentiel adopté par WEB SCA, le contrôle interne consiste à mettre en place et adapter en permanence des systèmes de management appropriés, ayant pour but de donner aux Administrateurs et aux Dirigeants une assurance raisonnable que l'information financière est fiable, que les réglementations légales ou internes sont respectées et que les principaux processus de l'entreprise fonctionnent efficacement et de manière efficiente.

L'un des objectifs du contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques d'erreur ou de fraude.

L'environnement de contrôle interne s'appuie sur les documents clés que sont les procédures internes, l'organisation fonctionnelle et le Code de conduite qui s'imposent à l'ensemble des collaborateurs de WEB SCA.

La qualité du contrôle interne sera évaluée au fil de l'exercice :

- par l'audit interne;
- par le Comité d'audit, qui veillera à la pertinence et à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société et assurera le suivi de l'audit interne et du contrôle externe effectué par le Commissaire qui formulera tout avis et recommandation au Conseil d'administration et aux Dirigeants effectifs dans ces domaines et qui procédera notamment à la revue des clôtures, des traitements comptables spécifiques, des litiges et des principaux risques;

	Comité d'audit	Rémunération
JACQMIN Christian	2/2	1.500 €
BOLETTE Claude	2/2	9.417 € ²
WEEKERS Daniel	2/2	1.500 €

(1) Le Comité d'audit a été instauré lors de l'AGE de WEPS SA du 13/01/2015.

(2) Ce montant reprend également les rémunérations perçues en tant que Président.

- par le Commissaire dans le cadre de sa revue des comptes intermédiaires et annuels. Il peut notamment formuler des recommandations concernant la tenue des états financiers.

Le Conseil d'administration supervise l'exécution des tâches du Comité d'audit en la matière, notamment par le biais du *Reporting* que lui fait ce Comité.

FUNCTION D'AUDIT INTERNE

Depuis l'agrément en tant que SIR, la personne responsable de la fonction d'audit interne au sein de la Société est M. Claude DESSEILLE pour une durée indéterminée. Celui-ci est Dirigeant effectif mais, d'une part, il a consenti des délégations de pouvoirs de sorte qu'il aura un caractère moins opérationnel et, d'autre part, le Conseil d'administration ne comporte pas d'administrateur non exécutif qui ne soit pas indépendant.

Les fonctions d'auditeur interne sont toutefois déléguées à la SPRL Christophe QUIEVREUX, représentée par son représentant permanent M. Christophe QUIEVREUX, pour une durée d'un an renouvelable.

Définition et objet

De manière générale, l'audit interne a pour objet d'examiner et d'évaluer le bon fonctionnement, l'efficacité et l'efficience du contrôle interne et des fonctions de *Compliance* et de gestion des risques.

L'audit interne est une activité indépendante et objective qui donne à une organisation une assurance sur le degré de maîtrise de ses opérations, lui apporte ses conseils pour les améliorer et contribue à créer de la valeur ajoutée. Il aide cette organisation à atteindre ses objectifs en évaluant, par une approche systématique et méthodique, ses processus de management des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise, et en faisant des propositions pour renforcer leur efficacité.

Chaque activité de la Société entre dans le champ d'investigation de l'audit interne.

Conformément aux autres règles adoptées par la Société, notamment la Charte de gouvernance d'entreprise, l'Auditeur interne doit être immédiatement averti en cas de soupçon de fraude, détournement ou violation de règles internes adoptées par la Société, de lois ou de réglementations. Dans ce cas, l'Auditeur interne en informe le Comité d'audit et le *Compliance Officer* qui s'assurent de l'exécution d'un audit ou d'une enquête permettant de résoudre le problème.

L'Auditeur interne peut aussi, sur demande et après accord du Comité d'audit, assister les personnes chargées de l'organisation dans l'exercice effectif de leurs responsabilités et leur fournit à cet effet des analyses, évaluations, recommandations, avis et informations sur les activités examinées.

Indépendance

L'Auditeur interne est indépendant de la Direction effective.

Il dépend hiérarchiquement du Comité d'audit et fait rapport périodiquement au *Chief Executive Officer* (en informant le Conseil d'administration) et au Comité d'audit.

L'Auditeur interne est tenu d'informer le *Chief Executive Officer* de la Société en cas de conflit d'intérêts réel ou potentiel pouvant compromettre son objectivité ou son indépendance.

Il peut contacter directement, sans en informer préalablement les Dirigeants effectifs, le Conseil d'administration, le Comité d'audit, le Commissaire de la Société ou la FSMA.

Il est rémunéré d'une manière qui ne compromet pas et n'est pas susceptible de compromettre son indépendance et son objectivité.

L'Auditeur interne doit être indépendant des activités et processus qu'il examine afin d'assurer sa capacité à remplir sa mission en toute objectivité et à transmettre des évaluations et conseils impartiaux aux Dirigeants effectifs et au Comité d'audit.

Pour conserver son indépendance, l'Auditeur interne n'est pas autorisé à :

- entreprendre une quelconque tâche opérationnelle susceptible d'être en conflit avec ses responsabilités en tant qu'Auditeur interne,
- s'engager dans toute autre activité pouvant compromettre son objectivité ou son indépendance.

Autorité

Dans l'accomplissement de ses activités, l'Auditeur interne dispose de l'accès intégral, libre et sans restriction à tous les départements, activités, registres, informations, biens et personnel de la Société, pertinents pour l'exécution de l'audit interne. Toutes les informations obtenues doivent être traitées de manière confidentielle. Il a notamment accès à tous les systèmes d'information du groupe.

Reporting et contrôle

L'Auditeur interne rédige un rapport d'audit interne pour chaque mission effectuée. Celui-ci est envoyé sous forme de projet aux Dirigeants effectifs.

L'Auditeur interne informe régulièrement le Comité d'audit des principaux risques constatés, des mesures prises pour en améliorer la maîtrise et de l'avancement des travaux réalisés dans le cadre de la mission de la fonction.

Il informe immédiatement le Comité d'audit de tout élément qui ferait peser un risque significatif sur la Société.

Dans le cadre de sa mission de surveillance, le Comité d'audit vérifie régulièrement que la Société dispose d'une fonction d'audit interne adaptée, indépendante et suffisamment développée.

Responsabilités

L'Auditeur interne n'a pas, en cette qualité, de responsabilité directe ni d'autorité sur les activités ou opérations qu'il examine.

Les responsabilités de l'Auditeur interne sont les suivantes:

- mise en œuvre du programme annuel, y compris, le cas échéant, toute tâche ou projet spécial requis par le Comité d'audit, les Dirigeants effectifs ou le Conseil d'administration;
- rédaction de rapports résumant les résultats des activités d'audit interne et la réalisation du programme annuel;
- communication au Comité d'audit des informations, tendances émergentes et développements dans le domaine des pratiques d'audit interne et recommandations de révision, si nécessaire, du Règlement de l'audit interne;
- transmission d'une liste d'objectifs de mesures et résultats importants au Comité d'audit;
- vérification du fait que l'audit interne est conforme aux normes et meilleures pratiques en matière d'audit interne;
- professionnalisme dans l'accomplissement des tâches d'audit;
- préservation de l'intégrité et de l'objectivité.

Le processus d'audit interne ne dégage pas le Comité d'audit, les Dirigeants effectifs et le Conseil d'administration de leur responsabilité de gestion et d'amélioration des contrôles dans leurs domaines respectifs.

Les prestations de l'Auditeur interne sont évaluées chaque année par le Comité d'audit.

FONCTION DE COMPLIANCE

Les fonctions de *Compliance Officer* sont assurées pour une durée indéterminée par Mme Caroline WAGNER, Dirigeant effectif.

Définition et Objet

La fonction de *Compliance* est une fonction interne, indépendante et permanente de WEB SCA, chargée de veiller au respect par la Société des lois, réglementations et des codes de conduites applicables à son activité ainsi que sa politique d'intégrité.

La fonction de *Compliance* a notamment pour objet de:

- veiller au respect des législations et réglementations applicables à la Société;
- veiller au respect de la Charte de gouvernance d'entreprise;
- veiller à l'établissement et à la diffusion de l'information;
- identifier et évaluer le risque de *Compliance* auquel la Société est exposée;
- veiller au respect des règles en matière de conflits d'intérêts;
- veiller au respect des règles en matière de politique d'intégrité;
- veiller à assurer le respect des règles en matière d'abus de marché et notamment des procédures mises en place par la Société en matière de prévention des abus de marché, telles que décrites dans le Code de conduite de la Société;
- contrôler et évaluer régulièrement si les procédures et les mesures internes concernant la *compliance* sont efficaces et adéquates.

Le *Compliance Officer* avertit le Conseil d'administration et l'Auditeur interne en cas de soupçon de fraude, détournement ou violation de règles internes adoptées par la Société ou de lois ou réglementations.

Permanence et caractère adéquat de la fonction

Le Conseil d'administration veille à ce que la Société dispose en permanence d'une fonction de *Compliance* indépendante et adéquate destinée à assurer le respect, par la Société, ses Administrateurs, ses Dirigeants effectifs, ses salariés et ses mandataires, des règles de droit relatives à l'intégrité de son activité.

La fonction de *Compliance Officer* doit, à tout moment, être adéquate et disposer des moyens suffisants pour exercer ses missions à bien.

Qualités

Le Conseil d'administration veille, lors de la sélection du *Compliance Officer* à ce que celui-ci présente les qualités requises en termes de compétence, d'intégrité et d'indépendance pour l'exercice de sa mission.

Il veille également à sa formation permanente; la Société doit lui donner les moyens d'y pourvoir.

Indépendance

Le *Compliance Officer* est indépendant pour l'exercice de cette fonction.

Il fait périodiquement rapport à la Direction effective et au Comité d'audit et dépend hiérarchiquement du Conseil d'administration.

Il est tenu d'informer le Conseil d'administration en cas de conflit d'intérêts réel ou potentiel pouvant compromettre l'objectivité ou l'indépendance de la fonction de *Compliance*.

Il peut contacter directement, sans en informer préalablement les Dirigeants effectifs, l'Auditeur interne, le Conseil d'administration, le Comité d'audit, le Commissaire de la Société ou la FSMA.

Il peut exprimer et faire connaître librement ses constatations et ses appréciations dans le cadre de sa mission, sans que ces constatations et ces appréciations ne puissent lui porter préjudice.

Le *Compliance Officer* est rémunéré d'une manière qui ne compromet pas et n'est pas susceptible de compromettre son objectivité.

Le *Compliance Officer* est soumis à la confidentialité la plus stricte. Cette obligation est sans préjudice de l'exécution de ses fonctions et ne peut être un obstacle à toute obligation de notification ou d'information dans le cadre de sa mission (notification aux autorités de surveillance, etc.).

La fonction de *Compliance* est indépendante de la fonction d'audit interne mais entre dans le champ d'investigation et de contrôle de cette dernière.

Le *Compliance Officer* ne peut s'engager dans toute autre activité pouvant compromettre son objectivité ou son indépendance.

Le *Compliance Officer* dispose à tout moment de l'autorité, des ressources et de l'expertise nécessaires et d'un accès à toutes les informations pertinentes et à tous les collaborateurs dans la mesure requise pour l'exercice de sa mission.

Reporting et contrôle

Le *Compliance Officer* rédige un Rapport de *Compliance* pour chaque révision effectuée.

Le projet de rapport est envoyé aux Dirigeants effectifs. Le *Compliance Officer* organise une réunion de clôture pour valider les conclusions consignées dans le projet de Rapport de *Compliance*.

Le rapport est ensuite présenté au Comité d'audit qui l'examine durant sa réunion suivante. Sur demande du Comité d'audit, le *Compliance Officer* fournit des informations complémentaires.

GESTION DES RISQUES

WEB SCA a mis en place des systèmes d'audit interne et de gestion des risques, en identifiant les principaux risques auxquels elle est exposée et en mettant en place les mesures nécessaires afin de contrôler et de limiter l'impact potentiel de la réalisation de chacun des risques, en assurant la fiabilité du processus de *Reporting* et de communication financière. La politique d'intégrité et la prévention des conflits d'intérêts participent également de ce contrôle.

L'analyse des risques se base sur le référentiel de gestion des risques « COSO ERM ».

Les facteurs de risques et les mesures prises afin de contrôler et de limiter l'impact potentiel de la réalisation de chacun des risques identifiés sont décrites dans le Règlement de gestion de risques.

La fonction de gestion des risques est exercée par un Gestionnaire des risques, qui est nommé par le Conseil d'administration sur proposition des Dirigeants effectifs moyennant l'approbation préalable par la FSMA.

FONCTION DE GESTION DES RISQUES

Les fonctions de Gestionnaire des risques sont assurées par M. Antoine TAGLIAVINI pour une durée indéterminée. Le Gestionnaire des risques est indépendant pour l'exercice de cette fonction.

Définition et objet

La fonction de gestion des risques est une fonction interne permanente et indépendante des activités opérationnelles au sein de la Société, chargée de :

- caractériser avec les Dirigeants effectifs le profil de risque de la Société;
- définir la politique et la stratégie pour la gestion des risques,
- concevoir et de déployer les processus de gestion des risques,
- identifier, selon les processus définis avec les Dirigeants effectifs, les risques auxquels la Société est exposée;

- évaluer l'impact des risques identifiés en termes financier, opérationnel, de conformité et de réputation;
- évaluer le degré de maîtrise de la Société par rapport aux risques identifiés;
- proposer aux Dirigeants effectifs une réponse adéquate et conforme au profil de risque;
- mettre ou faire mettre en œuvre des réponses adaptées aux risques identifiés au travers de politiques, de procédures et/ou de plans d'actions (y compris des plans d'urgence et de continuité des activités) dont l'implémentation incombe aux Dirigeants effectifs;
- assurer le suivi et veiller au caractère adéquat et opérationnel des dites politiques et procédures;
- être « Promoteur » principal de la gestion des risques au niveau stratégique et opérationnel;
- déployer une culture de risque au sein de l'organisation, avec des actions de formation appropriées;
- fournir un *Reporting* régulier sur les risques identifiés, les plans d'actions correspondant ainsi que leur mise en œuvre, à l'attention des Dirigeants effectifs, du Comité d'Audit et du Conseil d'Administration.

Permanence et caractère adéquat de la fonction

Les Dirigeants effectifs veillent à ce que la Société dispose en permanence d'une fonction de gestion des risques. Celle-ci doit, à tout moment, être adéquate et disposer des moyens suffisants pour exercer ses missions à bien.

Qualités

Les Dirigeants effectifs veillent à ce que le Gestionnaire des risques présente les qualités requises en termes de compétence, d'intégrité et d'indépendance pour l'exercice de sa mission. Ils veillent à sa formation permanente; la Société doit lui donner les moyens d'y pourvoir.

Indépendance

Le Gestionnaire de risques dépend hiérarchiquement du Conseil d'administration.

Il peut contacter directement, sans en informer préalablement les Dirigeants effectifs, l'Auditeur interne, le Conseil d'administration et le Comité d'audit.

Il peut exprimer et faire connaître librement ses constatations et ses appréciations dans le cadre de sa mission, sans que ces constatations et ces

appréciations ne puissent lui porter préjudice. La fonction de gestion des risques est indépendante de la fonction d'audit interne mais entre dans le champ d'investigation et de contrôle de cette dernière.

Autorité et ressources

Le Gestionnaire des risques dispose à tout moment de l'autorité, des ressources et de l'expertise nécessaires et d'un accès à toutes les informations pertinentes dans la mesure nécessaire à l'exercice de sa mission.

Reporting et contrôle

Le Gestionnaire des risques met en place un *Reporting* régulier comprenant au minimum:

- les risques identifiés,
- l'évaluation qui en est faite,
- le type de réponse qui y est apportée,
- les actions qui en découlent,
- le suivi des actions par les Dirigeants effectifs.

Il informe régulièrement les Dirigeants effectifs (en informant le Conseil d'administration) et le Comité d'audit des principaux risques constatés, des mesures prises pour en améliorer la maîtrise et de l'avancement des travaux réalisés dans le cadre de la mission de la fonction.

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Les règles de prévention des conflits d'intérêts sont intégrées dans la Charte de gouvernance de WEB SCA.

IDENTIFICATION DES CONFLITS POTENTIELS

Des conflits d'intérêts peuvent notamment se produire dans les hypothèses suivantes:

- acquisition d'immeubles ou de sociétés immobilières,
- mise à disposition d'immeubles.

RÈGLES PRÉVENTIVES DES CONFLITS D'INTÉRÊTS (ARTICLES 523 ET 524 DU CODE DES SOCIÉTÉS)

Chaque administrateur organise ses affaires personnelles et professionnelles de manière à éviter tout conflit d'intérêts, direct ou indirect, avec WEB SCA.

Les règles légales de prévention de conflits d'intérêts qui s'appliquent à WEB SCA sont les Articles 523 et 524 du Code des sociétés ainsi que les règles spécifiques en matière de conflits d'intérêts figurant dans la réglementation applicable aux SIR

(qui prévoit notamment l'obligation d'informer préalablement la FSMA dans une série de cas).

Le Conseil d'administration applique les procédures prévues par ces règles lorsqu'un Administrateur a un intérêt opposé à celui de WEB SCA.

L'Administrateur informe le Président du Conseil d'administration des conflits d'intérêts existants ou potentiels. Le Président prend alors les mesures nécessaires et appliquera les dispositions en vigueur. L'Administrateur concerné n'est en aucune manière impliqué dans les processus de prise de décision pouvant donner lieu à un conflit d'intérêts dans son chef.

WEB SCA informe la FSMA lorsqu'un Promoteur, Administrateur, Dirigeant effectif, CEO, etc. de WEB SCA ou d'une société liée à WEB SCA intervient comme contrepartie dans une opération avec la société. Les opérations entre WEB SCA, ses Dirigeants effectifs et ses Administrateurs, y compris le Président et le CEO (administrateur-délégué), doivent avoir lieu aux conditions normales de marché.

Le Conseil s'est en outre imposé des règles spécifiques à la Société qui s'ajoutent aux règles légales applicables. Ces dernières sont détaillées dans la Charte de gouvernance de WEB SCA.

Au cours de l'exercice sous revue, une opération donnant lieu à l'application de l'Article 524 du code des sociétés qui impose de soumettre à l'avis d'un comité des administrateurs indépendants, assisté d'un expert indépendant, ainsi qu'à la procédure d'information décrite ci-avant, a eu lieu.

Le Conseil d'administration du 16 mars 2015 a décidé d'appliquer la procédure prévue à l'article 524 du code des sociétés et dans la Charte de gouvernance de WEB SCA dans le cadre de l'opération de SWAP décrite ci-avant.

Le Conseil a constitué en son sein un comité d'administrateurs indépendants qui s'est fait assister par DTZ, représenté par M. Hervé BIEBUYCK, en qualité d'Expert indépendant.

Décision du Comité des Administrateurs indépendants

Le 1^{er} juillet 2015, le Comité d'administrateurs indépendants a rendu, sur base des avis des Experts indépendants, un avis motivé et écrit, favorable à la transaction :

« Le Comité des administrateurs indépendants estime qu'il faut étudier cette opération dans sa globalité, à la fois économique mais également stratégique, et exprime sa conviction que les avantages liés à sa capacité de mettre en œuvre

une stratégie d'investissements suite à la levée de la limite du taux d'endettement et de réaliser ainsi le développement économique de la SIR sont de loin supérieurs aux désavantages à court et moyen terme découlant de l'opération de SWAP sur certains postes du bilan.

Il appert par ailleurs que la réserve distribuable devrait enregistrer une progression significative de plus de 13.000.000 € en conséquence de l'opération.

C'est pourquoi, constatant que l'opération n'est pas de nature à occasionner pour la Société des dommages abusifs, et que les impacts financiers décrits sont plus que contrebalancés par les avantages liés à l'opération sous revue, notre Comité recommande au Conseil d'administration de décider de réaliser l'opération de SWAP proposée par les dirigeants effectifs.

Cet avis est rendu en toute indépendance par le Comité des Administrateurs indépendants sous réserve toutefois qu'une clause visant à exonérer WEB SCA de tout dommage matériel, immatériel ou financier découlant de l'incendie survenu au BULTIA VILLAGE, ainsi que tout impact pénalisant éventuel de celui-ci sur la valeur des biens expertisés par notre expert, soit ajoutée à la convention proposée liant la SCA WEB et la SA BEL IS IMMO.

Sur cette base, compte-tenu des documents transmis et de l'examen réalisé par notre Comité, nous considérons en âme et conscience que l'opération est conforme aux conditions normales de marché et est réalisée dans l'intérêt de WEB SCA et de celui de l'ensemble de ses actionnaires. »

Décisions du Conseil d'administration

Le 6 juillet 2015, le Conseil d'administration a rendu, sur base des avis des experts indépendants, un avis motivé et écrit, favorable à la transaction, dont extrait ci-après :

« Après avoir pris connaissance de l'avis du Comité des administrateurs indépendants, le Conseil d'administration délibère quant aux décisions et à l'opération prévue. Ainsi, compte-tenu de l'ensemble des éléments décrits et des enjeux majeurs qui pèsent sur l'agrément de la Société, les membres du Conseil d'administration valident l'échange de biens décrits dans la proposition de la direction effective sur base des valeurs de transaction suivantes :

- « bâtiments CITY NORD » ou « biens sortants » : 15.913.272 €,
- « bâtiments LE BEAU BIEN » ou « biens entrants » : 3.360.889 €,

- «bâtiments BULTIA VILLAGE» ou «biens entrants»: 13.741.333 €.»

Rapport du commissaire

L'avis motivé du Comité des Administrateurs indépendants et le procès-verbal du Conseil d'administration ont été soumis au Commissaire qui a émis son appréciation comme suit:

«Dans le cadre de notre mission, nous avons réalisé les procédures suivantes : a) nous avons obtenu le procès-verbal du 6 juillet 2015 du conseil d'administration et avons comparé les conclusions avec les conclusions du comité des administrateurs indépendants ; b) nous avons examiné la fidélité des données financières qui sont reprises dans l'avis du comité des administrateurs indépendants du 6 juillet 2015 et dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 6 juillet 2015. Sur la base de nos procédures, nos constatations sont les suivantes :

- en ce qui concerne le point a) ci-dessus, nous avons constaté que les conclusions reprises dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 6 juillet 2015 concordent avec les conclusions de l'avis du comité des administrateurs indépendants du 1er juillet 2015 ;
- en ce qui concerne le point b) ci-dessus, nous avons constaté que les données financières qui sont reprises dans l'avis du comité des administrateurs indépendants du 6 juillet 2015 et dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 6 juillet 2015 sont fidèles. Ceci n'implique pas que nous ayons évalué la valeur de la transaction, ni l'opportunité de l'avis du comité ou de la décision du conseil d'administration.»

RÈGLES PRÉVENTIVES DES ABUS DE MARCHÉS

Les règles préventives des abus de marché sont détaillées dans le Code de conduite applicable aux transactions sur les actions et les autres instruments financiers de WEB SCA par des Administrateurs et des Collaborateurs de WEB SCA et de ses filiales.

Les personnes possédant des informations privilégiées doivent s'abstenir de:

- utiliser ces informations privilégiées, que ce soit pour leur compte propre ou celui d'une autre personne, pour acquérir, céder ou tenter d'acquérir ou de céder directement ou indirectement les actions concernées;

- communiquer ces informations privilégiées à une autre personne, quelle qu'elle soit, sauf dans le cadre de l'exécution normale de leur travail, de l'exercice de leur fonction;

- sur la base de ces informations privilégiées, conseiller à une autre personne, quelle qu'elle soit, d'acquérir ou de céder les actions concernées par ces informations privilégiées, ou de faire réaliser cette acquisition ou cession par d'autres personnes.

La Société encourage fermement les initiés à ne faire aucune recommandation, même lorsqu'ils ne disposent pas, ou plus à ce moment-là, d'informations privilégiées, relative à la Société ou à une filiale.

Il est déconseillé aux personnes inscrites sur la liste des initiés établie conformément à la réglementation et notamment aux Dirigeants d'effectuer des transactions à court terme sur les actions de la Société.

Le Code de conduite prévoit également les règles suivantes:

- notification interne:
 - les personnes désignées (dirigeants, membres du personnel et toute personne appelée à recevoir des informations privilégiées) ayant l'intention de réaliser des transactions portant sur des actions de WEB SCA doivent par écrit (fax, courrier, e-mail) en aviser au préalable, soit au moins 48 heures avant la réalisation de la transaction, le *Compliance Officer* de WEB SCA;
 - si le *Compliance Officer* de WEB SCA a l'intention de réaliser des transactions portant sur des actions, il doit également en aviser au préalable (au moins 48 heures avant la réalisation de la transaction) et par écrit (fax, courrier, e-mail), le Président du Conseil d'administration. L'avis écrit doit détailler la nature de l'action et de la transaction envisagée, la quantité concernée et la date envisagée de la transaction;
- notification à la FSMA: les personnes désignées doivent notifier la transaction dans les cinq jours ouvrables suivant celle-ci à la FSMA. Cette notification peut être reportée aussi longtemps que le montant total des opérations effectuées durant l'année civile en cours ne dépasse pas le seuil de 5.000 €. En cas de dépassement de ce seuil, toutes les opérations effectuées jusqu'à là seront notifiées à la FSMA dans les 5 jours ouvrables suivant l'exécution de la dernière opération. Si le montant total des opérations est resté en dessous du seuil de 5.000 € durant une année civile entière, les opérations concernées

seront notifiées à la FSMA avant le 31 janvier de l'année suivante;

- mise en place de périodes au cours desquelles l'exécution de transactions en bourse sur les actions de WEB SCA n'est pas autorisée (« périodes de clôture »);
- tenue d'une liste d'initiés.

RELATIONS AVEC LES CLIENTS, COLLABORATEURS, LOCATAIRES, RELATIONS D'AFFAIRES ET ACTIONNAIRES

Conformément à sa Charte de gouvernance d'entreprise, WEB SCA s'engage à toujours agir, que ce soit envers ses clients, collaborateurs et relations d'affaires ou envers ses actionnaires, dans le respect des lois et réglementations en vigueur dans tous les secteurs économiques du pays et dans le respect de l'éthique.

Elle ne tolère aucune forme de corruption et refuse d'entrer en relation avec des personnes impliquées dans des activités illégales ou suspectées de l'être. Pour choisir ses partenaires, WEB SCA prend en considération leur volonté de respecter les principes figurant dans la Charte et veille à collaborer avec des partenaires respectant scrupuleusement les diverses législations et réglementations applicables aux activités de WEB SCA (en ce compris la législation sociale, la législation de la fraude fiscale, etc.).

WEB SCA ne finance ou ne soutient aucun parti politique et aucun courant de pensée et agit en toute indépendance à cet égard.

WEB SCA s'attache à maintenir en son équipe des relations humaines harmonieuses guidées par les principes d'éthique professionnelle. Elle veille à respecter les droits de ses collaborateurs avec le souci du dialogue constructif fondé sur la confiance. Elle veille également à ce que toutes les personnes travaillant en son sein agissent conformément à la déontologie et aux principes de bonne conduite des affaires et aux principes énoncés par la Charte.

Tout collaborateur doit éviter de se trouver dans une situation de conflit d'intérêts entre son intérêt personnel et l'intérêt des actionnaires de WEB SCA, notamment dans le cadre des relations avec les clients, entrepreneurs, fournisseurs et autres tiers. À cet égard, il s'interdit d'accepter toute rémunération ou avantage personnel (cadeau, invitation...) n'entrant pas dans le cadre de pratiques courantes de cadeaux de fin d'année de faible valeur et il s'interdit également de donner à ces tiers ou à tout membre d'une autorité publique quelque avantage que ce soit (somme d'argent, cadeau...).

Tout collaborateur qui a des soupçons de fraude, de détournement, d'un comportement illégal ou contraire à l'éthique ou de violation de règles internes adoptées par WEB SCA ou de lois ou réglementations en avertit immédiatement le *Compliance Officer* et l'Auditeur interne. Ceux-ci veillent à assurer l'anonymat de toute personne qui signale un risque de fraude ou de violation de règles internes adoptées par WEB SCA ou de lois ou réglementations.

RECHERCHES ET DÉVELOPPEMENT

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

ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

Aucun évènement significatif postérieur à la date de clôture, susceptible d'impacter les états financiers et les résultats de la SIR arrêtés au 30 septembre 2015 ne requiert de mention particulière.

RISQUES ET INCERTITUDES

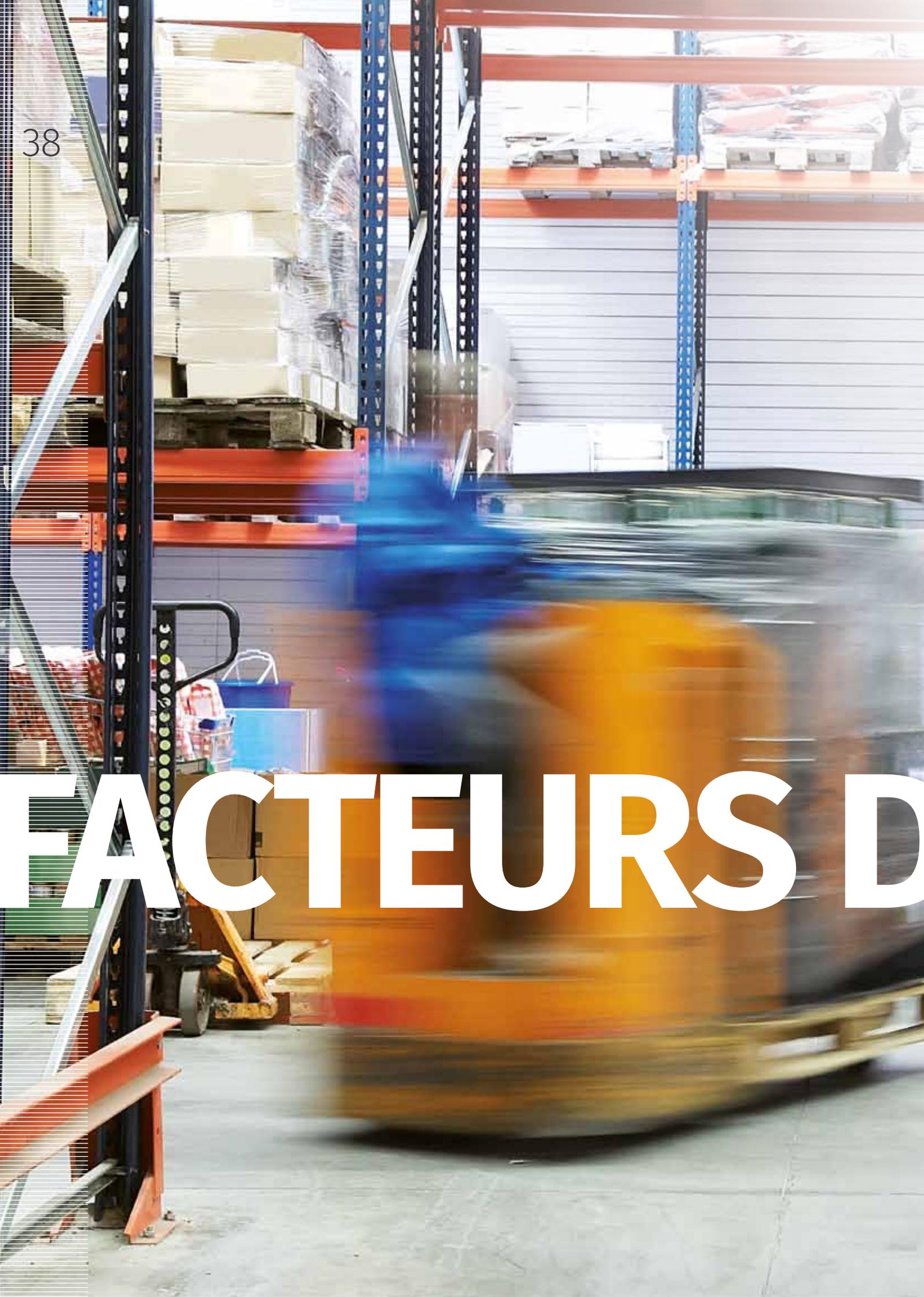
Les principaux risques et incertitudes sont détaillés dans le chapitre suivant : « Facteurs de risques ».

Le rapport financier contient des informations prévisionnelles fondées sur les plans, estimations et projections de la Société, ainsi que sur ses attentes raisonnables liées à des événements et des facteurs extérieurs. De par leur nature, ces informations prévisionnelles comportent des risques et des incertitudes qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles s'en écartent. Compte-tenu de ces facteurs d'incertitude, les déclarations concernant le futur ne peuvent être garanties.

FILIALE

La société n'a détenu aucune filiale au cours de l'exercice sous revue.

FACTEURS D

A blurred photograph of a warehouse aisle. In the foreground, a forklift is moving a pallet of goods, creating a significant motion blur effect. The background shows tall industrial shelving units filled with boxes and pallets. The overall scene conveys a sense of active logistics and industrial operations.

DE RISQUES

A modern office interior featuring a prominent staircase with a glass railing, large windows overlooking greenery, and a sleek black table in the foreground. The space is bright and airy, with a polished floor reflecting the light.



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 SIR, son activité ou sa situation financière.

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE
A. PRINCIPAUX RISQUES OPÉRATIONNELS		
RISQUE LIÉ À LA DÉPENDANCE VIS-À-VIS DE PERSONNES CLÉS		
L'indisponibilité 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 sa capacité opérationnelle.	En tout état de cause, afin d'éviter un tel blocage résultant de l'absence ou de l'incapacité d'une personne clé, WEB SCA s'est dotée d'une structure administrative et financière parfaitement capable d'assurer la continuité de ses activités.
RISQUE INFORMATIQUE		
Des risques informatiques peuvent provenir de l'informatisation de WEB SCA et de la nécessaire ouverture des systèmes à l'Internet. Il s'agit de risques liés: - aux systèmes permettant la disponibilité d'une information précise en temps opportun et au personnel concerné; - aux bases de données, réseau, supports software et hardware fiables; - à la sécurité de l'information.	La perte d'information a forcément un coût de restauration et peut entraver un certain temps le bon fonctionnement de l'un, ou l'autre, ou de l'ensemble des départements de l'entreprise.	WEB SCA a donc choisi d'identifier les moyens qui existent pour circonscrire les risques liés à l'informatique et les minimiser dans la mesure du possible. Pour ce faire, elle a mandaté un sous-traitant chargé de mettre en place et de maintenir des outils de sécurisation. Par ailleurs, en fonction du type de données, des back-up sont organisés.
B. LES RISQUES DE MARCHÉ		
RISQUE D'INFLATION		
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 », WEB SCA a pris certaines mesures pour se couvrir contre ce type de risques.	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.



DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE
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.	L'impact direct pourrait être une diminution des revenus locatifs liés aux risques économiques des locataires qui sont tributaires du niveau de consommation des ménages dont l'attitude est sensible au niveau de l'emploi et au contexte global.	Concernant ses biens commerciaux, WEB SCA bénéficie d'un positionnement « moyen supérieur », secteur moins touché par la dégradation de la conjoncture.

C. LES RISQUES LIÉS AU PATRIMOINE IMMOBILIER

RISQUE LIÉ AUX LOCATAIRES		
WEB SCA est exposée aux risques liés à la défaillance de ses locataires.	<p>Toute défaillance d'un locataire peut entraîner la perte de revenus locatifs, la remise en état du bâtiment concerné, la modification éventuelle et anticipée de celui-ci, des frais de publicité liés à la remise sur le marché locatif de ce dernier, d'éventuelles commission d'agence pour la relocation et l'augmentation relative des charges immobilières pour la société conséquentes à la non répercussion de charges locatives.</p> <p>La société est également potentiellement exposée à la conclusion d'un nouveau bail qui peut se révéler plus au moins attractif.</p>	<p>Compte-tenu de la diversification accrue de l'immobilier dans lequel WEB SCA investit, le risque de résiliation de baux est reporté sur un grand nombre de contrats de location (plus de 250) et sur une importante diversification de l'activité de chacun de ses locataires (industriel, bureaux et retail). Aucun immeuble représentant plus de 5% de la valeur totale du portefeuille n'est donné en location à un seul locataire.</p> <p>Préalablement à la signature des baux, une attention particulière est apportée afin de s'assurer de la solvabilité des locataires.</p> <p>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.</p> <p>En outre, le suivi des créances reste une priorité absolue de la direction administrative.</p> <p>Afin de limiter les risques de pertes en cas de faillite, il a été décidé d'intégrer une provision trimestrielle pour les charges locatives et les taxes dans les conventions de bail.</p>

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE
RISQUE LIÉ À L'OCTROI DE GRATUITÉS LOCATIVES ET/OU D'INCENTIVES		
La SIR pourrait être amenée à accorder des périodes de gratuité/d'incentive.	Ces périodes de gratuité/d'incentive créeraient un manque à gagner au niveau du résultat locatif et ainsi impacteraient le résultat global de la Société.	En l'occurrence, ce risque mineur est maîtrisé car de telles gratuités ne sont que très sporadiquement accordées, pour de courtes périodes et après évaluation du bénéfice de l'opération dans son contexte précis.
RISQUE LIÉ 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.	Des immeubles pourraient être vides alors que des candidats à leur location existent bel et bien.	Le management de WEB SCA s'efforce de limiter le risque concerné en formulant des prévisions réalistes lors de la signature du bail et en y insérant des conditions suspensives quant à l'obtention du permis, évitant ainsi le paiement d'une indemnité quelconque en cas de non obtention.
RISQUE LIÉ AUX ASPECTS DE DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE		
Aucune opération effectuée par la SIR ne peut avoir pour effet que plus de 20% de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier.	L'impact immédiat consiste en la soumission de l'entreprise à l'Article 30 §4 de la Loi SIR qui limite le taux d'endettement à 33% et ce, pour autant que la FSMA accorde une dérogation en application avec l'Article 30 §3 de la Loi SIR.	WEB SCA a procédé en septembre 2015 à une opération immobilière lui permettant de lever la dérogation accordée par la FSMA et ne possède donc plus d'actifs immobiliers représentant plus de 20% des biens immobiliers consolidés. La Société prend toutes les mesures nécessaires pour s'assurer du respect de cette limitation et exclure la possibilité de son éventuel dépassement.
RISQUE DE VIDE LOCATIF		
Les SIR sont exposées aux risques de départ des locataires et de renégociation des baux. Il s'agit entre autres des risques suivants: risque de la perte et/ou de la baisse de revenus, risque de réversion négative des loyers, risque de pression sur les conditions de renouvellement et d'attribution de périodes de gratuités, risque de baisse de juste valeur, etc. Les SIR peuvent également être exposées à l'impact des politiques décidées par les locataires afin d'optimiser leurs surfaces.	L'impact direct pourrait être une diminution des revenus locatifs.	L'impact de ce risque reste limité de par la stabilité de la durée résiduelle des baux qui est estimée en moyenne à 6,58 ans. ¹ Au 30 septembre 2015, WEB SCA constate un taux d'occupation de 94,38%. Elle dispose par ailleurs de biens particulièrement bien situés faisant l'objet d'une demande soutenue. La SIR est donc peu exposée au chômage locatif.

(1) ajouter une note de bas de page après le point : sur base des baux en cours au 30/09/2015

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE
RISQUE PROPRE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER		
Il existe un risque inhérent à toute opération d'acquisition de biens immobiliers.	L'immeuble acquis pourrait présenter des vices cachés le rendant impropre à la location ou ne pas rencontrer l'intérêt escompté de la part des locataires.	<p>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 SIR, par la sélection rigoureuse des nouveaux investissements.</p> <p>Les opportunités d'investissements font l'objet d'une évaluation du profil de risques sur base d'une analyse de marché, d'une évaluation des rendements attendus, d'une analyse détaillée des locataires existants, des risques financier, du potentiel offert...; la diversité pertinente et accrue du portefeuille étant une priorité du Conseil d'Administration.</p>
RISQUE DE SINISTRE		
La Société est exposée au risque de survenance d'un sinistre majeur affectant ses immeubles.	<p>La survenance d'un sinistre génère des coûts de remise en état de l'immeuble affecté.</p> <p>Un sinistre majeur peut conduire à une résolution du bail par perte de son objet, ce qui pourrait générer une réduction du résultat d'exploitation du portefeuille et une baisse de la juste valeur du portefeuille.</p>	<p>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 et perte d'exploitation.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Au 30 septembre 2015, le portefeuille est assuré pour une valeur totale de reconstruction de 245.646.237€ (i.e. vs. la juste valeur, terrain compris, de 198.905.474,25 € pour les mêmes biens). Le montant de la prime provisionnelle globale comptabilisée pour la période sous revue s'élève à 144.667€.</p>
RISQUE DE DÉGRADATION DES IMMEUBLES		
La Société est exposée au risque de dégradation de ses immeubles à la suite de l'usure, ainsi qu'au risque d'obsolescence lié aux exigences croissantes (législatives ou sociétales) notamment en termes de développement durable (performance énergétique, etc.).	L'obsolescence et la dégradation d'un immeuble augmentent le risque de vacance locative et nécessitent des investissements pour rendre l'immeuble conforme aux exigences réglementaires et aux attentes des locataires.	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.

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE
RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT		
<p>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 SIR.</p>	<p>Une variation négative de la juste valeur du patrimoine a une incidence sur le résultat net, sur la valeur intrinsèque par action et sur le ratio d'endettement de la Société.</p>	<p>L'approche prudente de l'expert immobilier de la Société permet de n'impacter que de manière marginale la valorisation des immeubles de placement de WEB SCA malgré la crise économique actuelle.</p> <p>De plus, la politique d'investissement de WEB SCA se caractérise par une attention particulière dans le choix des immeubles en termes d'attractivité, de localisation, notamment en se développant le long d'axes routiers importants et avec suffisamment de parkings de sorte à favoriser l'accessibilité des commerces.</p> <p>En outre, WEB SCA met en place des programmes de rénovation importants au sein de son portefeuille existant.</p>
RISQUES LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FUSION, AUX ACQUISITIONS, AUX TRANSFORMATIONS ET AUX VENTES D'ACTIFS IMMOBILIERS		
<p>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 ou des immeubles apportés avec les contrats et dettes, charges et risques y relatifs 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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 (suite à une baisse de taux d'intérêt ou une augmentation des prix des matières premières, par exemple) ou dans le marché immobilier (une modification de la loi en matière de TVA ou de taxes, par exemple), 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.</p>	<p>Afin de se préserver au maximum de ce risque, WEB SCA fait appel à du personnel externe spécialisé dans l'identification de tels risques et leur gestion.</p> <p>Chaque acquisition fait l'objet d'une « due diligence » des aspects juridiques, comptables, fiscaux et environnementaux conduite par un réviseur externe inscrit à l'IRE.</p>

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE
RISQUE LIÉ 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.	<p>Les délais de traitement des dossiers visés par les administrations respectives sont aussi dépendants de leurs moyens d'action et peuvent souffrir de délais reportant l'exécution des travaux ou la prise en cours du bail.</p> <p>Ceci peut retarder dans une mesure proportionnelle la réalisation des engagements de l'entreprise et l'accomplissement de sa stratégie de développement.</p>	<p>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.</p> <p>La multiplication de ces procédures nécessite une formation permanente, à laquelle l'équipe de management de WEB SCA est attentive.</p> <p>Dans les cas complexes, elle a recours à l'avis d'experts en la matière.</p> <p>L'obtention du permis d'environnement indispensable à l'exploitation de l'établissement est contractuellement à charge du locataire.</p>
RISQUE LIÉ AUX GROS TRAVAUX POTENTIELS		
Il s'agit principalement de risques liés aux retards d'exécution.	Tout risque de cette nature pourrait entacher la bonne réputation de la SIR auprès de l'une ou l'autre des enseignes clientes, ou simplement grever son budget annuel, voire ses liquidités.	<p>Vu le bon état des biens immobiliers composant l'actuel portefeuille de WEB SCA, ce risque est actuellement minime.</p> <p>En outre, la Société s'est dotée d'une structure interne lui permettant de piloter les activités sous-traitées et de limiter la sous-traitance au strict nécessaire.</p>
RISQUE DE CONSTRUCTION ET RISQUE MINIER		
<p>Le sous-sol de la région de Charleroi a été abondamment exploité par l'industrie charbonnière.</p> <p>Les biens immobiliers de WEB SCA sont majoritairement répartis dans la région carolorégienne.</p>	La survenance d'un tel risque pourrait limiter voir empêcher l'accessibilité à la zone touchée engendrant un manque à gagner.	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.
RISQUE LIÉ 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.	Eu égard à son activité immobilière au sens large, la réalisation d'un tel risque pourrait détériorer l'environnement et également engendrer des coûts importants pour WEB SCA et impacter négativement l'image de celle-ci.	Dans l'éventualité où l'activité du locataire serait polluante, WEB SCA s'assure contractuellement que la responsabilité incombe au preneur.
RISQUES LIÉS À L'AMIANTE		
Pendant de nombreuses années, l'amiante a été utilisé dans diverses applications mais, depuis le 1 ^{er} janvier 2005, l'utilisation et la mise sur le marché de produits contenant de l'amiante est totalement interdite, que ce soit en Belgique ou dans l'ensemble de l'Union européenne, suite à la mise en application des réglementations au niveau européen (Directive 83/477/CEE) et au niveau belge (AR du 23/10/2001 et AR du 16/03/2006).	Eu égard à son activité immobilière, la réalisation d'un tel risque pourrait entacher la réputation de l'entreprise et également engendrer des coûts importants.	À la connaissance de WEB SCA, les biens faisant partie de son patrimoine ne sont pas concernés par ce risque.

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE		
D. LES RISQUES FINANCIERS				
RISQUE LIÉ AUX LIQUIDITÉS DE WEB SCA				
WEB SCA est exposée au risque de liquidité lié au renouvellement de ses financements arrivant à échéance ou pour tout supplément de financement nécessaire pour remplir ses engagements. La Société pourrait également être exposée à ce risque dans le cadre de la résiliation de ses contrats de financement.	La Société pourrait être contrainte de mettre en place de nouveaux financements à un coût plus élevé ou de vendre certains actifs dans des conditions non optimales.	WEB SCA s'est tournée vers différentes banques afin d'obtenir ses lignes de crédit au meilleur taux, lesquelles, au 30 septembre 2015, s'élèvent à 65 M€. <p>Le détail de l'ensemble de ces lignes de crédit est repris dans la Note 14 de la partie financière du présent rapport.</p>		
RISQUES LIÉS AUX LIQUIDITÉS (EN €)	30/09/2014		30/09/2015	
	Montant autorisé	Montant utilisé	Montant autorisé	Montant utilisé
Straight Loan Banque Belfius SA	30.000.000	25.050.000	30.000.000	29.760.000
Straight Loan Banque BNP Paribas SA	15.000.000	7.950.000	15.000.000	8.580.000
Straight Loan Banque ING SA	5.000.000	4.900.000	5.000.000	4.720.000
Roll Over Banque Belfius SA	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Roll Over Banque BNP Paribas SA	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Total des dettes financières courantes	65.000.000	52.900.000	65.000.000	58.060.000
Utilisées à concurrence de	81,38%		89,32 %	
RISQUE LIÉ AUX CONTREPARTIES BANCAIRES				
La conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution.	La Société pourrait se retrouver dans une situation où elle ne peut disposer des financements mis en place ou des flux de trésorerie auxquels elle a droit dans le cadre d'instruments de couverture.	WEB SCA ne disposant actuellement d'aucune trésorerie placée, à l'exception d'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. <p>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.</p>		
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 décembre 2004 dont l'interprétation ou l'application pratique peuvent à tout moment être modifiées.	Une évolution de cette circulaire pourrait potentiellement entraîner une augmentation de la base taxable sur laquelle se calcule l'Exit tax.	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.		

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE
RISQUE LIÉ AUX TAUX D'INTÉRÊT		
<p>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 dans un contexte économique global empreint d'incertitudes.</p>	<p>La hausse des taux conduirait à une augmentation des charges financières et à une détérioration du résultat net. Elle pourrait, dans ces conditions, engendrer des pertes conséquentes qui viendraient augmenter à due concurrence le coût originel des éléments de l'encours de dette couvert.</p> <p>Le recours à des 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, gestion de trésorerie, etc.).</p> <p>En l'absence de cette couverture, une augmentation de 0,25% des taux d'intérêts bancaire augmenterait les charges financières de WEB SCA d'environ 145.000 €/an.</p>	<p>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. Notre société adopte une politique dynamique de suivi des taux comprenant les contrôles portant sur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

E. LES RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION

RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DE LA RÉGLEMENTATION

<p>L'évolution de la réglementation, notamment en matière locative, environnementale, urbanistique ou fiscale, et les obligations nouvelles susceptibles d'en résulter, pourraient avoir un impact sur la rentabilité de WEB SCA et sur la valeur de son patrimoine.</p>	<p>L'évolution et le non-respect de la réglementation expose la Société à des risques de mise en cause de sa responsabilité, de condamnation à des sanctions civiles, pénales ou administratives, ainsi qu'au risque de non-obtention ou de non-renouvellement de permis. Ceci pourrait influencer négativement l'activité de la Société, ses résultats, sa rentabilité, sa situation financière et/ou ses perspectives.</p>	<p>La Société, méticuleusement encadrée par son Conseil d'Administration, veille au respect des réglementations en vigueur et anticipe de manière proactive l'évolution de ces législations. Elle fait également appel à des experts externes.</p>
--	--	--

RISQUE LIÉ À LA PERTE DE STATUT DE SIR

<p>En cas de perte du statut de SIR, la Société perdrait le bénéfice du régime de transparence fiscale des SIR.</p>	<p>En cas de perte d'agrément du statut de SIR, la continuité des activités de WEB SCA pourrait être menacée.</p> <p>La société perdrait le bénéfice du régime de transparence fiscale des SIR.</p> <p>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).</p> <p>L'entreprise perdant son régime fiscal favorable serait soumise à la réglementation ordinaire en matière d'impôt des sociétés prévue par le C. ISOC CIR 92. Sa politique de distribution de dividendes en serait conséquemment et probablement affectée.</p>	<p>La société a chargé son <i>Compliance Officer</i> d'exercer une veille juridique.</p> <p>Elle fait également appel à des conseils externes, de sorte à anticiper dans la mesure du possible l'identification de toute déviation par rapport au cadre juridique de l'entreprise.</p>
---	---	--

RAPPORT IN



IMMOBILIER

A. APERÇU DU PORTEFEUILLE

GÉNÉRAL		30/09/2015
Valeur d'investissement des immeubles de placement		207.351.000 €
Juste valeur		198.905.474 €
Pourcentage du patrimoine		100%
Rendement (sur loyer net + VLE)		7,90%
Surface locative totale bâtie		280.572 m ²
Taux d'occupation		94,38%
Valeur d'acquisition/rénovation		133.013.614 €
Valeur assurée		245.646.237 €
IMMEUBLES INDUSTRIELS		30/09/2015
Valeur d'investissement des immeubles de placement		48.160.000 €
Juste valeur		45.621.073 €
Pourcentage du patrimoine		23,23%
Rendement (sur loyer net + VLE)		10,22%
Surface locative totale bâtie		147.379 m ²
Taux d'occupation		82,83%
Valeur d'acquisition/rénovation		34.018.030 €
Valeur assurée		81.915.000 €
IMMEUBLES COMMERCIAUX		30/09/2015
Valeur d'investissement des immeubles de placement		136.861.000 €
Juste valeur		132.020.921 €
Pourcentage du patrimoine		66,00%
Rendement (sur loyer net + VLE)		7,16%
Surface locative totale bâtie		117.304 m ²
Taux d'occupation		100%
Valeur d'acquisition/rénovation		79.956.475 €
Valeur assurée		121.788.422 €
IMMEUBLES DE BUREAUX		30/09/2015
Valeur d'investissement des immeubles de placement		18.884.000 €
Juste valeur		18.200.369 €
Pourcentage du patrimoine		9,11%
Rendement (sur loyer net + VLE)		8,02%
Surface locative totale bâtie		15.890 m ²
Taux d'occupation		95,00%
Valeur d'acquisition/rénovation		16.646.790 €
Valeur assurée		41.392.815 €
TERRAINS		30/09/2015
Valeur d'investissement des immeubles de placement		3.446.000 €
Juste valeur		3.063.111 €
Pourcentage du patrimoine		1,66%
Rendement (sur loyer net + VLE)		4,32%
Surface locative totale bâtie		- m ²
Taux d'occupation		N/A
Valeur d'acquisition/rénovation		2.392.319 €
Valeur assurée		550.000 €



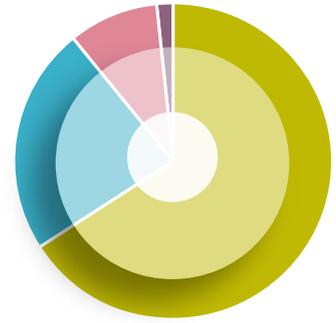
1. ANALYSE DU PORTEFEUILLE AU 30 SEPTEMBRE 2015¹

Les aménagements entrepris au cours de l'exercice ont eu pour objectif d'accroître la maîtrise du risque lié aux aspects de diversification du portefeuille tant en terme de bâtiments, que d'exploitants. La diversification du portefeuille s'établit en fonction des critères suivants de sorte à réduire l'impact toujours possible mesuré en terme de coûts de reconversion: le nombre de contrats de location (+ de 260), la qualité intrinsèque des locataires, la variété des secteurs d'activités dans lesquels ces derniers sont actifs, ainsi que la modularité desdits immeubles.

NATURE DU PORTEFEUILLE

Au 30 septembre 2015, le portefeuille se compose de:

→ Immeubles commerciaux	66,00 %
→ Immeubles industriels	23,23 %
→ Immeubles de bureaux	9,11 %
→ Terrains	1,66 %

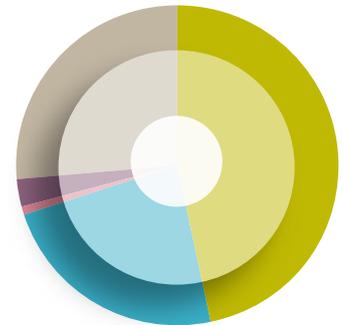


RÉPARTITION LIÉE À L'ÉCHELLE DE MARCHÉ DES LOCATAIRES

Notre offre immobilière rencontre un fort succès notamment auprès d'entreprises internationales (46,82%). 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.

D'autre part, les revenus locatifs, répartis sur un nombre important de locataires (+ de 240) permettent de fragmenter de façon sensible le risque débiteur et donc améliore la stabilité des revenus.

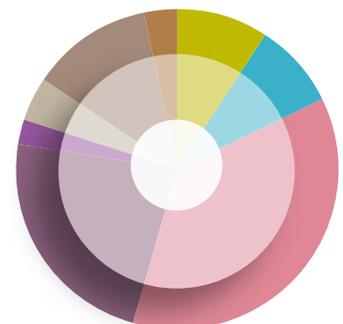
→ International	46,82 %
→ National	23,23 %
→ Physique	0,92 %
→ Public	2,79 %
→ Régional	26,24 %



RÉPARTITION SECTORIELLE DES IMMEUBLES COMMERCIAUX²

La pondération du portefeuille en termes 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.

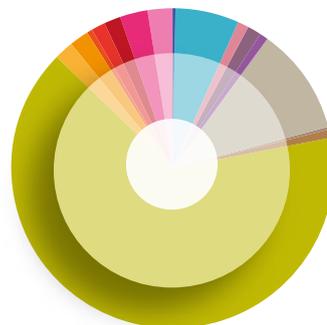
→ Alimentaire	9,40 %
→ Divers	8,52 %
→ Équipement maison	36,69 %
→ Équipement personne	23,17 %
→ Horeca	2,40 %
→ Hygiène et Beauté	4,36 %
→ Loisirs	12,23 %
→ Services	3,24 %



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Au 30 septembre 2015, la présence de la SIR en Région flamande s'élève à 6,82% contre 93,18% en Région wallonne. À la même date, les immeubles de placement étaient situés à raison de 66,49% 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.

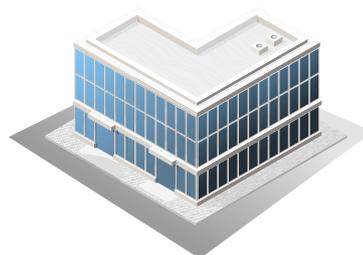
→ Anderlues	0,56%
→ Berchem	6,31%
→ Binche	1,17%
→ Charleroi	1,47%
→ Couillet	0,87%
→ Courcelles	10,89%
→ Eupen	0,51%
→ Fleurus	0,71%
→ Gosselies	66,49%
→ Jumet	1,99%
→ Leuze	0,59%
→ Lodelinsart	1,58%
→ Marchienne-au-Pont	1,49%
→ Nalinnes	2,84%
→ Naninne	2,52%



DURÉE RESIDUELLE DES BAUX³

Les dates d'échéances sont bien réparties sur les prochaines années: 54% des contrats ont une date d'échéance supérieure à 5 ans. La durée résiduelle des baux est estimée en moyenne à 6,58 ans,⁶ 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.



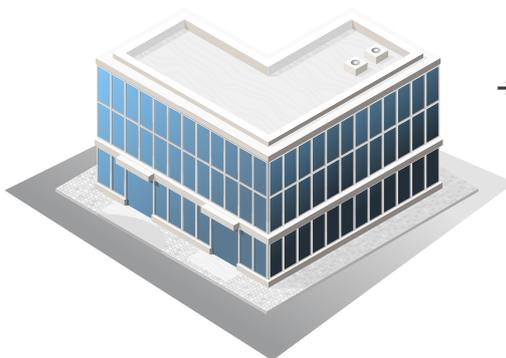
→ ENTRE 5 ET 10 ANS

41,83%



→ > 10 ANS

12,17%



→ < 5 ANS

46,01%

(1) sur base des revenus locatifs de la période pour tous les types de biens

(2) sur base des revenus locatifs de la période sous revue pour les biens commerciaux uniquement

(3) sur base des contrats de location en cours au 30/09/2015

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation du portefeuille reste particulièrement élevé.

Sur une période de 10 ans, s'étalant du 30 septembre 2005 au 30 septembre 2015, nous enregistrons un taux moyen de 96,16% avec des valeurs allant de 93,29% (taux minimum au 30 septembre 2007) à 98,51% (taux maximum au 30 septembre 2013).



RENDEMENT LOCATIF

Le rendement locatif du portefeuille est particulièrement élevé.

Sur une période d'observation de 10 ans, du 30 septembre 2005 au 30 septembre 2015, nous enregistrons un rendement locatif moyen de 8,34% avec un minimum de 7,46% au 30 septembre 2015 et un maximum de 9,51% au 30 septembre 2005.



CLASSEMENT DES 10 PRINCIPAUX LOCATAIRES

EN FONCTION DES REVENUS LOCATIFS

1.	CEDICORA SA
2.	MEDIA MARKT GOSELIES
3.	TRACTEBEL ENGINEERING SA
4.	FOREVER PRODUCTS S.A.
5.	MICHELIN BELUX SA
6.	HAINAUT CARAVANING
7.	RACK STORE
8.	TERCEL OILFIELD PRODUCTS
9.	UNIVERSITÉ DE MONS
10.	PRO BAIL SA

EN FONCTION DES SUPERFICIES BÂTIES

	M ²	
1.	CEDICORA SA	21.500
2.	MICHELIN BELUX SA	10.434
3.	EUPENER KARTING	8.000
4.	MEDIA MARKT GOSELIES	7.186
5.	RACKSTORE	6.990
6.	A.M.P. SA	6.604
7.	FOREVER PRODUCTS SA	6.236
8.	FACQ	5.340
9.	MATCH	5.070
10.	TERCEL OILFIELD PRODUCTS	4.398

EN FONCTION DE LA DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

	DURÉE (ANNÉES)	
1.	MARLIER SA	34,3
2.	MATCH	26,3
3.	MAGIC CENTER SA	25,3
4.	DELITRAITEUR	25,2
5.	X ² O SALLES DE BAINS	25,2
6.	ACTION BELGIUM	25,1
7.	CBC BANQUE (GERPINNES)	24,9
8.	CBC BANQUE (GOSELIES)	24,1
9.	REV'INTÉRIEUR	24,0
10.	ALPHAMED	23,9

2. DESCRIPTIF DU PORTEFEUILLE IMMEUBLES INDUSTRIELS

SITE 01 - JUMET

Rue de l'Industrie 12,
6040 Jumet

Superficie : 12.656 m²

Année(s) de construction/rénovation :
1970-2007

Locataire(s) :
AMP



SITE 5 - GOSSELIES

Chaussée de Fleurus 157,
6041 Gosselies

Superficie : 12.170 m²

Année(s) de construction/rénovation :
± 1975-2008

Locataire(s) :
DHL, Ertek, Facq, Newrest Servair, Le Forem,
Sentiers du Monde, Sonaca

Rue du Cerisier,
6041 Gosselies

Superficie : 6.323 m²

Année(s) de construction/rénovation :
1974-1996

Locataire(s) :
Inter-carrelage

SITE 3 - GOSSELIES

Avenue des État-Unis 90,
6041 Gosselies

Superficie : 465 m² + 18.089 m² (parking)

Année(s) de construction/rénovation :
1999-2007

Locataire(s) :
Gimaco, Gruber Logistics, ACE Parking



SITE 6 - EUPEN

Rue de l'Industrie 23,
4700 Eupen

Superficie : 8.342 m²

Année(s) de construction/rénovation :

±1980-2004

Locataire(s) :

AS24, Eupener Karting



SITE 8 - GOSSELIES

Rue de la Glacerie 122,
6180 Courcelles

Superficie : 32.926 m²

Année(s) de construction/rénovation :

1920-1980-1990-2005-2013

Locataire(s) :

Astral Piscine, Cedicora, Corps et Esprits, Forever Products, C. Daminet, Mutualités Neutre Du Hainaut, Transports Preion, P. Kasongo, SIDD



SITE 7 - JUMET

Rue Ledoux 138,
6040 Jumet

Superficie : 960 m²

Année(s) de construction/rénovation :

±1980

Locataire(s) :

Vidange Inter



SITE 11 - GOSSELIES

Rue des Émailleries 4-12,
6041 Gosselies

Superficie : 10.778 m²

Année(s) de construction/rénovation :

1960

Locataire(s) :

Cuir N°1, La Foirfouille, Planet Pneus, J.-L. Rassart, Rack store, Rev'Interieur

IMMEUBLES INDUSTRIELS

SITE 12 - FLEURUS

Avenue de l'Espérance 1,
6220 Fleurus

Superficie : 3.797 m²

Année(s) de construction/rénovation : 1992

Locataire(s) :

Greday's



SITE 17 - GOSSELIES AÉROPOLE

Rue Adrienne Boland 10,
6041 Gosselies

Superficie : 2.054 m²

Année(s) de construction/rénovation :

1995

Locataire(s) :

Atteccam

Avenue Jean Mermoz 33,
6041 Gosselies

Superficie : 2.753 m²

Année(s) de construction/rénovation :

1995

Locataire(s) :

Marc VDS Racing Team

Rue Adrienne Boland 24,
6041 Gosselies

Superficie : 10.413 m²

Année(s) de construction/rénovation :

1995

Locataire(s) :

Michelin

Rue Adrienne Boland,
6041 Gosselies

Superficie : 272 m²

Année(s) de construction/rénovation :

2001

Locataire(s) :

Wacker Neuson



SITE 24 - GOSELIES

Rue des Émailleries 4,
6041 Gosselies

Superficie : 8.841 m² bâtis
2.413 m² parking

Année(s) de construction/rénovation :
1998-2000-2002-2006-2012

Locataire(s) :
Confort Déménagements, Easy Car, Gritec
International, Induscabel, Houdan Cuisines, RTL,
Sigma Studio, My Park, SFIC



SITE 30 - MARCHIENNE-AU-PONT

Rue Thomas Bonehill 30,
6030 Marchienne-Au-Pont

Superficie : 13.687 m²
Année(s) de construction/rénovation :
1950-2010

Locataire(s) :
Industeel Belgium, Jago Terrae, Proximus,
Safe Conduite



SITE 33 - GOSELIES

Avenue Jean Mermoz 29,
6041 Gosselies

Superficie : 1.583 m²
Année(s) de construction/rénovation :
1992

Locataire(s) :
Gateway Communications, Immobal,
DAS, W.Team, Decamps, 3 W. Concept,
Le Beau Bien, Bel Is Immo, Wall Services,
Scholl R.

Avenue Jean Mermoz 29,
6041 Gosselies

Superficie : 7.321 m²
Année(s) de construction/rénovation :
1992

Locataire(s) :
Le Temps d'un Délice, Domotherm,
Jacops Sud, Voyages Leonard, PSB
Sonorisation

Avenue Jean Mermoz 29,
6041 Gosselies

Superficie : 7.678 m²
Année(s) de construction/rénovation :
2006-2013

Locataire(s) :
Enercon, Clyde Bergemann, Kone,
W.Team, Comarfin, CPAS, Moni, Pigs,
Fashion Line, JD Pack, RDM Agency, Tercel



IMMEUBLES COMMERCIAUX

SITE 02 - COUILLET

Route de Philippeville 196-206,
6010 Couillet

Superficie : 1.861 m²

Année(s) de construction/rénovation :

2006

Locataire(s) :

Ewata, Magnifiquement Vous, WIN Châssis,
Red Market



SITE 04 - NALINNES BULTIA I

Rue d'Acoz 5,
6280 Gerpennes

Superficie : 1.513 m²

Année(s) de construction/rénovation :

1998-1999

Locataire(s) :

Chaussures Lachapelle, Smeets Van
Hopplynus Opticien, Planet Parfum,
Mobistar, 30M Tattoo by Boris, AB
Commerciale, Barber Shop, Taverne Le
Bultia, Clerebaut Bijouterie, CKS Coiffeur
Designer

Route de Philippeville 6,
6120 Nalennes

Superficie : 330 m²

Année(s) de construction/rénovation :

1920-2001

Locataire(s) :

Greys

Route de Philippeville 193,
6280 Gerpennes

Superficie : 588 m²

Année(s) de construction/rénovation :

2003

Locataire(s) :

Styl Cuisines, Nutripharm, D & D Office,
Proprement Dit



**SITE 09 - GOSSELIES
RUE DU CHEMIN DE FER**

Avenue des États-Unis 38-40,
6041 Gosselies

Superficie : 2.500 m²

Année(s) de construction/rénovation :
2011

Locataire(s) :

Le Comptoir Européen Du Pneu, Engels,
Red Market

Avenue des États-Unis 34,
6041 Gosselies

Superficie : 2.500 m² bâtis
6.602 m² terrain

Année de construction : 2008

Locataire(s) :

Urban Soccer

**SITE 10 - GOSSELIES
DEMANET**

Rue de Namur 136-138,
6041 Gosselies

Superficie : 27.195 m²

Année(s) de construction/rénovation :
1920-2011-2013

Locataire(s) :

Van Marcke, Cuisines Schmidt, Rev'Intérieur,
Mondial Textiles, Medi-Market, Maxi Zoo, Kid'S
City, Dob, Damart, Cassis-Paprika, Action

Rue de Namur 140,
6041 Gosselies

Superficie : 6.071 m²

Année(s) de construction/rénovation :
2005

Locataire(s) :

Media Markt



IMMEUBLES COMMERCIAUX

SITE 13 - GOSELIES CITY NORD

Centre commercial City Nord,
Route Nationale 5,
6041 Gosselies

Superficie : 31.152 m²

Année(s) de construction/rénovation :
de 1980 à 2013

Locataire(s) :

Ava, Quator, Vandenborre, Kréfel, Rack Store, Planet Parfum, Literie Prestige, Casa, Kvik, Rhinoceros Store, Ikone Fashion Store, Pronti, Brantano, Krinkels, Media Markt, Di, Clean & Green, Theret & Fils, Vandeputte Safety Experts, Union SPE, Antica Gelateria, Veritas, Shoe Discount, Leen Bakker, Taverne City 1, Messaline, Au Temps Fleuri, L'Adriatic, Adriatic Pizzeria, Rack Store Café, Emocion Resto Bar, Commissariat De Police, Oncle Jo, Hema, Planet Pneus, Fashion Outlet

SITE 14 - ANDERLUES

Chaussée de Mons,
6150 Anderlues

Superficie : 1.550 m²

Année(s) de construction/rénovation :
2005-2013

Locataire(s) :

Ets Clerbois & Fils, Bouba City



SITE 20 - COURCELLES

Rue Général de Gaulle 12,
6180 Courcelles

Superficie : 2.600 m²

Année(s) de construction/rénovation :
± 1950-2004

Locataire(s) :

Commerces: Bel&Bo, Olivier Dachkin, Shoe Discount, Zeeman,

2 appartements



SITE 23 - GOSSELIES

Route Nationale 5,
6041 Gosselies

Superficie : 5.046 m²

Année(s) de construction/rénovation :
de 1993 à 2013

Locataire(s) :

Bulthaup, Le Comptoir Européen Du Pneu, Eggo Kitchen House, Inside Concept, Pro-Duo, X²O



SITE 27 - GOSSELIES

Avenue du Grand Vivier 18-26,
6041 Gosselies

Superficie : 3.000 m²

Année(s) de construction/rénovation :
2011

Locataire(s) :

Chaussure Maniet-Luxus, Lidl



SITE 26 - LODELINSART

Chaussée de Bruxelles 296,
6042 Lodelinsart

Superficie : 5.263 m²

Année(s) de construction/rénovation :
1987

Locataire(s) :

Hainaut Caravanning



SITE 31 - BINCHE

Rue Zéphirin Fontaine 50-70,
7130 Binche

Superficie : 2.508 m²

Année(s) de construction/rénovation :
1964-1999-2007-2010

Locataire(s) :

New Binche Automobile



IMMEUBLES COMMERCIAUX

SITE 32 - GOSSELIES CHOTARD

Centre Commercial Espace Nord,
Route Nationale 5,
6041 Gosselies

Superficie : 11.798 m²

Année(s) de construction/rénovation :
de 2000 à 2011

Locataire(s) :

L'Univers Du Cuir, Magic Center, Sarro Cuisines,
Bowling One, Circus, Chi Chi's, Loft Club, M&L
Fitness, D-Clic Club, Planet Sun, Le Roi Du
Matelas, Carglass, Délice Grill, Quick

SITE 34 - GOSSELIES

Rue des Bancroix,
6041 Gosselies

Superficie : 672 m²

Année(s) de construction/rénovation :
2002

Locataire(s) :

CrashPrices, JoggingPlus, Anjali, Proximus,
Le Break

Rue des Bancroix,
6041 Gosselies

Superficie : 2.508 m²

Année(s) de construction/rénovation :
2001

Locataire(s) :

Sportsdirect.Com, JBC, Tape à l'Œil, Nineteen



SITE 35 - JUMET, NOUVELLE ROUTE DE BRUXELLES

Chaussée de Bruxelles 378,
6040 Jumet

Superficie : 1.976 m²

Année(s) de construction/rénovation :
1980-2002-2012

Locataire(s) :

On 600 Bien, Coiffure Spinelli Tiziana, World Gym, G.Medi Belgium



SITE 36 - LEUZE-EN-HAINAUT

Rue de Condé 62,
7900 Leuze-En-Hainaut

Superficie : 1.530 m²

Année(s) de construction/rénovation :
1930-1968-1988-1996

Locataire(s) :

Match



SITE 37 - GERPINNES, BULTIA VILLAGE

Rue du Bultia 85-87,
6280 Gerpinnes

Superficie : 6.353 m²

Année(s) de construction/rénovation :
2013

Locataire(s) :

Commerces: Veritas, Star Shoes, Di, Damart, Olivier Dachkin, Club, Los Gringos, CBC Banque, Body Concept Training, Hunkemöller, Delitrateur

11 appartements



IMMEUBLES COMMERCIAUX

SITE 38 - COURCELLES, LIDO SHOPPING

Rue Philippe Monnoyer 70,
6180 Courcelles
Superficie : 4.309 m²
Année(s) de construction/rénovation :
2005-2011-2012
Locataire(s) :
Action, Eldi, Leader Price, Mr Bricolage, Tom
& Co, Wibra



SITE 41 - JUMET

Chaussée de Bruxelles 268,
6040 Jumet
Superficie : 1.307 m²
Année(s) de construction/rénovation :
1975
Locataire(s) :
Home Line



SITE 40 - FLEURUS

Chaussée de Charleroi 150,
6220 Fleurus
Superficie : 845 m²
Année(s) de construction/rénovation :
2009
Locataire(s) :
Le crédit Hypothécaire O. Bricoult



SITE 42 - PERONNES-LEZ-BINCHE

Avenue Léopold III 5,
7134 Péronnes-Lez-Binche
Superficie : 3.360 m²
Année(s) de construction/rénovation :
2000
Locataires :
CB Invest, Mondial Sol, Valvin



SITE 43 - NANINNE

Chaussée de Marche 878,
5100 Naninne

Superficie : 3.223 m²

Année(s) de construction/rénovation :
Inconnu

Locataire(s) :

Commerces: A.M.I. Automobile, Meubles
Mailleux

1 appartement



SITE 44 - WIERDE

Chaussée de Marche 657,
5100 Wierde

Superficie : 2.225 m²

Année(s) de construction/rénovation :
1990-1991-2013

Locataire(s) :

C-Storm, Literie Prestige, Nawagym,
Professional Kitchen Service



**SITE 45 - MARCINELLE,
BEAU BIEN**

Avenue de Philippeville 145-157,
6001 Marcinelle

Superficie : 2.681 m²

Année(s) de construction/rénovation :
2008-2015

Locataire(s) :

Commerces: Alphamed, Coiffure Fabio
Zanotti, Essentiel, First Line
Clothing, PV Distribution,
Culture Indoor

6 appartements



IMMEUBLES DE BUREAUX

SITE 16 – BERCHEM, ALBBERTBUILDING

Belpairestraat 2,
2600 Berchem

Superficie : 11.180 m²

Année(s) de construction/rénovation :

± 1970- ± 1990–2007-2013

Locataire(s) :

Aldi, BT Limited, Cmosis Image Sensors, De Boeck, Province d'Anvers, I-Fitness, Randstad, Tractebel Engineering, VDAB



SITE 19 - JUMET

Rue Frison 56,
6040 Jumet

Superficie : 1.091 m²

Année(s) de construction/rénovation :

1940-1991-2007-2009-2013

Locataire(s) :

BHM Concept, Justice de paix Charleroi IV, Dreammachine, Heuchamps J., Machiels E., Planning Familial Le Terril



SITE 18 – CHARLEROI, UNIVERSITÉ DE MONS

Boulevard Joseph II 38-42,
6000 Charleroi

Superficie : 2.452 m²

Année(s) de construction/rénovation :

1996-2007

Locataire(s) :

UMons



SITE 20 - COURCELLES

Rue Général de Gaulle 12,
6180 Courcelles

Superficie : 447 m²

Année(s) de construction/rénovation :

± 1950-2004

Locataire(s) :

Immo Cigna



TERRAINS

SITE 22 - GOSSELIES RUE DE NAMUR 138

Rue de Namure 138,
6041 Gosselies

Superficie : 1.230 m²

Année(s) de construction/rénovation :

1920- 2011 - 2013

Locataire(s) :

Banque CBC, DDM Architectes Associés



SITE 29 - GERPINNES

Chaussée de Philippeville,
6280 Gerpinnes

Superficie : 3.222 m²

Année(s) de construction/rénovation :

NA

Locataire(s) :

Marlier

SITE 33 - GOSSELIES

Avenue Jean Mermoz 29,
6041 Gosselies

Superficie : 12.000 m²

Année(s) de construction/rénovation :

NA

Locataire(s) :

My Park, Europcar, Easy Car

SITE 39 - DAMPREMY

Chaussée de Bruxelles 100,
6020 Dampremy

Superficie : 20.000 m²

Année(s) de construction/rénovation :

NA (terrain)

Locataire(s) :

L'Univers Du Cuir

B. ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE PAR L'EXPERT IMMOBILIER

CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS LÉGALES, 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 CONFIEES À WINSSINGER ET ASSOCIES, SOCIÉTÉ ANONYME DE DROIT BELGE, AYANT SON SIÈGE SOCIAL À 1170 WATERMAEL-BOITSFORT, CHAUSSÉE DE LA HULPE 166, IMMATRICULÉE AU REGISTRE DES PERSONNES MORALES SOUS LE NUMÉRO BE0422.118.165, NOMMÉ POUR UN MANDAT DE 3 ANS RENOUEVABLE.

Pour cette mission, elle est représentée, depuis la dernière Assemblée générale ordinaire de WEB SCA, par M. Christophe ACKERMANS, Director.

Début de mandat: janvier 2015
Fin de mandat: décembre 2017

Pour ses missions, la rémunération de l'expert est de 60.000€ HTVA, sur base du nombre de m² du portefeuille au 31 décembre 2014, soit 281.670 m². En cas de variation supérieure à 10% de la superficie totale des biens le montant précité est adapté.

1. MÉTHODES D'ÉVALUATION

DÉFINITIONS

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

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

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

- c) que la conjoncture immobilière, les niveaux de valeur et autres paramètres soient les mêmes le jour de l'estimation qu'à toute date fictive antérieure à laquelle aurait eu lieu une transaction;
- d) qu'il ne soit pas tenu compte de toute surenchère par un acheteur ayant un intérêt particulier (valeur de convenance).

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

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

La valeur d'investissement s'applique au regroupement de portefeuilles, aux SIR, aux Certificats immobiliers de sociétés belges, aux fusions ainsi

qu'aux apports en nature de biens immobiliers, sous réserve d'avis juridique.

RÉSERVES ET CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

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

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

MÉTHODOLOGIE

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

- situation,
- âge et catégorie des biens,
- état d'entretien et niveau de confort,
- qualité architecturale,
- rapport entre surfaces brutes et nettes,
- ratio de parking (une place de parking pour x m²).

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

- **Première méthode:** capitalisation de la valeur locative estimée

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

- **Deuxième méthode:** prix unitaires

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

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

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

- **Valeur admise**

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



4. RAPPORT DE L'EXPERT IMMOBILIER

CONTEXTE

Warehouses Estates Belgium (W.E.B.) s.c.a. nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au 30 septembre 2015, dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

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

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

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

OPINION

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

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

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

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

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

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

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

Aussi la valeur probable de réalisation des immeubles de plus de 2.500.000 EUR, droits déduits,



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

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la **valeur d'investissement** des biens repris ci-dessus **s'élève à 207.351.000 EUR** (DEUX CENT SEPT MILLIONS TROIS CENT CINQUANTE-ET-UN MILLE EUROS).

La valeur probable de réalisation de ces biens, avant intégration dans le patrimoine de la SIR correspondant à la **juste valeur** (fair value), au sens du référentiel IAS/IFRS, **s'établirait à 198.905.474 EUR** (CENT NONANTE-HUIT MILLIONS NEUF CENT CINQ MILLE QUATRE CENT SEPTANTE-QUATRE 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 7,46% de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement moyen passerait à 7,90% de la valeur d'investissement.

Le taux d'occupation (sur base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier a baissé de 0,73%

sur base trimestrielle, et 3,15% sur base annuelle, pour s'établir à 94,38%.

Sur base d'une répartition par site, le patrimoine est constitué de 23,23% de halls industriels, de 66,00% d'immeubles commerciaux, de 9,11% d'immeubles de bureaux et de 1,66% de terrains. Certains sites accueillant différents types d'activités, il peut être utile d'ajuster cette répartition; cela donnerait les répartitions suivantes: 19,63% de halls industriels, 67,19% d'immeubles commerciaux, 11,52% d'immeubles de bureaux et de 1,66% de terrains.

Le niveau des loyers nets en cours plus la valeur locative estimée pour la partie vide est supérieur de 5,85% à la valeur locative normale estimée de l'ensemble du patrimoine à ce jour.

Bruxelles, le 30 septembre 2015

Winssinger & Associés S.A.

Christophe ACKERMANS MRICS
Director

VALORISATION GÉNÉRALE AU 30/09/2015

	Année(s) de construction / rénovation	m ²
IMMEUBLES INDUSTRIELS		
Courcelles - Rue de la Glacerie 122	1920-1980-1990-2005-2013	32.926
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	1950-2010	13.687
Jumet - Rue de l'Industrie 12	1970-2007	12.656
Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	1974-1975-1996-2008-2013	19.023
Eupen - Rue de l'Industrie 23	1980-2004	8.342
Jumet - Rue Ledoux 38	1980	960
Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	1988-2000-2002-2006-2012	9.042
Gosselies - Rue de l'Escasse	1960	10.298
Gosselies - Aéroport	1995-2001	15.628
Gosselies - Mermoz	1992-1995-2006-2007-2013	20.397
Gosselies - Avenue des Etats-Unis 90	1999-2007	623
Fleurus - Avenue de l'Espérance 1	1992	3.797
TOTAL		147.379
IMMEUBLES COMMERCIAUX		
Gosselies - Demanet + Media Markt	1920-2011-2013 + 2005	16.847
Gosselies - RN 5	1980-2002-2012	5.046
Gosselies - Chotard	2000-2001-2002-2007	11.798
Jumet - RN 5	1993-1997-2008-2011	1.976
Gosselies - City Nord	de 1980 à 2013	31.152
Gosselies - Rue du Chemin de fer	2008-2011	6.155
Binche - Rue Z. Fontaine 50-70	1964-1999-2007-2010	2.508
Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	1930-1968-1988-1996	1.530
Nalinnes - Bultia I - Rue d'acoz 5	1998-1999-2001-2003	2.421
Courcelles - Lido Shopping - rue Monnoyer 70	2005-2011-2012	5.713
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 16-20	1950-2004	2.546
Fleurus - Chaussée de Charleroi 150	2009	845
Couillet - Route de Philippeville 196-206	2006	1.864
Anderlues - Chaussée de Mons 56-56b	2008-2013	2.490
Jumet - Chaussée de Bruxelles 268	1975	1.307
Péronnes-lez-Binche - Avenue Léopold III 5	2000	3.360
Naninne - Chaussée de Marche 878-880	inconnu - 2013	3.223
Lodelinsart - Chaussée de Bruxelles 296	1987	5.263
Wierde - Chaussée de Marche 651-657	1990-1991-2013	2.225
Gerpennes - Bultia Village - rue du Bultia 85-87	2013	6.353
Marcinelle - Le Beau Bien - Avenue de Philippeville 143-155	2009	2.681
TOTAL		117.304
IMMEUBLES DE BUREAUX		
Jumet - Rue Frison 56	1940-1991-2007-2009-2013	1.091
Charleroi - UMH - Bd Joseph II 38-40-42	996-2007	2.452
Anvers - Albert Building - Belpairestraat 20	1970-1990-2007-2013	10.683
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 12	1950-2004	447
Gosselies - Rue de Namur 138 (CBC-DDM)	1920-2011-2012-2013	1.217
TOTAL		15.890
TERRAINS		
Gerpennes - Chaussée de Philippeville 212		projet
Loverval - Chaussée de Philippeville		projet
Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100		projet
Gosselies - Terrain Mermoz		parkings
TOTAL		0
TOTAL GÉNÉRAL		280.572

Loyer net	VLE	Taux d'occupation	Juste Valeur	Valeur d'investissement
951.717,48 €	750.072,50 €	99,75%	6.205.854 €	6.361.000 €
74.877,60 €	276.001,40 €	24,94%	1.772.444 €	1.994.000 €
0,00 €	296.432,00 €	0%	2.009.778 €	2.261.000 €
645.715,56 €	639.655,00 €	91,50%	8.291.707 €	8.499.000 €
0,00 €	213.800,00 €	0%	2.154.667 €	2.424.000 €
32.816,88 €	30.475,00 €	82,42%	256.889 €	289.000 €
409.545,96 €	392.649,00 €	92,75%	4.731.707 €	4.850.000 €
166.782,72 €	176.151,00 €	95,53%	1.245.333 €	1.401.000 €
577.365,00 €	526.051,00 €	100%	5.911.241 €	6.280.000 €
1.001.767,16 €	929.060,00 €	100%	10.781.008 €	11.258.000 €
108.106,32 €	96.591,00 €	100%	1.055.111 €	1.187.000 €
107.486,16 €	113.988,00 €	100%	1.205.333 €	1.356.000 €
4.076.180,84 €	4.440.925,90 €	82,83%	45.621.073 €	48.160.000 €
1.370.972,16 €	1.262.516,00 €	100%	19.534.634 €	20.023.000 €
557.314,08 €	516.462,00 €	100%	7.231.220 €	7.412.000 €
898.741,64 €	856.757,50 €	100%	12.289.756 €	12.597.000 €
126.898,56 €	119.928,00 €	100%	1.548.444 €	1.742.000 €
3.104.787,36 €	2.845.401,00 €	100%	39.262.439 €	40.244.000 €
377.835,60 €	374.305,00 €	100%	5.241.951 €	5.373.000 €
114.000,48 €	74.713,00 €	100%	854.222 €	961.000 €
93.447,72 €	88.740,00 €	100%	948.444 €	1.067.000 €
396.594,24 €	367.227,00 €	100%	4.264.390 €	5.408.000 €
493.012,20 €	460.488,00 €	100%	5.789.268 €	5.934.000 €
212.393,40 €	206.304,00 €	100%	2.204.444 €	2.480.000 €
5.113,32 €	40.560,00 €	100%	360.000 €	405.000 €
138.883,08 €	135.110,80 €	100%	1.479.111 €	1.664.000 €
113.364,96 €	105.550,00 €	100%	1.151.111 €	1.295.000 €
60.000,00 €	65.350,00 €	100%	510.222 €	574.000 €
51.000,00 €	118.080,00 €	100%	1.187.556 €	1.336.000 €
204.295,08 €	174.825,46 €	100%	2.026.667 €	2.280.000 €
249.718,08 €	308.873,85 €	100%	3.897.561 €	3.995.000 €
201.518,40 €	198.075,00 €	100%	2.203.556 €	2.479.000 €
826.941,08 €	906.482,50 €	100%	15.338.537 €	15.722.000 €
206.703,36 €	226.316,67 €	100%	3.775.610 €	3.870.000 €
9.803.534,80 €	9.452.065,78 €	100%	132.020.921 €	136.861.000 €
70.823,40 €	61.410,00 €	100%	582.222 €	655.000 €
229.312,92 €	192.317,50 €	100%	2.774.634 €	2.844.000 €
987.333,84 €	1.098.855,00 €	92,88%	13.139.512 €	13.468.000 €
69.895,20 €	55.185,00 €	100%	643.556 €	724.000 €
81.143,04 €	91.595,00 €	100%	1.060.444 €	1.193.000 €
1.438.508,40 €	1.499.362,50 €	95,00%	18.200.369 €	18.884.000 €
60.000,00 €	60.000,00 €	100%	1.073.778 €	1.208.000 €
0,00 €	0,00 €	N/A	411.556 €	463.000 €
3.600,00 €	pm	N/A	1.142.222 €	1.285.000 €
85.217,76 €	29.000,00 €	100%	435.556 €	490.000 €
148.817,76 €	89.000,00 €	N/A	3.063.111 €	3.446.000 €
15.467.041,80 €	15.481.354,18 €	94,38%	198.905.474 €	207.351.000 €

C. PRINCIPALES TENDANCES DES MARCHÉS¹

LE MARCHÉ IMMOBILIER DES BUREAUX EN RÉGION WALLONNE

NAMUR: MEILLEURE ANNÉE DE PRISE EN OCCUPATION DEPUIS 2009

Le take-up est identique à celui du deuxième trimestre avec 1.400 m² enregistrés, répartis sur quatre transactions (contre une au trimestre précédent). L'année 2015 est donc à ce stade déjà la meilleure année en termes de prise en occupation depuis 2009 (Figure 1).

La taille moyenne des transactions était 350 m², et la plus grande était une location de 500 m² à Jambes.

En termes de livraisons, les 8.000 m² d'Elia dans le parc d'affaires *Crealys* ont été livrés ce trimestre et les employés sont en train d'y emménager. La seconde phase (4.000 m²) du *Synergie et Croissance* à Erpent sera livrée au trimestre prochain. BNP Paribas Fortis y a pré-loué 1.400 m² au deuxième trimestre. Les 3.500 m² de bureaux près de la gare qui ont été pré-loués à long terme par les autorités wallonnes seront livrés au premier trimestre 2016.

Le loyer prime diminue pour la première fois depuis plus de deux ans pour revenir à son niveau

précédent, soit EUR 150/m²/an. Le loyer moyen se situe entre EUR 95- et EUR 100/m²/an.

CHARLEROI: UNE GRANDE LOCATION.

Le take-up à Charleroi a atteint son meilleur niveau trimestriel depuis le début d'année 2014 avec un total de 1.000 m² (Figure 2).

Ce trimestre, la demande placée se résumait à une seule transaction: une location par Electrabel dans un parc d'affaires à Jumet qui se situe en face de l'ancien terminal de l'aéroport de Charleroi. Il s'agit de la plus grande transaction depuis le siège régional de Voo dans l'*Aéropôle* à Gosselies (fin 2013).

Quelques grands projets sont en cours de développement dans le centre de Charleroi: la rénovation et la construction d'une nouvelle aile de l'immeuble *RMI* et l'extension de 6.500 m² du Palais de Justice.

Le pipeline à long terme vise à développer des projets de grande envergure dans le centre de Charleroi avec l'*Esplanade de la Gare* et le *Left Side Business Park*, 36.000 m² et 86.000 m² respectivement. Les bureaux y joueront un rôle clé.

Le loyer prime à Charleroi poursuit son ascension et se situe maintenant à un niveau

FIGURE 1 - TAKE-UP NAMUR, 000 M²



(1) Sources: DTZ Research, Cushman & Wakefield Research

d'EUR 130/m²/an. Le loyer moyen pondéré à Charleroi est d'EUR 106/m²/an.

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

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 et les magasins de vêtements de particulier y sont majoritairement présents. Cette artère principale de Charleroi génère une fréquentation de 100.000 passants par semaine⁴. Elle a récemment 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 y était de 15% en 2014 et les loyers les plus élevés s'élèvent à EUR 350/m²/an, soit une baisse de EUR 50/m²/an depuis le début de l'année 2015. Il existe une différence de valeur locative importante entre les différentes parties de la rue, avant et après le carrefour avec le Boulevard Audent.

Boulevard Tirou

Les commerces sont ici plus diversifiés, et les loyers légèrement inférieurs, puisque proches de EUR 300/m²/an pour les loyers prime. Globalement, nous pouvons toutefois dire que le marché immobilier commercial du centre de Charleroi est un marché difficile et la pratique du « pas-de-porte » n'y est plus guère de mise. De manière générale, les rues commerciales secondaires en Belgique sont mises sous pression depuis 2009 et les niveaux de loyers s'en ressentent.

Ville II

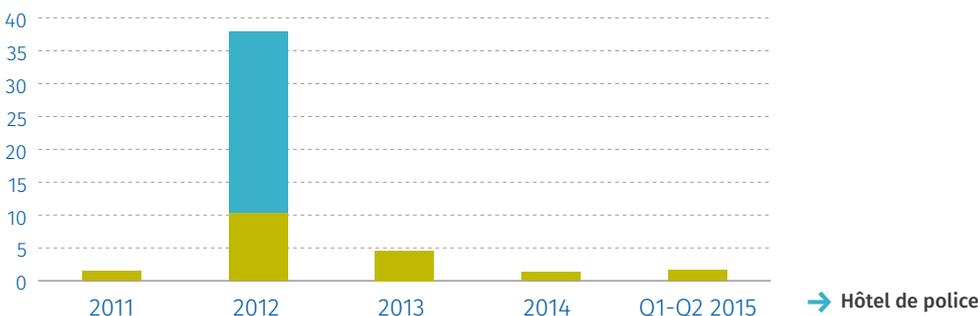
Créé en 1990, ce centre commercial compte 92 magasins, pour une surface totale de 16.591 m². En 2012, le centre a pu bénéficier d'une extension de 8.000 m².

On y note la présence de grandes enseignes, telles que C&A, Carrefour Market, Blokker et Casa. Les loyers peuvent y dépasser EUR 615/m²/an aux meilleurs emplacements, et s'élèvent à EUR 300/m²/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 parc de retail warehousing majeur à l'échelle nationale dont font partie les parcs de retail warehousing « City Nord » et « Espace Nord » qui comptent ensemble plus de 90 enseignes différentes, ce qui en fait l'un des centres les plus importants en Belgique.

FIGURE 2 - TAKE-UP CHARLEROI, 000 M²



PROJETS DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAUX À CHARLEROI ET EN WALLONIE

Les travaux de construction du projet mixte Rive Gauche, développé par Saint-Lambert Promotion, ont débuté durant l'été 2014 avec une inauguration attendue en novembre 2016. Le projet est constitué d'un centre commercial de 36.000 m², 100 chambres d'hôtel, une soixantaine de logements, et des places de parking.

La construction du retail park Bastions de 10.000 m² à Tournai, développé par Wereldhave devrait aboutir au premier trimestre de 2016. Par ailleurs, les travaux de construction du retail park de 47.000 m² aux Grands Prés de Mons, développé par Ikea sont en cours. Wereldhave envisage 2017 comme date de livraison pour le projet d'extension du centre commercial (à distinguer du volet retail park). Par ailleurs le projet de centre commercial Città Verde de 55.000 m² à Farciennes refait surface, après avoir été refusé par le précédent ministre de tutelle, mais fait déjà l'objet de plusieurs nouveaux recours.

Le permis pour le projet mixte La Strada à la Louvière qui sera développé par Wilhelm & Co, et comprend 39.000 m² de surfaces commerciales, n'a pas encore été livré, cependant on s'attend à un début des travaux en fin d'année 2016. Par ailleurs, Audima envisage des travaux de rénovation et d'agrandissement pour ses Cora de La Louvière et Châtelaineau (extensions éventuelles de 6.000 m² et 13.000 m² respectivement).

Toujours à Châtelaineau, le développeur De Vlier, annonce que son « Frun Park Châtelaineau » (9.000 m²) arrivera prochainement mais est toujours en phase d'établir sa demande de permis.

À Verviers, une demande de permis socio-économique pour le projet « Au Fil de l'Eau » d'Urbanove (21.000 m²) a été déposée en mai.

À Liège, Wereldhave, étudie la possibilité de rénover et agrandir le complexe « Belle-Île ».

INVESTISSEMENTS EN RETAIL

Les volumes investis dans le secteur des commerces en Belgique ont atteint déjà plus d'EUR 1.7 milliards depuis le début de l'année, pour faire de 2015 une année record. Grâce à l'acquisition du portefeuille européen Celsius (dont EUR 850 m pour Wijnegem et Waasland) par AEW et CIC et l'achat du « Basilix Shopping Center » à Bruxelles par Primonial, les centres commerciaux ont atteint un volume d'EUR 980 millions.

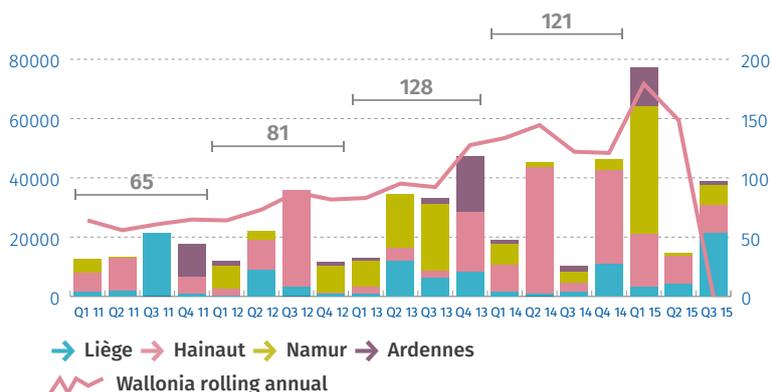
Au troisième trimestre, les achats de portefeuilles « out-of-town retail » par Argayon et BMO Real Estate Partners, pour des montants d'EUR 75 millions et EUR 48 millions respectivement, ont inclus de nombreux biens situés en Wallonie.

LE MARCHÉ SEMI INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE

LE MARCHÉ INDUSTRIEL EN WALLONIE: TRIMESTRE 3, 2015: ÉVOLUTIONS SEMI INDUSTRIELLE ET LOGISTIQUE CONTRASTÉES.

Le take-up semi industriel a bien performé grâce à un volume élevé de transactions et ce malgré le manque d'accords de taille. Au total, ce sont 39.000 m² qui ont été enregistrés, soit plus du double du volume du second trimestre et un niveau supérieur à la moyenne trimestrielle sur cinq ans (27.000 m²) (Figure 3). En outre, l'activité totale pour les trois premiers trimestres de l'année est déjà supérieure au total annuel de 2014. La demande placée a principalement été stimulée par le district de Liège et la taille moyenne des transactions était de 1.850 m².

FIGURE 3 : TAKE-UP SEMI-INDUSTRIEL, WALLONIE, 000 M²



La baisse récente du take-up logistique s'est poursuivie au troisième trimestre avec moins de 4.000m² enregistrés dans le district de Liège (Figure 4). Il s'agit de deux transactions conclues à Thimister-Clermont.

On ne recense pas de livraison au troisième trimestre, cependant la livraison de l'extension de 25.000 m² pour Skechers à Vottem (propriété de Prologis) devrait avoir lieu au quatrième trimestre.

En ce qui concerne les développements à long terme, le Trilogiport (plate-forme logistique trimodale à Liège) sera inauguré en novembre. Des entrepôts logistiques y seront développés pour WDP et Deutsche Lagerhaus avec une surface potentielle allant jusqu'à 200.000 m², ce qui pourra stimuler l'activité de manière significative dans les années à venir.

Suite à une augmentation deuxième trimestre, le loyer prime semi industriel se maintient à son niveau d'EUR 50/m²/an; le niveau moyen revient à son niveau précédent d'EUR 40/m²/an.

Le loyer prime logistique reste à un niveau d'EUR 35/m²/an. Le loyer moyen diminue à EUR 32/m²/an (Figure 5).

FIGURE 4 : TAKE-UP LOGISTIQUE, WALLONIE, 000 M²

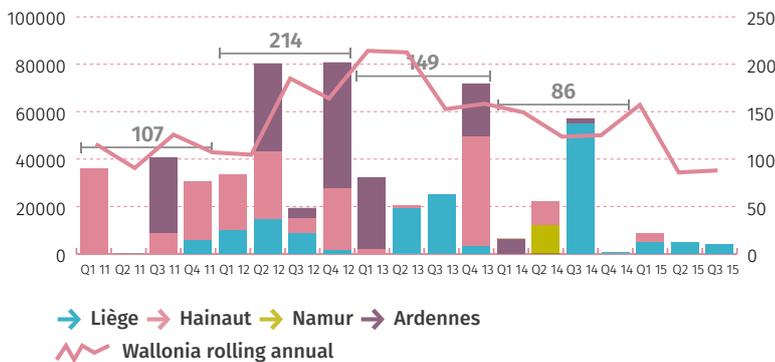


FIGURE 5 : LOYERS PRIME WALLONIE, EUR/ M²/AN



RAPPORT FINANCIER



FINANCIER

82 A. Rapport du Commissaire¹

DURANT LA PÉRIODE
DU 1^{er} OCTOBRE 2014
AU 30 SEPTEMBRE 2015,
WEB SCA NE DÉTENAIT
AUCUNE FILIALE.

DELOITTE représenté par Mr Rik NECKEBROECK, Commissaire Berkenlaan 8b – 1831 Diegem, Belgique, nommé pour une durée de 3 ans renouvelable

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

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

La rémunération s'élève à 31.048,57€ HTVA hors cotisation IRE de 1,3% et cotisation fixe de 40€ par exercice pour l'examen des comptes annuels. Ce montant est indexé annuellement au 1^{er} octobre sur base de l'indice santé au 30 septembre 2013.

AUX ACTIONNAIRES

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre rapport sur les comptes annuels, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Les comptes annuels comprennent le bilan au 30 septembre 2015, le compte de résultats pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des règles d'évaluation et les autres annexes.

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS - OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de Warehouses Estates Belgium SCA (« la société»), établis conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 203.461 (000) EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 13.674 (000) EUR.

Responsabilité du gérant relative à l'établissement des comptes annuels

Le gérant est responsable de l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et les dispositions légales et réglementaires applicables en

Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels sur base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques, ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants repris et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne de la société relatif à l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non

(1) présenté à l'AGO du 12/01/2016

dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des règles d'évaluation retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le gérant, et la présentation d'ensemble des comptes annuels. Nous avons obtenu des préposés de la société et du gérant les explications et informations requises pour notre audit.

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

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes annuels de Warehouses Estates Belgium SCA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 30 septembre 2015, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clôturé à cette date, conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

RAPPORT SUR D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Le gérant est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des Sociétés et des statuts de la société.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons les déclarations complémentaires suivantes, qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes annuels :

- Le rapport de gestion traite des informations requises par la loi, concorde avec les comptes annuels et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

• Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés.

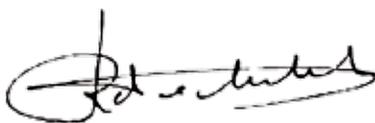
• Au 23 novembre 2015, un acompte sur dividende a été distribué à propos duquel nous avons établi le rapport joint en annexe, conformément aux exigences légales.

• En application de l'article 524 du Code des Sociétés et comme décrit dans le rapport de gestion, nous vous informons de la décision du conseil d'administration du 6 juillet 2015 relative à l'opération d'échange d'immeubles visant à réduire le taux de concentration de City Nord. Cette opération d'échange d'immeubles a les conséquences patrimoniales suivantes:

- Diminution du poids relatif de City Nord au sein de la SIR à 19,28%;
- Augmentation de plus de 1.160.000 EUR de la valeur du portefeuille immobilier sur base de l'expertise réalisée par l'expert de la SIR;
- Rentabilité calculée sur les loyers en cours actualisés sur une période de 9 ans en tenant compte des travaux prévus : les immeubles « entrants » ont une rentabilité nette de 4,92% pour Le Beau Bien et de 4,38% pour le Bultia Village calculée sur base de la valeur d'investissement (droits de mutation compris) alors que ceux « sortants » du portefeuille de la SCA WEB ont une rentabilité de 5,15 % sur la même base;
- Diminution de 4.472 m² de la surface brute bâtie du portefeuille de WEB SCA;
- Diminution immédiate des revenus locatifs annuels de 251.957 EUR.

Diagem, le 8 décembre 2015

Le commissaire



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

B. INFORMATIONS FINANCIÈRES STATUTAIRES

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

	Notes	IFRS 30/09/2014	IFRS 30/09/2015
ACTIF			
I. Actifs non courants		193.265.277	198.960.074
C. Immeubles de placement	3,4	193.200.477	198.905.474
- Immeubles de placement		190.069.349	198.905.474
- Projets de développement		3.131.128	-
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	5	64.800	54.600
II. Actifs courants		5.740.810	4.501.128
A. Actifs détenus en vue de la vente	6	870.222	-
- Immeubles de placement		870.222	-
D. Créances commerciales	7,13	3.987.345	4.047.433
E. Créances fiscales et autres actifs courants	8,13	131.946	21.229
- Autres		131.946	21.229
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	9,13	184.402	131.481
G. Comptes de régularisation	10	566.897	300.984
- Charges immobilières payées d'avance		461.229	100.713
- Autres		105.668	200.270
TOTAL DE L'ACTIF		199.006.087	203.461.202
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		135.604.370	138.385.821
A. Capital	11	8.403.938	8.403.938
- Capital souscrit		10.000.000	10.000.000
- Frais d'augmentation de capital		-1.596.062	-1.596.062
B. Primes d'émission	11	26.924.110	26.924.110
C. Réserves	12	88.908.579	89.384.123
a) Réserve Légale		40.376	40.376
b) Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		84.469.476	71.453.568
c) Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-7.820.924	-7.896.179
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		-1.852.434	-1.915.370
m) Autres réserves		2.455.361	2.455.361
n) Résultats reportés des exercices antérieurs		11.616.724	25.246.367
D. Résultat net de l'exercice		11.367.743	13.673.650
- Résultat de l'exercice		11.367.743	13.673.650

		IFRS	IFRS
	Notes	30/09/2014	30/09/2015
PASSIF			
I. Passifs non courants		1.326.656	1.206.066
A. Provisions		-	-
B. Dettes financières non courantes	13,14	1.326.656	1.206.066
a) Etablissements de crédit		1.249.590	1.130.036
c) Autres		77.065	76.031
- Garanties locatives reçues		77.065	76.031
F. Passifs d'impôts différés		-	-
II. Passifs courants		62.075.061	63.869.315
B. Dettes financières courantes	13,15	53.015.064	58.179.555
a) Etablissements de crédit		53.015.064	58.179.555
C. Autres passifs financiers courants	13,15	1.915.370	1.699.926
- Instruments de couverture		1.915.370	1.699.926
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	13,16	3.643.238	1.352.812
a) Exit Tax		1.762.747	-
b) Autres		1.880.491	1.352.812
- Fournisseurs		454.596	801.022
- Impôts, rémunérations et charges sociales		1.425.896	551.790
E. Autres passifs courants	13,17	59.639	37.989
F. Comptes de régularisation	18	3.441.750	2.599.033
- Revenus immobiliers perçus d'avance		3.426.618	2.599.033
- Intérêts et autres charges courus non échus		15.133	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		199.006.087	203.461.202

2. COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE (EN €)

		IFRS	IFRS
	Notes	30/09/2014	30/09/2015
I. Revenus locatifs	19	16.054.010	15.812.967
A. Loyers		16.160.571	15.806.294
C. Gratuités locatives		-106.562	-15.550
E. Indemnités de rupture anticipée de bail		-	22.223
III. Charges relatives à la location	20	-178.308	21.685
A. Loyers à payer sur locaux pris en location		-	-
B. Réductions de valeur sur créances commerciales		-184.458	-47.626
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		6.149	69.311
RÉSULTAT LOCATIF NET		15.875.702	15.834.652
IV. Récupération de charges immobilières		-	-
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs		-	-
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	21	2.372.777	2.835.715
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		898.475	902.138
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		1.474.302	1.933.577
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	22	-16.000	-
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	23	-2.552.823	-2.972.216
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-1.063.082	-979.202
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-1.489.741	-1.993.014
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	24	20.804	-832
RÉSULTAT IMMOBILIER		15.700.460	15.697.318
IX. Frais techniques	25	-1.032.588	-879.969
A. Récurrents		-186.770	-144.667
- Primes d'assurance		-186.770	-144.667
B. Non récurrents		-845.818	-735.302
- Dépenses relatives à l'amélioration des immeubles		-600.004	-546.179
- Honoraires		-182.731	-170.239
- Sinistres		-63.082	-18.884
X. Frais commerciaux	26	-58.189	-47.610
A. Commissions d'agence		-41.918	-25.988
B. Publicité		-16.271	-21.572
C. Frais juridiques		-	-50
XII. Frais de gestion immobilière	27	-876.755	-1.326.589
A. Honoraires versés aux gérants		-689.600	-1.158.211
- Honoraires de la gérance		-575.000	-575.000
- Rémunération des organes de gouvernance		-42.000	-510.611
- Honoraires de l'expert immobilier		-72.600	-72.600
B. Charges de gestion d'immeubles		-187.155	-168.378
- Avocats		-27.496	-35.776
- Taxes et redevances		-159.659	-132.602
CHARGES IMMOBILIÈRES		-1.967.532	-2.254.168
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		13.732.928	13.443.150

	Notes	IFRS 30/09/2014	IFRS 30/09/2015
XIV. Frais généraux de la société	28	-967.952	-1.326.393
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	29	496.346	125.556
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		13.261.322	12.242.313
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		-	-1.691.606
A. Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)		-	15.913.272
B. Valeur comptable des immeubles vendus		-	17.604.878
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	30	-466.023	3.284.090
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		12.795.299	13.834.797
XX. Revenus financiers	31	41.595	14.651
A. Intérêts et dividendes perçus		192	214
C. Autres		41.404	14.437
XXI. Charges d'intérêts nettes	32	-1.440.743	-1.477.030
A. Intérêts nominaux sur emprunt		-972.032	-938.614
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-468.711	-538.416
XXII. Autres charges financières	33	-4.076	-2.526
A. Frais bancaires et autres commissions		-4.076	-2.526
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	34	-62.936	215.444
A. Instruments de couverture autorisés		-62.936	215.444
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-62.936	215.444
RÉSULTAT FINANCIER		-1.466.161	-1.249.461
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		11.329.138	12.585.336
XXV. Impôts des sociétés	35	38.605	1.088.314
IMPÔT		38.605	1.088.314
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		11.367.743	13.673.650
Autres éléments du résultat global		-	-
RÉSULTAT GLOBAL		11.367.743	13.673.650
RÉSULTAT DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION		3,59	4,32

	IFRS 30/09/2014	IFRS 30/09/2015
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale en €	42,83 €	43,71 €
Cours de bourse	58,40 €	61,50 €
Valeur du patrimoine immobilier en €	193.200.477 €	198.905.474 €
Ratio d'endettement suivant l'AR du 13/07/2014	29,17%	29,87%
Capitalisation boursière	184.914.081 €	194.729.726 €

3. ÉTAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES STATUTAIRE (EN €)

	Capital	Primes d'émission	Réserve légale	
AU 30/09/2013	8.403.938	26.924.110	40.376	
Affectation du résultat 2012/2013 aux réserves				
Dividendes sur le résultat 2012/2013				
Résultat de l'exercice 2013/2014				
AU 30/09/2014	8.403.938	26.924.110	40.376	
Affectation du résultat 2013/2014 aux réserves				
Dividendes sur le résultat 2013/2014				
Transfert des réserves suite à la cession d'actif				
Résultat de l'exercice 2014/2015				
AU 30/09/2015	8.403.938	26.924.110	40.376	

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
78.341.893	-2.638.911	-7.825.545	2.455.361	28.794.337	134.495.559
6.127.584	786.477	4.621		-6.918.681	-
				-10.258.932	-10.258.932
				11.367.743	11.367.743
84.469.476	-1.852.434	-7.820.924	2.455.361	22.984.467	135.604.370
49.354	-62.936	-515.377		528.959	-
				-10.892.199	-10.892.199
-13.065.262		440.122		12.625.140	-
				13.673.650	13.673.650
71.453.568	-1.915.370	-7.896.179	2.455.361	38.920.017	138.385.821

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 SIR sont régies par l'Article 10 des Statuts

coordonnés modifiés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 janvier 2015.

Suite à l'opération de SWAP du 29 septembre 2015, la Société a acté la cession d'une partie du site de City Nord, en conséquence de quoi, la réserve indisponible de 12,6 M€ y correspondant a été transférée vers le résultat distribuable.

4. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE STATUTAIRE (EN €)

	IFRS	IFRS
	30/09/2014	30/09/2015
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	258.438	184.402
Résultat de l'exercice	11.367.743	13.673.650
+/- Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers)	1.403.224	1.464.905
+/- Variation de la juste valeur des instruments financiers ¹	62.936	-215.444
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	-38.605	-1.088.314
Eléments sans effet de trésorerie	644.331	-1.614.169
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placements	466.023	-3.284.090
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placements	-	1.691.606
+ Pertes de valeur (- reprises de perte de valeur) sur créances commerciales	178.308	-21.685
Variations du besoin en fonds de roulement	-188.758	-1.043.866
Mouvements des éléments de l'actif	-422.469	316.540
Créances commerciales	-484.458	-60.088
Autres Créances	82.901	110.716
Charges à reporter et produits à recevoir	-20.912	265.913
Mouvements des éléments du passif	233.711	-1.360.407
Dettes commerciales	-769.578	346.426
Variation des dettes fiscales	1.007.800	-841.431
Autres Dettes	14.383	-22.684
Charges à imputer et revenus à reporter	-18.894	-842.718
Variation des actifs non courants	-10.200	10.200
Impôts payés (+ impôts encaissés)	38.605	-702.603
Autres	-25.897	38.831
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES (A)	13.253.379	10.523.189
- Acquisitions immeubles de placement	-	-2.212.886
+ Cessions immeubles de placement	-	-
- Projets de développement et travaux d'aménagement	-5.364.464	-1.336.635
+ Récupération de TVA ²	759.819	307.230
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente	-	-
+ Cessions autres actifs	-	-
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B)	-4.604.646	-3.242.291
+ Augmentation des dettes financières	15.004.317	5.344.491
- Diminution des dettes financières	-12.065.064	-299.555
Intérêts payés	-1.444.820	-1.479.556
Intérêts reçus	41.595	14.651
Dividendes payés	-10.258.797	-10.913.849
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT (C)	-8.722.769	-7.333.818
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	184.402	131.481

(1) Au 30/09/2015, les instruments de couverture de taux ont été valorisés à - 1.699.926 € contre - 1.915.370 € au 30/09/2014 soit une variation de la juste valeur des instruments financiers de 215.444 € repris en compte de résultat à la rubrique XXIII. «Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers».

(2) Voir Note 4

5. NOTES EXPLICATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS STATUTAIRES

NOTE 1

INFORMATIONS GÉNÉRALES ET MÉTHODES COMPTABLES

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Warehouses Estates Belgium SCA (ci-après dénommée «WEB SCA» ou la «Société») est une Société Immobilières Réglementée (SIR) de droit belge. Les comptes annuels de la Société au 30 septembre 2015 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 23 novembre 2015.

La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que les notes comptables explicatives relatives à l'exercice 2014 ne sont reprises que par référence dans le présent rapport financier annuel et sont consultables, en totalité, dans le rapport financier annuel de l'année concernée.

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

MÉTHODES COMPTABLES

1. BASE DE PRÉPARATION

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

La Société n'a pas anticipé l'application des nouvelles normes et interprétations dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 30 septembre 2015.

a) Normes et Interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} octobre 2014

- IFRIC 21 Taxes (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 17 juin 2014)
- IAS 27 - Etats financiers individuels (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014)

b) Normes et interprétations émises, mais pas encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} octobre 2014

- IFRS 9 Instruments financiers et les amendements liés (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2017, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Améliorations aux IFRS (2010-2012) (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} février 2015)
- Améliorations aux IFRS (2012-2014) (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers – Initiative concernant les informations à fournir (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 16 et IAS 38 Immobilisations corporelles et incorporelles – Clarification sur les méthodes d'amortissement acceptables (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 19 Avantages au personnel – Cotisations des employés (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} février 2015)
- Amendements à IAS 27 Etats financiers individuels - Méthode de la mise en équivalence (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)

2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

La juste valeur correspond au montant contre lequel un immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, avec leur accord, et dans des conditions de concurrence normale. Du

point de vue du vendeur, elle doit être comprise déduction faite des droits d'enregistrement.

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

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

3. ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

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

4. INSTRUMENTS FINANCIERS

CRÉANCES ET DETTES COMMERCIALES

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

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

DETTES FINANCIÈRES

Les dettes financières sont initialement évaluées à leur juste valeur nette des coûts de transaction encourus. Elles sont ultérieurement portées au coût amorti en application de la méthode

du taux d'intérêt effectif conformément à IAS 39 Instruments financiers: comptabilisation et évaluation.

INSTRUMENTS DÉRIVÉS

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

5. PROVISIONS

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

6. PRODUITS LOCATIFS

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

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

RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIÈRES

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

7. IMPÔTS

IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

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

La charge d'impôts sur le résultat comporte les impôts courants et différés comptabilisés conformément à IAS 12 – Impôts sur le résultat. Des impôts différés sont enregistrés sur les différences temporelles entre la base fiscale d'actifs et de passifs et leur valeur comptable. Ils sont évalués à l'aide des taux d'imposition applicables lorsque ces différences temporelles seront réalisées ou réglées. La Société ne comptabilise des actifs d'impôts différés que dans la mesure où il est probable qu'elle disposera de bénéfices imposables permettant la réalisation de ces actifs.

8. PRINCIPES DE LA CONSOLIDATION

FILIALE

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

BASE DE LA CONSOLIDATION

La méthode appliquée par la SIR pour consolider sa/ses filiale(s) est la méthode de la consolidation

intégrale. Cette méthode consiste à présenter le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'ensemble des entités comme s'il ne s'agissait que d'une seule et même entreprise. Il convient, au préalable, d'éliminer les comptes de bilan et de résultat réciproques entre la SIR et une filiale.

Durant la période du 1^{er} octobre 2014 au 30 septembre 2015, la SIR ne détenait cependant aucune filiale.

NOTE 2

SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDES RELATIVES AUX ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES SIGNIFICATIFS

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

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



NOTE 3

INFORMATIONS SECTORIELLES

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE STATUTAIRE (EN €)

	Halls Industriels		Commerces	
	30/09/2014	30/09/15	30/09/2014	30/09/15
ACTIF (en €)				
I. Actifs non courants				
C. Immeubles de placement	44.641.289	44.470.031	127.521.064	133.738.254
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	-	-	64.800	54.600
II. Actifs courants				
A. Actifs détenus en vue de la vente	-	-	870.222	-
D. Créances commerciales	851.984	737.113	2.548.354	2.955.917
E. Créances fiscales et autres actifs courants	3.327	3.327	4.151	1.110
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	-	-
G. Comptes de régularisation	226.260	124.715	241.151	112.495
TOTAL DE L'ACTIF	45.722.860	45.335.185	131.249.742	136.862.376
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES				
A. Capital	-	-	-	-
B. Primes d'émissions	-	-	-	-
C. Réserves	-	-	-	-
D. Résultat net de l'exercice	-	-	-	-
PASSIF				
I. Passifs non courants				
A. Provisions	-	-	-	-
B. Dettes financières non courantes	-	-	-	-
F. Passifs d'impôts différés	-	-	-	-
II. Passifs courants				
B. Dettes financières courantes	-	-	-	-
C. Autres passifs financiers courants	-	-	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	107.165	176.297	273.088	496.738
E. Autres passifs courants	-	-	-	-
F. Comptes de régularisation	845.142	614.745	2.062.360	1.613.892
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	952.307	791.041	2.335.447	2.110.630

Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	
30/09/2014	30/09/15	30/09/2014	30/09/15	30/09/2014	30/09/15	30/09/2014	30/09/15
						193.265.277	198.960.074
17.983.012	17.630.521	3.055.112	3.066.668	-	-	193.200.477	198.905.474
-	-	-	-	-	-	64.800	54.600
						5.740.810	4.501.128
-	-	-	-	-	-	870.222	-
366.220	295.734	220.786	58.669	-	-	3.987.345	4.047.433
15.700	15.700	140	35	108.628	1.058	131.946	21.229
-	-	-	-	184.402	131.481	184.402	131.481
83.501	54.499	14.416	3.673	1.568	5.601	566.897	300.984
18.448.433	17.996.455	3.290.454	3.129.045	294.598	138.141	199.006.087	203.461.202
						135.604.370	138.385.821
-	-	-	-	8.403.938	8.403.938	8.403.938	8.403.938
-	-	-	-	26.924.110	26.924.110	26.924.110	26.924.110
-	-	-	-	88.908.579	89.384.123	88.908.579	89.384.123
-	-	-	-	11.367.743	13.673.650	11.367.743	13.673.650
						1.326.656	1.206.066
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	1.326.656	1.206.066	1.326.656	1.206.066
-	-	-	-	-	-	-	-
						62.075.061	63.869.315
-	-	-	-	53.015.064	58.179.555	53.015.064	58.179.555
-	-	-	-	1.915.370	1.699.926	1.915.370	1.699.926
40.423	114.710	26.410	13.277	3.196.153	551.790	3.643.238	1.352.812
-	-	-	-	59.639	37.989	59.639	37.989
404.869	317.221	129.380	53.175	-	-	3.441.750	2.599.033
445.293	431.931	155.789	66.452	195.117.252	200.061.147	199.006.087	203.461.202

COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE (EN €)

	Halls Industriels		Commerces	
	30/09/2014	30/09/2015	30/09/2014	30/09/2015
RÉSULTAT LOCATIF NET	4.179.003	3.835.719	9.750.306	10.169.834
RÉSULTAT IMMOBILIER	4.141.104	3.793.709	9.616.507	10.078.399
IX. Frais techniques	-309.450	-248.552	-567.214	-408.759
X. Frais commerciaux	-15.379	-11.586	-35.538	-30.704
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués				
XII. Frais de gestion immobilière	-229.233	-320.380	-539.150	-858.363
XIV. Frais généraux de la société	-255.824	-321.710	-591.156	-856.291
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	48.643	-619	39.866	21.154
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-	-	-1.691.606
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.060.699	-585.037	1.012.852	4.288.502
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	2.319.162	2.305.826	8.936.168	10.542.332
RÉSULTAT FINANCIER	-	-	-	-
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	2.319.162	2.305.826	8.936.168	10.542.332
IMPÔT	-	-	-	-
RÉSULTAT NET	2.319.162	2.305.826	8.936.168	10.542.332

NOTE 4

IMMEUBLES DE PLACEMENT (EN €)

	2014	2015
SOLDE AU 01/10/N-1	189.932.076	193.200.477
Acquisitions	-	18.126.158
Projets de développement	3.131.128	-
Dépenses capitalisées	2.233.336	1.336.635
Récupération de TVA	- 759.818	- 307.230
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	- 870.222	870.222
Cessions	-	- 17.604.878
Augmentation/(diminution) de juste valeur	- 466.023	3.284.090
SOLDE À LA CLÔTURE N	193.200.477	198.905.474

L'application de la circulaire TVA, éditée fin 2012, concernant les centres commerciaux, a permis à la société de déduire 307.230 € de TVA sur ses investissements ainsi que 104.768 € sur ses charges (cf. Notes 28 & 29).

Sur base des informations en notre possession au 30 septembre 2015, le budget estimé relatif aux projets de développement et aux rénovations s'établit pour l'exercice suivant à 1,6 M€.

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

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

L'Expert immobilier effectue trimestriellement une valorisation des immeubles de placement en

Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	
30/09/2014	30/09/2015	30/09/2014	30/09/2015	30/09/2014	30/09/2015	30/09/2014	30/09/2015
1.480.916	1.462.194	465.477	366.904	-	-	15.875.702	15.834.652
1.475.644	1.462.354	467.205	362.857	-	-	15.700.460	15.697.318
-140.125	-208.676	-15.799	-12.055	-	-1.927	-1.032.588	-879.969
-5.368	-4.398	-1.905	-923	-	-	-58.189	-47.610
-80.907	-122.389	-27.464	-25.457	-	-	-876.755	-1.326.589
-89.290	-122.649	-31.683	-25.743	-	-	-967.952	-1.326.393
2.704	-	5	-605	405.127	105.626	496.346	125.556
-	-	-	-	-	-	-	-1.691.606
-371.509	-430.931	-46.667	11.556	-	-	-466.023	3.284.090
791.149	573.311	343.693	309.629	405.127	103.699	12.795.299	13.834.797
-	-	-	-	-1.466.161	-1.249.461	-1.466.161	-1.249.461
791.149	573.311	343.693	309.629	-1.061.034	-1.145.762	11.329.138	12.585.336
-	-	-	-	38.605	1.088.314	38.605	1.088.314
791.149	573.311	343.693	309.629	-1.022.429	-57.448	11.367.743	13.673.650

conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de SIR. La juste valeur est définie comme la valeur, hors droits de mutation, la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées. Cette valeur ne reflète ni les dépenses d'investissements futurs qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses. Elle repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant aux propriétaires. Le taux d'actualisation dépend principalement des taux d'actualisation observés sur le marché de l'investissement immobilier eu égard à la localisation et à la qualité des bâtiments et des locataires à la date de valorisation. Les loyers futurs sont estimés sur base des loyers contractuels existants et des anticipations du marché immobilier propre à chaque immeuble pour les périodes subséquentes.

La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'État d'un droit de mutation. Le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation de l'immeuble. Les deux premières conditions

et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue. L'analyse de l'historique des cessions réalisées sur le marché belge durant les années 2003 à 2005 incluses donne un taux moyen de coût de transaction de 2,5%. Aussi, la valeur probable de réalisation des immeubles de plus de 2.500.000€, droits déduits, correspondant à la juste valeur (Fair Value), telle que définie par le référentiel IFRS, peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5%. Ce taux de 2,5% est 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.

Les méthodes d'évaluation utilisées par l'expert immobilier sont détaillées dans la partie Rapport immobilier du présent document.

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

Catégorie d'actifs	Juste Valeur (en €) 30/09/2014	Technique de valorisation	Données non observables	Catégorie d'actifs ³
Semi-industriels	45.621.073 €	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE) ¹	15-55 (30,13) €/m ²
			Taux de capitalisation	7,20% - 12,50% (9,22%)
Commerces	132.020.921 €	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE) ²	32 - 265 (80,58) €/m ²
			Taux de capitalisation	5,76% - 11,15% (6,91%)
Bureaux	18.200.369 €	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	95 - 155 (94,36) €/m ²
			Taux de capitalisation	7,30% - 9,25% (7,94%)
Terrains	3.063.111 €	Prix unitaires	Prix unitaires	10 - 200 €/m ²
TOTAL	198.905.474 €			

SENSIBILITÉ DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES AUX VARIATIONS DES DONNÉES NON OBSERVABLES

Une augmentation de 10% de la valeur locative estimée entraînerait une augmentation de 9.330.862 € de la juste valeur du portefeuille.

Une diminution de 10% de la valeur locative estimée entraînera une diminution de 9.331.491 € de la juste valeur du portefeuille.

Une augmentation des taux de capitalisation de 0,5% entraînerait une diminution de 6.038.981 € de la juste valeur du portefeuille.

Une diminution des taux de capitalisation de 0,5% entraînerait une augmentation de 6.932.986 € de la juste valeur du portefeuille.

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

Il existe des interrelations entre les différents taux et valeurs locatives car ils sont, pour partie, déterminés par les conditions de marché. En règle générale, un changement dans les hypothèses de valeur locative estimée (par m² par an) est accompagné d'un changement dans la direction opposée des taux de capitalisation.

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

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

PROCESSUS DE VALORISATION

Conformément aux Articles 46 à 51 de la Loi du 12 mai 2014 relatifs à l'inventaire et l'évaluation de l'expert, les biens immobiliers du portefeuille de WEB SCA font l'objet d'une expertise trimestrielle. Les missions d'expertise sont confiées à Winsinger & Associés SA. Le détail de leur mission ainsi que le résultat sont exposés dans la partie immobilière de ce rapport.

Les experts externes déterminent:

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

UTILISATION DES IMMEUBLES

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

(1) Hors bureaux annexes

(2) Hors stockage, atelier ou mezzanines

(3) Les chiffres entre parenthèses représentent la moyenne tandis que les chiffres qui les précèdent représentent la fourchette de valeur.

NOTE 5

CRÉANCES COMMERCIALES
ET AUTRES ACTIFS
NON COURANTS (EN €)

Dans le cadre de la résiliation anticipée du bail « B&B Distribution SPRL » suite à la fusion/absorption par « Orchestra » de l'enseigne « Prémaman », le bailleur a versé au locataire « sortant » la somme de 75.000 €. En contrepartie, le nouveau locataire « Celio » paiera pendant les 9 premières années un complément de loyer à due concurrence.

	2014	2015
G. Créances commerciales	64.800	54.600

NOTE 6

ACTIFS DÉTENUS EN VUE
DE LA VENTE (EN €)

Un projet de cession d'actif avait été élaboré pour le bien pris en location par la société « New Binche Automobiles SPRL ». Après analyse, ce dernier a été classé sans suite.

	2014	2015
A. Actifs détenus en vue de la vente	870.222	-
- Immeubles de placement	870.222	-

NOTE 7

CRÉANCES COMMERCIALES ET CRÉANCES DOUTEUSES (EN €)

Le risque lié aux créances commerciales (Risque lié aux locataires) est décrit dans la section « Facteurs de risque » du rapport annuel.

La SIR n'a pas de client dont le revenu locatif correspond à 10% ou plus du revenu locatif total. Le Top 10 des locataires est repris dans le chapitre « Rapport immobilier ».

La proximité avec ses locataires et les échanges fréquents permettent en outre d'anticiper d'éventuels problèmes financiers et, les cas échéants, de trouver des solutions pérennes avec ses locataires.

En dépit des mesures prises, lorsque des arriérés sont constatés, le service contentieux effectue une analyse de la potentialité du risque encouru par la SIR sur base de son expérience et des données historiques du client, de son profil, de sa solvabilité, des garanties émises, etc.

En cas de non-paiement 30 jours après l'échéance, une mise en demeure est adressée par voie recommandée au débiteur. En l'absence de réaction de ce dernier, le dossier est transmis au conseil

juridique de WEB SCA, tous frais et intérêts étant à charge du débiteur.

Le poste « Créances douteuses » présente au 30 septembre 2015 un solde cumulé de 630.975 € contre 722.944 € à la clôture de l'exercice précédent.

L'évolution des créances douteuses est détaillée ci-après.

	2014	2015
D. Créances commerciales	3.987.345	4.047.433
Clients	3.927.269	3.906.916
Clients créditeurs	-8.095	-14.606
Factures à établir	60.205	154.338
Note de crédit à recevoir	7.966	786
Créances douteuses	722.944	630.975
Réductions de valeur actée sur créances douteuses	-722.944	-630.975
SEGMENTATION DU POSTE « CLIENTS » PAR STRUCTURE D'ÂGE	2014	2015
Clients	3.927.269	3.906.916
Echu < 30 jours	3.243.751	2.843.555
Echu 30 - 59 jours	119.251	99.480
Echu 60 - 89 jours	41.498	481.744
Echu > 90 jours	522.769	482.147
SEGMENTATION DU POSTE « CLIENTS » PAR TYPE DE LOCATAIRES	2014	2015
Clients	3.927.269	3.906.916
Institutions publiques	28.305	50.518
Sociétés	3.820.796	3.729.561
Personnes Physiques	78.168	126.837
CRÉANCES DOUTEUSES – TABLEAU DES MOUVEMENTS	2014	2015
À la fin de l'exercice précédent	585.956	722.944
Dotations	184.458	47.626
Utilisations	-41.321	-69.311
Reprises	-6.149	-70.284
À la fin de l'exercice	722.944	630.975

Au cours de l'exercice quatre locataires ont fait faillite pour un montant total de 70.284 € dont 47.626 € avait fait l'objet d'une provision en créances douteuse.

Une extourne de réduction de valeur de 69.311€ a par ailleurs été comptabilisée, suite à la résolution des discussions et à la signature d'un plan d'apurement.

Au cours de l'exercice 2015, un travail important a été réalisé afin d'établir des plans d'apurement complémentaires pour la majorité des locataires ayant des retards de paiement.

A noter qu'au 30 septembre 2015, des créances significatives échues avec un retard entre 60 et 90 jours sont relatives à l'application de manière rétroactive de la TVA sur certains loyers et pré-comptes immobiliers (± 430.000 €).

Aucun avancement significatif n'a été constaté concernant l'état d'avancement des faillites déclarées au cours des exercices antérieurs et détaillées dans la Note 5 du Rapport Financier Annuel 2014:

Dans l'éventualité où une partie de ces créances devait être récupérée au cours de l'exercice 2016, le montant sera affecté au poste « Reprises de réductions de valeur ».

NOTE 8

CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS (EN €)

	2014	2015
E. Créances fiscales et autres actifs courants	131.946	21.229
Autres	131.946	21.229

Dans cette rubrique se retrouve principalement une créance liée à la gestion du bâtiment situé à

Anvers qui faisait l'objet d'un contrat confié à une société locale « Movast Beheer SPRL ».

NOTE 9

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (EN €)

	2014	2015
F. Trésorerie et équivalent de trésorerie	184.402	131.481

WEB SCA est structurellement endettée et ne dispose donc pas de trésorerie excédentaire. Ce poste reprend le solde des comptes bancaires à la date de clôture de l'exercice.

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

NOTE 10

COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF (EN €)

	2014	2015
G. Comptes de régularisation	566.897	300.984
Charges immobilières payées d'avance	461.229	100.713
Autres	105.668	200.270

Les « Charges immobilières payées d'avance » découlent:

- du report du 4^{ème} trimestre des primes d'assurance,
- d'un étalement des commissions de courtage sur la durée de relocation de 7 bâtiments.

En ce qui concerne la rubrique « Autres », dans le courant de cet exercice, la SIR a introduit de nouvelles demandes de récupération de précompte immobilier et taxes pour 120.473 €. Le solde de cette rubrique correspond à des demandes antérieures à cet exercice et de même nature.

NOTE 11

CAPITAL SOCIAL

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT ET DÉCLARATIONS DE PARTICIPATIONS IMPORTANTES AU COURS DE L'EXERCICE 2015

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.

Pour l'application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, outre les seuils légaux, l'Article 17 §2 des Statuts de WEB SCA prévoit également un seuil fixé à 3% dont le franchissement donne lieu à une obligation de notification.

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



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

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

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

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

Au niveau de WEB SCA, il existe un accord de concert liant les membres de la famille WAGNER (à savoir M. Robert Jean WAGNER, M. Robert Laurent WAGNER, Mme Valérie WAGNER, Mme Claire FONTAINE et Mme Jarmila SCHREILOVA), tant directement qu'au travers de la Stichting Administratie Kantoor Valaur (S.A.K.). L'accord de concert porte sur l'exercice des droits de vote, en vue de mener une politique commune durable, ainsi que sur l'acquisition et la cession de titres conférant le droit de vote. Au total, cette action de concert porte sur 1.432.800 titres, représentant 45,25% du total des droits de vote.

Sur la base des informations reçues par WEPS SA au 30 septembre 2015, la structure de l'actionnariat de WEB SCA s'établit comme suit:

Nombre total des actions émises par WEB SCA au 30 septembre 2015	3.166.337	100%
Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert¹	1.432.800	45,25%
Réparti comme suit:		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur ²	1.274.361	40,25%
2. W.E.B. Property Services SA	838	0,03%
3. Robert Jean WAGNER	22.350	0,71%
4. Robert Laurent WAGNER	28.999	0,92%
5. Valérie WAGNER	37.405	1,18%
6. VLIM SA	68.847	2,17%
Free float	1.733.537	54,75%

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

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL DE LA SIR

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue devant les notaires Hubert MICHEL et Jean-Philippe MATAGNE, le 8 décembre 2010, l'assemblée a décidé d'augmenter les fonds propres à concurrence 30.224.110 € par la création de 863.546 parts de capital sans désignation de valeur nominale, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes et participant aux bénéfices à partir du 1^{er} octobre 2010.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue devant les notaires Hubert MICHEL et Jean-Philippe MATAGNE, le 30 juin 2010, l'assemblée a décidé

d'augmenter le capital social par incorporation du compte prime d'émission à concurrence de 787.501,82 €, pour porter le capital de 9.212.498,18 € à 10.000.000 €, sans création d'actions nouvelles.

Au 30 septembre 2015, le capital social de WEB SCA s'élève à 10.000.000 €. Il est représenté par 3.166.337 actions sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois millions cent soixante-six mille trois cent trente-septième (1/3.166.337e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages. Le capital peut être souscrit et libéré tant par l'Associé Commandité que par les Actionnaires.

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

NOTE 12

RÉSERVES (EN €)

	2014	2015
C. Réserves	88.908.579	89.384.123
a. Réserve Légale	40.376	40.376
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens	84.469.476	71.453.568
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-7.820.924	-7.896.179
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	-1.852.434	-1.915.370
m. Autres réserves	2.455.361	2.455.361
n. Résultats reportés des exercices antérieurs	11.616.724	25.246.367

Pour plus de détails, nous renvoyons au point 3 « État des variations des capitaux propres » au début de la partie financière du présent document.

NOTE 13
CATÉGORIES D'INSTRUMENTS FINANCIERS (EN €)

	30/09/2014		30/09/2015		Hiérarchie de juste valeur
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
ACTIFS FINANCIERS					
Actifs financiers disponibles à la vente	-	-	-	-	Niveau 3
Prêts et créances					
Dépôts versés	-	-	-	-	Niveau 2
Créances commerciales	3.987.345	3.987.345	4.047.433	4.047.433	Niveau 2
Autres créances	131.946	131.946	21.229	21.229	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	184.402	184.402	131.481	131.481	Niveau 2
PASSIFS FINANCIERS					
Juste valeur par le biais du compte de résultats					
Détenus à des fins de transaction	1.915.370	1.915.370	1.699.926	1.699.926	Niveau 2
Coût amorti					
Dettes financières court terme	53.015.064	53.015.064	58.179.555	58.179.555	Niveau 2
Dettes financières long terme	1.326.655	1.343.459	1.206.067	1.262.194	Niveau 2
Dettes commerciales	454.596	454.596	801.022	801.022	Niveau 2
Autres dettes	59.639	59.639	37.989	37.989	Niveau 2

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

- les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après les prix (non ajustés) cotés sur les marchés actifs pour des actifs ou passif identiques ;
- les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies d'après des données autres que les prix cotés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;
- les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles qui sont établies d'après des techniques d'évaluation qui comprennent des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

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

- pour les instruments financiers à court terme, tels que les créances et dettes commerciales, la juste valeur est considérée comme n'étant pas

significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;

- pour les emprunts à taux variable, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;
- pour les emprunts à taux fixe, la juste valeur est déterminée par actualisation des flux futurs en fonction d'un taux de marché à la date de clôture ;
- pour les instruments de couverture de taux, la juste valeur est déterminée par actualisation des flux futurs basés sur les courbes forward des taux d'intérêts.

NOTE 14

PASSIFS NON COURANTS (EN €)

	2014	2015
I. Passifs non courants	1.326.656	1.206.066
A. Provisions	-	-
B. Dettes financières non courantes	1.326.656	1.206.066
- Établissements de crédit	1.249.590	1.130.036
- Garanties locatives reçues	77.065	76.031

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

1. Le 30 décembre 2005, la société absorbée «Bromley SA.» a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis au taux de 4,53% pour un montant de 150.000€. Ce contrat a été conclu pour une durée de 15 ans et son échéance est donc prévue pour le 1^{er} décembre 2020.
2. Le 30 décembre 2005, la société absorbée «Bromley SA» a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis au taux de 4,53% pour un montant de 600.000€. Ce contrat a été conclu pour une durée de 15 ans et son échéance est donc prévue pour le 1^{er} décembre 2020.
3. Le 9 juillet 2007, la société absorbée «Bromley SA» a conclu un contrat d'ouverture de

crédit à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis au taux de 3,75% pour un montant de 1.209.556,73€. Ce contrat a été conclu pour une durée de 27 ans et son échéance est donc prévue pour le 30 septembre 2027.

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

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

- La rubrique «Garanties locatives reçues» reprend la partie des garanties locatives versées directement sur les comptes bancaires de WEB SCA. À la fin du bail, un état des lieux est organisé en présence des parties concernées. Si rien ne s'y oppose, la garantie locative est alors restituée au locataire. Dans le cas contraire, la garantie sert aux frais de remise en état du bien donné en location.

NOTE 15

DETTES FINANCIÈRES ET INSTRUMENTS DÉRIVÉS (EN €)

La majorité des dettes financières de la SIR 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 :

	2014	2015
B. Dettes financières courantes	53.015.064	58.179.555
- Straight Loan Banque Belfius SA	25.050.000	29.760.000
- Straight Loan Banque BNP Paribas Fortis SA	7.950.000	8.580.000
- Straight Loan Banque ING SA	4.900.000	4.720.000
- Rol Over Banque Belfius SA	10.000.000	10.000.000
- Rol Over Banque BNP Paribas Fortis SA	5.000.000	5.000.000
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis SA ¹	115.064	119.555
C. Autres passifs financiers courants	1.915.370	1.699.926
- Juste valeur des instruments dérivés	1.915.370	1.699.926

1. Le 26 novembre 2013, le montant global de l'ouverture de crédit, par la banque Belfius SA, est passé de 33 M€ à 40 M€. Il se décompose comme suit:

- une ligne de crédit, de type « Straight Loan » à taux variable de 30 M€ à durée illimitée et dont chaque partie peut y mettre fin, par lettre recommandée, avec préavis d'un mois;
- une ligne de crédit, de type « Roll-Over » à taux variable de 10 M€ dont le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,61% l'an ou l'Euribor 6 mois majoré de 1,49% l'an. Cette ligne de crédit prendra fin le 30 novembre 2016.

Une commission de non-utilisation de 0,20% l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit.

2. Le 4 janvier 2013, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis SA. Ce contrat porte sur une ligne de type « Straight Loan » qui porte sur un montant de 15 M€. En vertu de ce contrat d'ouverture de crédit, BNP Paribas Fortis SA a le droit de mettre fin à l'ouverture de crédit ou de suspendre son utilisation, par lettre recommandée et moyennant un préavis de 30 jours à compter de la date d'envoi. Sans devoir en donner le motif, BNP Paribas Fortis SA peut suspendre ou dénoncer avec effet immédiat et sans mise en demeure la partie non utilisée de l'ouverture de crédit.

3. Le 11 décembre 2007, la SIR a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque ING SA. Ce contrat porte sur une ligne de type « Straight Loan » de 5 M€. La banque peut, à tout moment et sans justification, y mettre fin ou en suspendre les effets, en tout ou en partie, moyennant préavis de 15 jours en ce qui concerne la partie utilisée du crédit et sans préavis en ce qui concerne la partie non utilisée.

4. Le 9 décembre 2013, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis SA. Ce contrat porte sur une ligne de type « Roll-Over » pour un montant de 5 M€ et qui prendra fin le 30 novembre 2018. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor de la durée de l'avance majoré de 1,55% l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,16% l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit.

5. Afin de couvrir le risque de fluctuation du taux d'intérêt payé sur les dettes financières, la SIR a conclu:

- Le 8 août 2008, auprès de BNP Paribas Fortis SA, une couverture de taux sur 10 ans de 15 M€ prenant cours le 12 août 2008 au taux fixe de 3,35% l'an avec possibilité pour BNP Paribas Fortis SA d'y mettre un terme tous les 3 mois, à partir du 12 novembre 2008;

(1) Voir Notes 13 & 14 pour plus d'informations

(2) LT = Long terme, CT = Court terme

2014	Immeuble	Organismes	Type	Taux	Date fin d'emprunt
	Anvers	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	01/12/2020
	Anvers	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	01/12/2020
	Anvers	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/09/2027
	All	Belfius	CT	Variable	Illimitée
	All	BNP Paribas Fortis	CT	Variable	Illimitée
	All	ING	CT	Variable	Illimitée
	All	Belfius	CT	Variable	30/11/2016
	All	BNP Paribas Fortis	CT	Variable	30/11/2018

2015	Immeuble	Organismes	Type ¹	Taux	Date fin d'emprunt
	Anvers	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	01/12/2020
	Anvers	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	01/12/2020
	Anvers	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/09/2027
	All	Belfius	CT	Variable	Illimitée
	All	BNP Paribas Fortis	CT	Variable	Illimitée
	All	ING	CT	Variable	Illimitée
	All	Belfius	CT	Variable	30/11/2016
	All	BNP Paribas Fortis	CT	Variable	30/11/2018

- Le 14 janvier 2015, auprès de Belfius Banque SA, une couverture de taux sur 5 ans de 10 M€ prenant cours le 31 mars 2015 au taux fixe de 0.16% l'an avec possibilité pour Belfius Banque d'y mettre un terme anticipativement le 31 mars 2018;
- Le 14 janvier 2015, auprès de Belfius Banque SA, une couverture de taux sur 5 ans de 25 M€ prenant cours le 31 mars 2015 au taux fixe de 0,265% l'an sans possibilité pour Belfius Banque SA d'y mettre un terme anticipativement.

La charge de la couverture de taux réalisée au cours de l'exercice a été reprise en « Charges d'intérêts » pour une valeur de - 538.416€ alors qu'à la clôture précédente, la charge reprise était de - 468.711€. Au 30 septembre 2015, les instruments de couverture de taux ont été valorisés, en tant que dettes, à 1.699.926€ contre 1.915.370€ au 30 septembre 2014. Les variations de la juste valeur des instruments financiers sont enregistrées dans le résultat financier, dans la rubrique « Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers » pour un montant de 215.444€ contre - 62.936€ à la clôture 2014, car les conditions strictes prévues par IAS 39 pour une couverture de flux de trésorerie ne sont pas respectées.

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

À part les engagements repris ci-dessous, WEB SCA n'a constitué aucune hypothèque, garantie ou sûreté au profit de tiers.

Dans le cadre du contrat d'ouverture de crédit conclu avec ING SA, WEB SCA a affecté en gage au profit de la Banque ING toutes les créances qu'elle détient à son égard résultant de dépôts en compte.

Dans le cadre du contrat d'ouverture de crédit conclu avec BNP Paribas Fortis SA, WEB SCA a par ailleurs affecté en gage au profit de celle-ci toutes les créances actuelles et futures qu'elle détient à son égard, ainsi que toutes les créances actuelles et futures qu'elle détient sur des tiers de quelque chef que ce soit.

En outre, dans les différents contrats d'ouverture de crédit qu'elle a conclus, WEB SCA s'est généralement engagée à ne pas aliéner ni hypothéquer les immeubles lui appartenant, ni conférer de sûretés ou de garanties à d'autres créanciers, sans l'accord préalable de la banque.

En ce qui concerne le détail des risques liés aux instruments financiers ainsi que l'analyse de sensibilité des taux d'intérêts, ceux-ci sont repris en début de rapport dans la section « Facteurs de risques: risques financiers ».

Taux	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	Cash-flow à décaisser (capital + intérêts) au 30/09/2014
4,53%	43.322,24	243.500,64	18.298,59	323.295,00
4,53%	10.830,56	59.953,53	4.574,65	80.824,10
3,14%	63.134,50	347.626,60	542.991,22	1.157.397,00
Euribor + marge variable	30.000.000			
Euribor + marge variable	15.000.000			
Euribor + marge variable	5.000.000			
Euribor + marge fixe	10.000.000			
Euribor + marge fixe	5.000.000			

Taux	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	Cash-flow à décaisser (capital + intérêts) au 30/09/2015
4,53%	44.327	217.397	-	295.584
4,53%	11.082	54.349	-	73.896
3,14%	64.147	353.199	505.091	1.111.101
Euribor + marge variable	30.000.000			
Euribor + marge variable	15.000.000			
Euribor + marge variable	5.000.000			
Euribor + marge fixe	10.000.000			
Euribor + marge fixe	5.000.000			

NOTE 16

DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES (EN €)

	2014	2015
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.643.238	1.352.812
a) Exit Tax	1.762.747	-
b) Autres		
Fournisseurs	454.596	801.022
Impôts, rémunérations et charges sociales	1.425.896	551.790

Au cours de cet exercice, la société a reçu un avertissement extrait de rôle (A.E.R.) concernant la société « GAP Loisirs SA » absorbée le 30/03/2012. Un montant de 702.651€ a donc été versé à l'administration.

Par contre, concernant « Bromley SA » et « CB International SA », aucun A.E.R. n'ayant été reçu, les provisions anciennement constituées, d'un montant 1.060.096 €, ont été reprises.

Le poste « Autres » reprend d'une part, le total des dettes non échues fournisseurs et d'autre part, les dettes « fiscales ». L'augmentation des dettes fournisseurs découle de la refacturation des charges de la Gérante « WEPS SA » à la SIR en date du 30 septembre 2015. La diminution du second poste provient exclusivement du précompte immobilier qui a fait l'objet d'un enrôlement moins tardif que lors de l'exercice précédent.

NOTE 17

AUTRES PASSIFS COURANTS (EN €)

	2014	2015
E. Autres Passifs courants	59.639	37.989
Dividendes sur coupons échus	54.468	32.818
Passifs divers	5.171	5.171

L'ensemble des coupons échus mais non encore perçus par les actionnaires est repris dans cette rubrique.

Lors de la prise de participation dans la société « Center Meubles SPRL », un montant de 5.171€ a été retenu en garantie de passif.

NOTE 18

COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF (EN €)

	2014	2015
F. Comptes de régularisation	3.441.750	2.599.033
Revenus immobiliers perçus d'avance	3.426.618	2.599.033
Intérêts et autres charges courus non échus	15.133	-

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

La diminution de l'ordre de 800.000€ est consécutive au « Swap » immobilier qui est intervenu en date du 29 septembre 2015. En effet, aucun loyer anticipatif n'a été facturé pour les bâtiments faisant l'objet de cet échange.

Le poste « Intérêts et autres charges courus non échus » reprend des coûts non encore facturés par nos différents fournisseurs mais pour lesquels des prestations à charge de l'exercice sous revue sont intervenues.

NOTE 19

CONTRATS DE LOCATION (EN €)

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

La plupart des contrats de location incluent des clauses ayant pour but de limiter les effets négatifs pour la Société en cas de variation négative de l'index.

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

Société et font l'objet d'une fabrication annuelle de régularisation.

La SIR possède 3 terrains qu'elle loue à des locataires qui y ont construit leur bâtiment. Dans ce cas de figure, il est à noter que les constructions deviennent la propriété du bailleur en cas de départ du locataire ou en fin de bail si celui-ci n'est pas renouvelé.

Aucun contrat actuel de location ne contient de clause d'achat du bâtiment.

Le tableau qui suit présente l'ensemble des loyers futurs non indexés qui seront perçus jusqu'à leur prochaine échéance.

	2014	2015
À moins d'un an	15.297.896	14.405.795
À plus d'un an mais à moins de cinq ans	18.438.139	15.923.005
À plus de cinq ans	1.663.806	639.041
TOTAL	35.399.841	30.967.841

NOTE 20

CHARGES RELATIVES À LA LOCATION (EN €)

	2014	2015
III. Charges relatives à la location	- 178.308	21.685
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	- 184.458	-47.626
C. Reprise de réductions de valeur sur créances commerciales	6.149	69.311

La SIR occupe ses propres locaux et ne paie donc aucun loyer à des tiers.

Les réductions et reprises de réduction de valeur sur les créances commerciales sont détaillées

dans la Note 7 « Créances commerciales et créances douteuses ».

NOTE 21

RÉCUPÉRATION DE CHARGES LOCATIVES ET DE TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS (EN €)

	2014	2015
V. Récupération de charges locatives et de taxes	2.372.777	2.835.715
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire à charge du locataire	898.475	902.138
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	1.474.302	1.933.577

L'application, lors de cet exercice, de la norme IFRIC 21 impose à la société de provisionner en charge et en produit, l'ensemble des taxes sur une base annuelle (année civile). L'exercice comptable de WEB SCA débutant le 1^{er} octobre pour se clôturer au 30 septembre, les taxes reparaissent en compte correspondent à 15 mois de son

exercice (du 1^{er} octobre 2014 au 31 décembre 2015). L'impact se reflète également dans la rubrique VII « Charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués ». La grande majorité des taxes étant répercutée aux locataires, l'impact sur le compte de résultats est presque nul.

NOTE 22

FRAIS INCOMBANT AUX LOCATAIRES ET ASSUMÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE SUR DÉGÂTS LOCATIFS ET REMISES EN ÉTAT AU TERME DU BAIL (EN €)

	2014	2015
VII. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	- 16.000	-

Au cours de cet exercice, aucun frais n'a été engagé par la SIR au titre de dégâts locatifs.

NOTE 23

CHARGES LOCATIVES ET DE TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS (EN €)

	2014	2015
VII. Charges locatives et taxes	- 2.552.823	-2.972.216
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	- 1.063.082	-979.202
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués ¹	- 1.489.741	-1.993.014

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

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

Un entretien régulier des espaces verts est effectué. Ce service est organisé par la SIR mais pris en charge financièrement par le locataire. Ce montant est forfaitairement fixé sur base de la surface bâtie occupée et est indexé annuellement.

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

(1) Précomptes et taxes: voir Note 21

Pour certains locataires, les charges locatives font l'objet d'une facturation périodique prévisionnelle. Il peut y avoir un léger décalage entre les charges réellement facturées aux locataires et celles effectivement prises en charge par WEB SCA car la régularisation se fait annuellement.

Certaines charges exposées pour les locataires peuvent être prises en charge par la SIR. Il s'agit de l'éclairage commun des sites immobiliers ou

des frais d'entretien généraux qui permettent à la SIR de garder son patrimoine en excellent état.

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

NOTE 24

AUTRES RECETTES ET DÉPENSES RELATIVES À LA LOCATION (EN €)

	2014	2015
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	20.804	-832
Autres recettes et dépenses relatives à la location	20.804	-832

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

NOTE 25

FRAIS TECHNIQUES (EN €)

	2014	2015
IX. Frais techniques	-1.032.588	-879.969
A. Récurrents	- 186.770	-144.667
<i>Primes d'assurance</i>	- 186.770	-144.667
B. Non récurrents	- 845.818	-735.302
<i>Dépenses relatives à l'amélioration des immeubles</i>	- 600.004	-546.179
<i>Honoraires</i>	- 182.731	-170.239
<i>Sinistres</i>	- 63.082	-18.884

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

La Société a obtenu du gestionnaire du bien situé à Anvers (Groupe Hugo Ceusters SA) le remboursement des primes d'assurance, pour la période du 1^{er} septembre 2012 au 30 juin 2015, répercutées aux locataires du bien. Cela explique la diminution de la rubrique « Primes d'assurances ».

La diminution des dépenses relatives à l'amélioration des immeubles est imputable à la diminution des frais de sous-traitance suite à la substitution des moyens propres de la Gérante.²

Au cours de cet exercice, quelques sinistres mineurs ont occasionné des frais d'intervention et de remise en état au niveau des immeubles.

(2) Voir Note 28

NOTE 26

FRAIS COMMERCIAUX (EN €)

	2014	2015
X. Frais commerciaux	- 58.189	-47.610
A. Commissions d'agence	- 41.918	-25.988
B. Publicité	- 16.271	-21.572
C. Frais juridiques	-	-50

La SIR fait appel, le moins souvent possible, à des intermédiaires immobiliers afin de limiter au maximum le vide locatif. Cette rubrique reprend les commissions versées à ceux-ci.

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

NOTE 27

FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE LIÉS AUX OBLIGATIONS LÉGALES EN LA MATIÈRE (EN €)

	2014	2015
XII. Frais de gestion immobilière	- 876.755	-1.326.589
A. Honoraires versés aux gérants	- 689.600	-1.158.211
Honoraires de la gérance	- 575.000	-575.000
Rémunérations des organes de gouvernance	- 42.000	-510.611
Honoraires de l'expert immobilier ¹	- 72.600	-72.600
B. Charges de gestion d'immeubles	- 187.155	-168.378
Avocats	- 27.496	-35.776
Taxes et redevances	- 159.659	-132.602

Sur base de l'Article 27.1 des Statuts et conformément à l'Article 35 § 1 de la Loi du 12 mai 2014 les honoraires de la Gérante sont fixés annuellement lors de l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société.

Suite au changement de son objet social consécutif à son agrément en tant que SIR, la Société

s'est dotée d'une Direction effective composée de 3 membres:

- le Chief Administration Officer (CAO) et *Compliance Officer*,
- le *Chief Financial Officer* (CFO) et Risk Manager,
- le *Chief Executive Officer* (CEO).

Rémunérations des organes de gouvernance (en €)	2014	2015
Administrateurs	42.000	73.500
Comité d'audit	-	4.500
CEO	-	150.002
CFO	-	114.409
CAO	-	135.534
Président + vice-président du CA	-	24.750
Président du Comité d'audit	-	7.917
Total des comptes	42.000	510.611

(1) voir partie Rapport immobilier

Pour information, WEB SCA dispose d'un membre du personnel en la personne de Madame Caroline WAGNER engagée à temps plein.

De l'analyse du tableau précédent ressort une majoration apparente des frais de 468.611€ dont 83.824€ préexistaient l'année précédente mais étaient enregistrés dans la rubrique «Frais généraux».

Les rémunérations du Conseil d'Administration sont détaillées dans la partie «Rapport de gestion», ».

Les mouvements de la rubrique «Taxes et redevance» découle d'une prise en compte, courant de l'exercice précédent, d'une augmentation de la taxe sur les organismes de placement collectif. Cette augmentation a fait l'objet d'une réclamation auprès des instances compétentes et n'a donc pas été provisionnée lors de cet exercice.

NOTE 28

FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ (EN €)

	2014	2015
XIV. Frais généraux de la société	- 967.952	-1.326.393
Honoraires financiers et comptables	- 269.658	- 299.762
Honoraires commissaires réviseurs	- 58.335	- 38.106
Honoraires audit interne (1)	-	-14.520
Honoraires secrétaire général	- 104.549	- 50.326
Honoraires HDO (1)	-	- 162.056
Honoraires HMS (1)	-	- 134.570
Honoraires divers	- 22.595	- 11.809
Honoraires juridiques (récupération TVA) (2)	- 34.694	-
Honoraires juridiques et immobiliers (SWAP) (3)	-	- 31.158
Honoraires juridiques (agrément SIR) (1)	- 135.008	- 100.351
Frais véhicules et matériel d'exploitation (1)	-	- 116.855
Frais fournitures de bureau (1)	- 18.936	- 46.348
Frais impression rapport	- 25.891	- 32.621
Frais de secrétariat	- 130.898	- 128.113
Frais de contentieux	- 7.893	- 3.083
Prestations et fournitures informatiques (1)	- 1.605	- 18.495
Participations séminaires, foires et réceptions	- 44.357	- 48.224
Service financier Belfius	- 6.658	- 7.479
Formalités légales et cotisations	- 36.849	- 46.383
Autres frais généraux	- 70.027	- 36.135

(1) Le 13 janvier 2015, l'Assemblée Générale Extraordinaire de WEB SCA a décidé de modifier ses statuts et donc d'opter pour la transformation en SIR. Cette décision faisant suite à la Loi du 12 mai 2014 et à la décision du 3 décembre 2014 de la FSMA autorisant cette transformation.

• Intensification conséquente des relations entre WEB SCA et sa Gérante WEPS SA

La décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire susmentionnée a amené WEB SCA à se conformer à une série de conditions d'agrément, notamment:

- exercer ses activités en propre et disposer d'équipes opérationnelles qui représentent une partie substantielle de son personnel (Article 4, § 2, al. 3 de la Loi du 12 mai 2014);

- en vue de l'exercice de ses activités en propre, disposer d'une structure de gestion propre et d'une organisation adaptée (Article 17, § 1^{er} de la Loi du 12 mai 2014).

La Loi du 14 mai 2014 (Article 18) admet pour les SIR ayant la forme d'une société en commandite par actions, que ce soit la SIR elle-même ou son Gérant qui remplisse les conditions de l'article 17. Cette disposition est une application du principe de la « transparence du Gérant » c'est-à-dire qu'on considère que ces conditions remplies au niveau du Gérant le sont au niveau de la SIR elle-même. La FSMA a ainsi accepté que le personnel soit localisé au niveau du Gérant.

- Évolution des flux financiers entre WEB SCA et sa Gérante WEPS SA

Conformément aux Statuts de la Société, le Gérant peut se faire rembourser ses frais sans marge bénéficiaire en vertu du principe de transparence.

L'Article 45.2, al. 2 des Statuts dispose par ailleurs que: « La Société supporte notamment les frais de constitution, d'organisation et de domiciliation de celle-ci, les frais du service des actions de la Société, les coûts liés aux transactions sur les immeubles et aux opérations de placement, la rémunération du Gérant et les frais visés à l'Article 27 des Statuts, les frais de gestion technique, surveillance, entretien, maintenance, etc. des biens immobiliers de la Société, les frais de comptabilité et d'inventaire, les frais de révision des comptes et de contrôle de la société, les frais de publication inhérents à l'offre d'actions, à l'établissement des rapports périodiques et à la diffusion des informations financières, les coûts de la gestion et les impôts, taxes et droits dus en raison des transactions effectuées par la Société ou de l'activité de la Société ».

Concrètement, et conséquemment tant à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 janvier 2015 qu'au dossier d'agrément approuvé par la FSMA, la Gérante a procédé:

- à l'engagement de:
 - 9 ouvriers chargés de la maintenance générale du parc immobilier de la SIR,
 - 1 concierge,
 - 5 employés chargés de responsabilités couvrant les secteurs technique et comptable, dont 1 indépendant sous contrat d'entreprise;
- s'est dotée des moyens nécessaires à l'accomplissement de leurs missions par ses nouveaux collaborateurs.

(2) Outre le mandat de Commissaire de « Deloitte réviseurs d'entreprise » qui s'est élevé à 31.492€ HTVA (frais inclus), ce dernier a été mandaté, par la Société, afin de lui apporter une assistance fiscale. Le coût de cette assistance a été repris dans la rubrique « Autres frais généraux » pour un montant de 1.575€ HTVA.

(3) Un partenariat a été conclu avec le bureau d'avocats Liedekerke afin d'accompagner au mieux la SIR dans la rédaction du dossier d'agrément en « SIR ». Le coût de cette transaction est repris dans la rubrique « Honoraires juridiques (agrément SIR) ».

La légère augmentation de l'ensemble des autres rubriques fait suite à l'augmentation du patrimoine immobilier de la société.

NOTE 29

AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION (EN €)

	2014	2015
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	496.346	125.556
Indemnités d'assurances	30.429	13.414
Autres produits divers	465.917	112.142

Seuls quelques sinistres mineurs ont fait l'objet d'une intervention des assurances.

L'application de la circulaire TVA, éditée fin 2012, concernant les centres commerciaux, a permis à

la société de déduire pour 104.768€ de TVA sur ses charges contre 422.354€ à la clôture précédente.

NOTE 30

VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES
DE PLACEMENT (EN €)

	2014	2015
XVIII. Variation de la juste valeur	- 466.023	3.284.090

Au cours de l'exercice 2014 :

- la société a obtenu un dégrèvement de TVA (voir Note 4) pour près de 760.000 € ;
- les investissements réalisés par la Société ont contribué au maintien des locataires existants à des conditions similaires. Ces derniers n'ont donc pas donné lieu, dans les mêmes proportions, à une revalorisation du patrimoine ;
- deux sites ont vu leur valorisation passer sous le seuil des 2,5 M€, ce qui a induit une augmentation des droits de mutations de 2,5% à 12,5% entraînant une diminution de la Juste valeur de près de 770.000 €.
- la société a obtenu un dégrèvement de TVA (voir note 4) pour plus de 307.000 € ;
- les prolongations de bail, les nouveaux baux conclus, les augmentations de loyer, ainsi que des investissements réalisés ont conduit à une augmentation importante de la valorisation du portefeuille.
- l'acquisition de 2 biens (« Bultia Village » et « Le beau Bien ») a permis de dégager une augmentation de valeur de près de 1 M€¹

Au cours de cet exercice :

NOTE 31

REVENUS FINANCIERS (EN €)

	2014	2015
XX. Revenus financiers	41.595	14.651
A. Intérêts et dividendes perçus	192	214
B. Produits relatifs aux instruments financiers dérivés	-	-
C. Autres	41.404	14.437

La diminution constatée dans le poste « Autres » provient exclusivement d'escomptes fournisseurs en diminution par rapport à l'exercice précédent.

NOTE 32

CHARGES D'INTÉRÊTS (EN €)

	2014	2015
XXII. Charges d'intérêts nettes	- 1.440.743	-1.477.030
A. Intérêts nominaux sur emprunt	- 972.032	-938.614
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	- 468.711	-538.416

Les charges résultant d'instruments financiers de couverture représentent les flux d'intérêts payés par la SIR résultant des dérivés détaillés dans la Note 15.

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

(1) L'opération d'acquisition est expliquée dans la partie Rapport de gestion du présent rapport.

NOTE 33

AUTRES CHARGES FINANCIÈRES (EN €)

	2014	2015
XXI. Autres charges financières	- 4.076	- 2.526
A. Frais bancaires et autres commissions	- 4.076	- 2.526

NOTE 34

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR D'ACTIFS
ET DE PASSIFS FINANCIERS (EN €)

	2014	2015
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	- 62.936	215.444
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	- 62.936	215.444

Les variations de la Juste valeur des actifs financiers représentent la variation positive (+) ou négative (-) de Juste valeur hors flux d'intérêts des dérivés qui ne remplissent pas les conditions strictes imposées par IAS 39 pour les couvertures de flux de trésorerie.

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

NOTE 35

IMPÔT SUR LE RÉSULTAT (EN €)

	2014	2015
XXV. Impôts des sociétés	38.605	1.088.314
Impôts courants		
Impôts belges	38.605	1.088.314

WEB SCA bénéficie d'un régime taxable différent de celui des sociétés commerciales, l'assiette imposable de la Société est donc immatérielle à l'exception de l'effet de certaines dépenses non admises fiscalement.

Le 30 mars 2012, les sociétés « Bromley SA » et « CB International SA » ont été absorbées par la SIR. La société avait provisionné dans ses comptes l'impact fiscal. A la clôture de cet exercice, la société n'ayant pas été enrôlée, cette provision a été annulée en produit d'impôt.

NOTE 36

RÉSULTAT PAR ACTION ET AUTRES INFORMATIONS PAR ACTION

WEB SCA fait partie du compartiment d'Euronext Brussels.

RÉSULTAT PAR ACTION

Conformément au référentiel IFRS, le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat de l'exercice (numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de

l'exercice (dénominateur). Le résultat dilué par action est identique car la SIR ne dispose pas d'instruments dilutifs.

	30/09/2014	30/09/2015
Résultat net de l'exercice (numérateur)	11.367.743 €	13.673.650 €
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	3.166.337	3.166.337
Résultat par action (de base et dilué)	3,59 €	4,32 €

AUTRES INFORMATIONS PAR ACTION

	30/09/2014	30/09/2015
Actif Net	135.604.370 €	138.385.821 €
Cours de bourse à la date de clôture	58,40 €	61,50 €
Nombre d'actions	3.166.337	3.166.337
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	42,83 €	43,71 €
Résultat distribuable de l'exercice ¹	12.075.010 €	10.152.431 €
Résultat distribuable par action de l'exercice	3,81 €	3,21 €
Ratio d'endettement (IFRS)²	29,17%	29,87%
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	13.261.322 €	12.242.313 €
Résultat sur portefeuille	- 466.023 €	1.592.484 €
Résultat d'exploitation	12.795.299 €	13.834.797 €
Résultat financier	- 1.466.161 €	- 1.249.461 €
Résultat avant impôts	11.329.138 €	12.585.336 €
Impôts	38.605 €	1.088.314 €
Résultat net de l'exercice ³	11.367.743 €	13.673.650 €

Au vu des résultats de l'exercice, le Conseil d'administration du Gérant décide de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire du 12 janvier 2016 la distribution d'un dividende brut de 3,44 € dont le paiement sera diminué de l'acompte de 3,00 €

distribué le 09 décembre 2015. Le dividende proposé, sous réserve de la décision de l'Assemblée Générale annuelle des actionnaires représentera un rendement brut de 5,51% par rapport à la valeur moyenne annuelle du cours de bourse soit 62,44 €.

(1) Celui-ci est calculé conformément à l'Article 13 de l'AR du 13/07/2014 relatifs aux sociétés immobilières réglementées.

(2) Celui-ci est calculé conformément à l'Article 23 de l'AR du 13/07/2014 relatifs aux sociétés immobilières réglementées.

(3) L'obligation de distribution prévue par l'Article 13 de l'AR du 13/07/2014 précité, ne s'applique qu'en cas de résultat positif.

NOTE 37

INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES (EN €)^{1,2}

Le tableau ci-dessous présente, au sens de l'IAS 24, l'ensemble des transactions avec les parties qui sont liées à WEB SCA. Certains actionnaires et/ou administrateurs de la SIR WEB SCA sont également actionnaires et/ou administrateurs des sociétés

reprises ci-après et pourraient dès lors exercer une certaine influence sur ces sociétés.

SOCIÉTÉS LIÉES	TYPE DE PRESTATIONS	2014	2015
WEPS SA BE0463.639.412	Gérant statutaire:		
	- Honoraires de la gérante	575.000	575.000
	- Frais financiers et comptables	295.679	301.991
	- Frais administratifs	-	491.452
	- Frais techniques	-	75.756
	- Entretien et réparation immobilier	-	311.129
	- Refacturation Matériel et Outillage d'exploitation	-	149.259
	- Rémunération Administrateurs, Comité d'audit et frais	62.394	146.962
	- Frais divers	9.473	60.246
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-1.321	-452.228
W.TEAM SA BE0478.981.050	Entretiens et petites réparations sur les immeubles de placements:		
	- Montant des transactions de l'exercice	609.743	234.303
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	5.063	-
	Mise à disposition de personnel financier et technique:		
	- Montant des transactions de l'exercice	350.691	121.886
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	34.322	-
	Prise en location d'un hall industriel		
	- Montant des transactions de l'exercice	-34.909	-34.134
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	2.595	-
	Devilca Belgium SA BE0450.576.579	Locataire de bureau:	
- Montant des transactions de l'exercice		-5.820	-
- Solde ouvert à la clôture de l'exercice		-	-
Bel Is Immo SA BE0457.873.882	Locataire de bureau:		
	- Montant des transactions de l'exercice	-14.998	-13.362
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	1.912	203
	Remboursement Précompte/Swap d'actif		
	- Montant des transactions de l'exercice	-	2.790
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-	-
Immobal SA BE0457.155.060	Locataire de bureau:		
	- Montant des transactions de l'exercice	-12.455	-8.133
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	3.455	3.633
Le Beau Bien SA BE0877.933.934	Locataire de bureau:		
	- Montant des transactions de l'exercice	-	-355
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-	355
3W. Concept SA BE0443.823.795	Locataire de bureau:		
	- Montant des transactions de l'exercice	-	-355
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-	355
Wall Services SA BE0457.155.060	Locataire de bureau:		
	- Montant des transactions de l'exercice	-	-355
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-	355

Toutes les transactions avec les parties liées sont listées ci-avant. 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.

Deux des trois dirigeants effectifs de «WEB SCA» font partie du Conseil d'Administration de «WEPS SA», lequel est composé de cinq (5) membres.

	2014	2015
Rémunération du Conseil d'administration (en €)	42.000	73.500

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

Le Délégué à la gestion journalière a perçu, outre ses jetons de présences aux différents Conseils d'administration, une rémunération fixe totale d'un montant de 150.002 €.

Lors de l'exercice précédent, deux Conseils d'administration se sont tenus de manière électronique. Ces derniers ont été rémunérés au cours de cet exercice pour un montant total de 12.000 €.

NOTE 38

ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Aucun évènement significatif, postérieur à la date de clôture, susceptible d'impacter les états financiers et les résultats de la SIR

arrêtés au 30 septembre 2015 ne requiert de mention particulière.

NOTE 39

SERVICE FINANCIER

Le service financier de la Société est assuré jusqu'au 30 septembre 2015 par Belfius Banque SA, Boulevard Pachéco 44, 1000 Bruxelles. Ce service sera dorénavant pris en charge par Euroclear Belgium, Boulevard du Roi Albert II 1 à 1210 Bruxelles.

La rémunération de Belfius Banque s'élève à 7.479 € pour l'exercice sous revue, ce qui correspond à 0,15% sur le montant du coupon payé par l'organisme financier pour les titres dématérialisé et 3% pour les titres en matérialité

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

Dans le cadre du présent schéma de calcul, les rubriques 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.

actifs et passifs monétaires», « Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies » et « Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger », dans le cas où leur solde est négatif le chiffre à inscrire dans le schéma de calcul est zéro.

Pour les rubriques « Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers », « Réserve du solde des écarts de conversion sur

(1) Les transactions visées par cette note sont également visées par l'Article 37 de l'AR du 13/07/2014 relatifs aux sociétés immobilières réglementées. 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 SIR.

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

(en €)	Avant affectation 2015	Affectation 2015	Après affectation 2015
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 (+)	71.453.568	3.833.437	75.287.005
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-7.896.179	-549.347	-8.445.526
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 (+/-)	-1.915.370	215.444	-1.699.926
«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 (+/-)			-
Les modifications éventuelles du capital de la Sicafi sont régies par l'Article 10 des statuts coordonnés modifié lors de l'AGE du 13/01/2015.			-
«Réserve pour écarts actuariels des plan de pension à prestations définies (+)»			-
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+)			-
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)			-
Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale (+)			-
Réserve légale (+)	40.376		40.376
Fonds propres non distribuables selon l'article 617 du Code des Sociétés	97.010.443	3.499.534	100.509.976
Actif Net (Total actif - provisions - dettes - frais de constitution non amorti)			138.385.821
Distribution de dividendes et plan de participation			-10.892.199
Actif net après distribution			127.493.621
Marge de distribution			26.983.645

Après la rémunération du capital de 10.892.199 € proposée pour l'Exercice 2015, le montant total des réserves et du résultat statutaire de la SIR sera un montant positif de 127.493.621 € tandis que le

montant encore distribuable selon la règle définie par l'Article 617 du Code des Sociétés atteindra 26.893.645 €.



STATUTS COO





ORDONNÉS

Statuts coordonnés

SOCIÉTÉ INITIALEMENT CONSTITUÉE SOUS FORME DE SOCIÉTÉ ANONYME ET SOUS LA DÉNOMINATION «TEMEC», SUIVANT ACTE REÇU PAR LE NOTAIRE PHILIPPE CRUNELLE, À NIVELLES, LE 4 JANVIER 1985, PUBLIÉ AUX ANNEXES DU MONITEUR BELGE DU 29 JANVIER SUIVANT, SOUS LE NUMÉRO 850129-526.

Dont les statuts ont été modifiés comme suit:

- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, à Jumet, le 7 mai 1986, publié auxdites annexes du 5 juin suivant, sous le numéro 860605-218;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 24 juin 1993, publié auxdites annexes du 20 juillet suivant, sous le numéro 930720-23;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 11 juin 1998, publié auxdites annexes du 4 juillet suivant, sous le numéro 980704-844;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 6 juillet 1998, publié auxdites annexes du 23 juillet suivant, sous le numéro 980723-464;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 27 août 1998, publié auxdites annexes du 23 septembre suivant, sous le numéro 980923-178;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 16 septembre 1998, publié auxdites annexes du 9 octobre suivant, sous le numéro 981009-506;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 26 février 1999, publié auxdites annexes du 19 mars suivant, sous le numéro 990319-434;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, à Charleroi, le 6 octobre 2000, publié auxdites annexes du 26 octobre suivant, sous le numéro 20001026-262;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le 24 juillet 2003, publié auxdites annexes du 18 septembre suivant, sous le numéro 03096639;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le 30 septembre 2004, publié auxdites annexes du 25 octobre suivant, sous le numéro 04149587;
- suivant procès-verbal dressé par Hubert Michel, notaire associé à Charleroi, le 11 décembre 2007,

publié auxdites annexes du 24 décembre suivant, sous le numéro 07185229;

- suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, le 27 mai 2008, publié auxdites annexes du 12 juin suivant sous le numéro 08086216;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, le 8 décembre 2010, publié auxdites annexes du 23 décembre suivant sous le numéro 10185911;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, le 30 juin 2011, publié auxdites annexes du 20 juillet suivant sous le numéro 11111380;
- suivant procès-verbal dressé par Hubert Michel, notaire associé à Charleroi, le 30 mars 2012, publié auxdites annexes du 19 avril suivant sous le numéro 12076429;
- suivant procès-verbal dressé par Jean-Philippe Matagne, notaire à Charleroi, le 13 janvier 2015, publié auxdites annexes du 06 février suivant sous le numéro 15020415.

TITRE PREMIER

DÉNOMINATION SOCIALE –

CARACTÈRE – SIÈGE SOCIAL – OBJET – DURÉE – INTERDICTIONS

ARTICLE 1 - FORME ET DENOMINATION SOCIALE

1.1. La Société est une « société immobilière réglementée publique » (en abrégé, « SIRP ») visée par l'article 2, 2°, de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (ci-après, dénommée la « loi SIR ») dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, par la voie d'une offre publique d'actions.

1.2. La Société existe sous la forme d'une société en commandite par actions et sous la dénomination sociale « Warehouses Estates Belgium », en abrégé « W.E.B. SCA ». Toute modification d'associé commandité entraîne la modification de la dénomination sociale.

La Société est une société faisant ou ayant fait appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des sociétés. La dénomination sociale de la Société est précédée ou suivie des mots « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIR publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge » et l'ensemble des documents qui émanent de la Société contiennent la même mention. Tous les actes, factures, annonces, publications, lettres, notes, bons de commande et autres documents émanés de la Société doivent contenir ces mentions.

1.3. Elle est régie par la loi SIR et par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (ci-après dénommée l'« arrêté royal SIR ») (la Loi SIR et cet arrêté royal étant ensemble dénommés la « réglementation SIR »).

ARTICLE 2 - SIÈGE SOCIAL

2.1. Le siège de la Société est établi à Charleroi (6041-Gosselies), avenue Jean Mermoz, 29.

2.2. Il peut être transféré en tout endroit de la région de langue française de Belgique ou de la région de Bruxelles-Capitale par simple décision du gérant qui a tous pouvoirs pour faire constater authentiquement la modification des statuts qui en résulte.

2.3. Toutefois, si des événements extraordinaires d'ordre politique, militaire, économique ou social de nature à compromettre l'activité normale du siège social ou la communication aisée de ce siège avec l'étranger se présentent ou paraissent imminents, le siège social pourra sur simple décision du gérant être transféré provisoirement en Belgique ou à l'étranger jusqu'à cessation complète de ces circonstances anormales. Cette mesure provisoire n'aura toutefois aucun effet sur la loi applicable à la Société, laquelle, nonobstant ce transfert provisoire du siège social, restera soumise aux lois belges.

2.4. La Société peut établir, par simple décision du gérant, tant en Belgique qu'à l'étranger, des sièges administratifs, des succursales, des bureaux, des agences ou filiales.

ARTICLE 3 - OBJET

3.1. La Société a pour objet exclusif de :

(a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs; et

(b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi SIR.

Par bien immobilier, on entend :

- les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière;
- les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la Société;
- les droits d'option sur des biens immobiliers;
- les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci par la Société;
- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires;
- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre Etat membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques;
- les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés;
- les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues;
- les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre Etat membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certains types d'entités dont l'objet social est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale

de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « **Real Estate Investment Trusts** », en abrégé « REIT's »).

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

3.2. A titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La Société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la Société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

3.3. La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

3.4. Aux effets ci-dessus, elle peut prendre toutes mesures utiles, et faire toutes opérations qu'elle jugera utiles à l'accomplissement de son objet social, dans le respect des dispositions légales et réglementaires auxquelles elle est soumise, et notamment s'intéresser par voie de fusion, scission, apport de branche d'activité, apport d'universalité, apport partiel d'actif ou de toute autre manière, à toute entreprise ou société ayant un objet identique, analogue, similaire ou connexe au sien, ou de nature à le favoriser ou à le développer.

La Société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la réglementation SIR et toute autre législation applicable.

ARTICLE 4 - DURÉE

4.1. La Société a une durée illimitée.

4.2. La Société peut être dissoute par décision de l'assemblée générale statuant comme en matière de modification des statuts.

4.3. La Société ne sera pas dissoute par la démission, l'exclusion, la révocation, le retrait, le rachat, l'interdiction, l'empêchement, la dissolution ou la faillite ou toute autre cause de cessation des fonctions du gérant.

ARTICLE 5 - INTERDICTIONS

La Société ne peut :

a. agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR à l'exclusion des opérations occasionnelles;

b. participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie;

c. prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 relatif aux prêts de titres par certains organismes de placement collectif;

d. acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, qui conclut un accord amiable avec ses créanciers, qui fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, qui a obtenu un sursis de paiement ou qui a fait l'objet dans un pays étranger, d'une mesure analogue.

La Société ou une filiale de celle-ci ne peut consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement de ses activités immobilières ou de celles de son groupe.

Le montant total couvert par les hypothèques, sûretés ou garanties visées à l'alinéa qui précède ne peut dépasser 50% de la juste valeur globale des biens immobiliers détenus par la Société et ses filiales.

Aucune hypothèque, sûreté ou garantie grevant un bien immobilier donné, consentie par la Société ou une filiale de celle-ci, ne peut porter sur plus de 75% de la valeur du bien grevé considéré.

La Société ou une de ses filiales ne peuvent acquérir des immeubles grevés d'une hypothèque que lorsque la cession d'immeubles grevés d'une hypothèque est de pratique courante dans la juridiction où est situé l'immeuble concerné.

TITRE DEUX

ASSOCIÉE COMMANDITÉE ET ACTIONNAIRES – CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 - ASSOCIÉE COMMANDITÉE ET ACTIONNAIRES

La société se compose de deux catégories d'associés :

- La société anonyme « W.E.B. PROPERTY SERVICES », en abrégé « WEPS », associée commanditée qui est indéfiniment responsable des engagements de la société. L'associée commanditée assume les fonctions de gérante de la société conformément à l'article 22 des statuts.
- Les actionnaires. Ceux ci ne sont responsables qu'à concurrence de leurs apports et sans solidarité. Ils ne peuvent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de la Société. Ils peuvent néanmoins agir en qualité de mandataire ou de membre d'un organe d'une personne morale qui représente à quelque titre que ce soit la Société.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social souscrit est fixé à dix millions d'euros (10.000.000,00€). Il est représenté par trois millions cent soixante six mille trois cent trente-sept (3.166.337) actions, sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois millions cent soixante six mille trois cent trente-sept (1/3.166.337e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages. Le capital peut être souscrit et libéré tant par l'associé commandité que par les actionnaires.

ARTICLE 8 - HISTORIQUE DU CAPITAL

Lors de l'assemblée générale extraordinaire tenue devant le notaire Sylvain Linker, à Jumet, le 26 février 1999, l'assemblée a décidé d'augmenter le capital à concurrence de cent trente-huit mille quatre cent vingt-cinq (138.425) francs pour le porter de deux cent millions quatre cent quatre-vingt-deux mille sept cent dix (200.482.710) francs à deux cent millions six cent vingt et un mille cent trente-cinq (200.621.135) francs, par la création de cent trente-six (136) parts de capital sans désignation de valeur nominale, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes et participant aux bénéfices à partir du 1^{er} septembre 1998, sauf le dividende relatif à l'exercice précédent, destinées à être échangées avec les actions non annulées de la société apporteuse.

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

- d'augmenter le capital, à concurrence de quatre cent soixante mille (460.000) francs, pour le porter à deux cent un millions quatre-vingt-un mille cent trente-cinq (201.081.135) francs, par la création de neuf cent quatre-vingt-six (986) actions nouvelles, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes. Elles ne participeront aux distributions éventuelles des bénéfices de la société qu'à partir du 1^{er} avril 2000;
- de convertir le capital s'élevant à deux cent un millions quatre-vingt-un mille cent trente-cinq (201.081.135) francs en quatre millions neuf cent quatre-vingt-quatre mille six cent septante et un virgule treize (4.984.671,13) euros;
- d'augmenter le capital, à concurrence de quinze mille trois cent vingt-huit virgule quatre-vingt-sept (15.328,87) euros, pour le porter de quatre millions neuf cent quatre-vingt-quatre mille six cent septante et un virgule treize (4.984.671,13) euros à cinq millions (5.000.000) d'euros, sans création d'actions nouvelles, par incorporation au capital d'une somme de quinze mille trois cent vingt-huit virgule quatre-vingt-sept (15.328,87) euros, à prélever sur les résultats reportés de la société tels qu'ils figurent dans les comptes annuels arrêtés au 30 septembre 1999, approuvés par l'assemblée générale ordinaire du 14 décembre 1999.

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

Suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Jean-Philippe Matagne, à Charleroi, le 16 novembre 2010, le gérant statutaire de WEB SCA, étant WEB SA, agissant elle-même par son conseil d'administration, dans le cadre du capital autorisé, a décidé d'augmenter le capital par souscription publique en espèces, à concurrence d'un montant maximum de 2.512.498,18€ (hors primes d'émission) et par l'émission de maximum 863.546 actions, sans désignation de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages, avec participation aux résultats à partir du 1^{er} octobre 2010.

Suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, le 8 décembre 2010, il a été constaté que l'augmentation était réalisée à concurrence de 2.512.498,18 € par la création de 863.546 actions nouvelles sans mention de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages, avec participation aux résultats à partir du 1^{er} octobre 2010. Le capital a été ainsi porté de 6.700.000,00 € à 9.212.498,18 €, représenté par trois millions cent soixante six mille trois cent trente-sept (3.166.337) actions.

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

ARTICLE 9 - CAPITAL AUTORISÉ

9.1. Le gérant est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de dix millions d'euros (10.000.000,00 €), aux dates, conditions et modalités à fixer par lui, conformément à l'article 603 du Code des sociétés. Le droit de préférence peut être limité ou supprimé conformément à l'article 11 des statuts.

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

Cette autorisation est conférée pour une période de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du [13 janvier 2015].

Le gérant est expressément habilité à procéder, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la Société, à des augmentations de capital aux conditions précitées. Cette autorisation est conférée pour une période de trois (3) ans à dater de la décision de l'assemblée générale du [13 janvier 2015].

Ces autorisations peuvent être renouvelées conformément aux prescriptions légales en la matière.

9.2. Les augmentations de capital décidées en vertu de ces autorisations peuvent se réaliser par apport en numéraire, par apport en nature, par incorporation de réserves ou de primes d'émission, dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés, la réglementation SIR et les présents statuts. Elles peuvent également se faire par la conversion d'obligations convertibles ou l'exercice de droits de souscription - attachés ou non à un

autre titre - pouvant donner lieu à la création d'actions avec droit de vote.

9.3. Lorsqu'il fait usage de l'autorisation d'augmenter le capital, le gérant ayant la faculté de substituer, est compétent pour adapter les statuts à l'effet de modifier le montant du capital social et, en cas d'émission de titres nouveaux, le nombre d'actions, pour compléter l'historique du capital ainsi que, par une disposition transitoire, indiquer dans quelle mesure il a fait usage de son pouvoir d'augmenter le capital.

9.4. Lorsqu'une augmentation de capital par souscription en numéraire comporte une prime d'émission - prime dont le gérant a pouvoir de fixer le montant -, le montant de celle-ci, après imputation éventuelle des frais, doit obligatoirement être porté à un compte indisponible qui constituera à l'égal du capital la garantie des tiers et ne pourra, sous réserve de son incorporation au capital par décision du gérant, être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour la réduction du capital par remboursement aux actionnaires ou par dispense de libération de leurs apports.

ARTICLE 10 - AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

10.1. Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision de l'assemblée générale, dans le respect des dispositions légales en la matière, ou par décision du gérant dans le cadre du capital autorisé. Toutefois, il est interdit à la Société de souscrire directement ou indirectement à sa propre augmentation de capital.

10.2. Lors de toute augmentation de capital, le gérant fixe le taux et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

10.3. En cas d'émission d'actions sans mention de valeur nominale en-dessous du pair comptable des actions existantes, la convocation à l'assemblée générale doit le mentionner expressément, et l'opération doit faire l'objet d'un rapport spécial du gérant et d'un rapport du/des commissaire(s) conformément à l'article 582 du Code des sociétés.

10.4. En cas d'augmentation de capital avec création de prime d'émission, le montant de cette prime doit être intégralement libéré à la souscription.

Cette prime d'émission doit être comptabilisée sur un compte de réserve indisponible qui ne peut être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale délibérant selon

les dispositions prévues pour la modification des statuts. La prime d'émission aura, au même titre que le capital, la nature d'un gage commun au profit des tiers.

ARTICLE 11 - AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NUMÉRAIRE

11.1. En cas d'augmentation de capital contre apport en numéraire et sans préjudice des articles 592 à 598 du Code des sociétés, le droit de préférence peut être limité ou supprimé à condition qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres.

Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes conformément à la réglementation SIR:

- 1° il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis;
- 2° il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération;
- 3° un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique; et
- 4° la période de souscription publique doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois (3) jours de bourse.

Le droit d'allocation irréductible s'applique à l'émission d'actions, d'obligations convertibles et de droits de souscription qui sont exerçables par apport en espèces.

11.2. Le droit d'allocation irréductible ne doit pas être accordé en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

ARTICLE 12 - AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NATURE – RESTRUCTURATION

12.1. Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux règles prescrites aux articles 601 et 602 du Code des sociétés.

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

12.3. En outre, en cas d'émission de titres contre apport en nature, les conditions suivantes doivent

être respectées conformément à la réglementation SIR:

- 1° l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du gérant, visé à l'article 602 du Code des sociétés, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital;
- 2° le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date;

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

3° sauf si le prix d'émission, ou dans le cas visé à l'article 12.5 des statuts, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois;

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

12.4. L'article 12.3 des statuts n'est pas applicable en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

12.5. Conformément à la réglementation SIR, les dispositions du présent article sont applicables mutatis mutandis aux fusions, scissions et opérations assimilées visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des sociétés. Dans ce dernier cas, par « date de la convention d'apport »

il y a lieu d'entendre la date du dépôt du projet de fusion ou de scission.

ARTICLE 13 - AUGMENTATION DE CAPITAL D'UNE FILIALE AYANT LE STATUT DE SIR INSTITUTIONNELLE

Conformément à la réglementation SIR, en cas d'augmentation du capital d'une filiale ayant le statut de SIR institutionnelle contre apport en numéraire à un prix inférieur de 10% ou plus par rapport à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant le jour du début de l'émission, le gérant rédige un rapport dans lequel il expose la justification économique de la décote appliquée, les conséquences financières de l'opération pour les actionnaires de la SIR publique et l'intérêt de l'augmentation de capital considérée pour SIR publique. Ce rapport et les critères et méthodes d'évaluation utilisés sont commentés par le commissaire de la SIR publique dans un rapport distinct. Les rapports du gérant et du commissaire sont publiés conformément aux articles 35 et suivants de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations d'émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé au plus tard le jour du début de l'émission et en toute hypothèse dès la détermination du prix si celui-ci est fixé plus tôt.

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

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

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

ARTICLE 14 - ACQUISITION, PRISE EN GAGE ET ALIÉNATION PAR LA SOCIÉTÉ DE SES PROPRES ACTIONS

14.1. La Société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions entièrement libérées, avec ou

sans droit de vote, contre des espèces aux termes d'une décision de l'assemblée générale statuant conformément aux articles 620 et 630 du Code des sociétés, dans le respect des conditions imposées par toutes dispositions légales en vigueur. Cette même assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions.

14.2. Le gérant est autorisé à acquérir des actions de la Société, pour compte de celle-ci, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est consentie pour une période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur Belge de la décision de l'assemblée générale du [13 janvier 2015]. Cette autorisation peut être prorogée une ou plusieurs fois conformément aux dispositions légales.

14.3. Les conditions d'aliénation de titres acquis par la Société sont fixées selon les cas, conformément à l'article 622, § 2 du Code des sociétés, par l'assemblée générale ou par le gérant.

14.4. Le gérant peut aliéner les actions propres de la Société dans les cas suivants:

- 1) lorsque ces actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé au sens de l'article 4 du Code des sociétés;
- 2) lorsque l'aliénation se fait sur une bourse de valeurs mobilières ou à la suite d'une offre en vente faite aux mêmes conditions à tous les actionnaires, pour éviter à la société un dommage grave et imminent, cette autorisation étant valable pour une durée de trois (3) ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée du 30 juin 2011 et étant prorogeable pour des termes identiques;
- 3) dans tous les autres cas admis par le Code des sociétés.

TITRE TROIS TITRES

ARTICLE 15 - NATURE ET FORME

15.1. Les actions entièrement libérées sont nominatives ou dématérialisées, dans les limites prévues par la loi. Elles sont sans désignation de valeur nominale.

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

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

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

15.5. A l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires et sous réserve de dispositions légales particulières en la matière notamment celles résultant de la réglementation SIR, la Société peut émettre les titres visés à l'article 460 du Code des sociétés, conformément aux règles prévues par ce dernier.

15.6. La Société peut émettre des obligations, par décision du conseil d'administration du gérant, qui détermine le type et les avantages qui y sont attachés, la manière et la date de remboursement, ainsi que toutes les autres conditions de l'émission.

L'émission d'obligations convertibles ou de war-rants peut être décidée par l'assemblée générale ou par le gérant dans le cadre du capital autorisé, conformément aux dispositions du Code des sociétés et de la réglementation SIR.

Un registre des obligataires doit être tenu et un certificat être remis à l'obligataire à titre de preuve de son inscription dans le registre.

ARTICLE 16 - INDIVISIBILITÉ

Les titres sont indivisibles à l'égard de la Société, qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire par action.

Chaque fois que plusieurs personnes sont propriétaires d'une action, la société peut suspendre l'exercice des droits attachés à cette action jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme actionnaire à l'égard de la Société.

ARTICLE 17 - ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET PUBLICITÉ DES PARTICIPATIONS IMPORTANTES

17.1. Les actions de la Société doivent être admises aux négociations sur un marché réglementé belge, conformément à la réglementation SIR.

17.2. Pour l'application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, outre les

seuils légaux, les seuils dont le franchissement donne lieu à une obligation de notification sont fixés à 3% pour cent et les multiples de 5% pour cent du nombre total de droits de votes existants.

Mis à part les exceptions prévues par le Code des sociétés, nul ne peut prendre part au vote à l'assemblée générale de la Société pour un nombre de voix supérieur à celui afférent aux titres dont il a déclaré la possession, conformément à l'article 514 du Code de sociétés, vingt (20) jours au moins avant la date de l'assemblée générale.

ARTICLE 18 - HÉRITIERS, AYANTS-CAUSE ET CRÉANCIERS DES ACTIONNAIRES

En cas de désaccord entre les héritiers et/ou ayants-cause ou en cas d'urgence, le président du tribunal de commerce peut, sur demande d'un d'entre eux, désigner un mandataire commun.

Les héritiers, ayants cause ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l'apposition des scellés sur les lieux, les biens et/ou valeurs de la société, demander le partage ou la licitation du fonds social, ni s'immiscer sous quelque forme que ce soit dans la gestion de la Société. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux documents comptables de la société ainsi qu'aux décisions de l'assemblée générale.

TITRE QUATRE

GESTION – CONTRÔLE

ARTICLE 19 - GESTION

La Société est gérée par un ou plusieurs gérants, sociétés anonymes, qui doivent être associés commandités et désignés dans les présents statuts.

Conformément à l'article 61, § 2, du Code des sociétés, le gérant doit désigner un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de la personne morale. Ce représentant est soumis aux mêmes conditions et encourt les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'il exerçait cette mission en nom et pour compte propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Toutefois, ce représentant permanent ne contracte aucune responsabilité personnelle relative aux engagements de la Société. Celle-ci ne peut révoquer son représentant qu'en désignant simultanément son successeur. La désignation du représentant permanent ne peut porter préjudice aux dispositions législatives et réglementaires relatives aux SIR.

Les administrateurs et délégués à la gestion journalière du gérant, ne sont à titre personnel ni gérants, ni délégués à la gestion journalière, ni commandités de la présente Société.

ARTICLE 20 - ORGANISATION INTERNE ET QUALITÉ

Conseil d'administration du gérant

20.1. Le conseil d'administration du gérant est composé d'au moins cinq (5) administrateurs, actionnaires ou non, personnes physiques, nommés pour six (6) ans au plus par l'assemblée générale et rééligibles.

20.2. Le conseil d'administration du gérant comprend au moins trois (3) administrateurs indépendants au sens de l'article 526ter du Code des sociétés.

20.3. Les administrateurs du gérant sont exclusivement des personnes physiques; ils doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

20.4. La nomination des administrateurs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

20.5. Tous les membres du conseil d'administration du gérant devront s'engager à respecter les principes et règles de la bonne gouvernance.

ARTICLE 21 - NOMINATION ET FIN DES FONCTIONS DU GÉRANT

21.1. Le gérant est, sauf en ce qui concerne le premier gérant visé à l'article 22 des statuts, nommé par l'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts, pour une durée déterminée ou indéterminée.

21.2. Le gérant statutaire est irrévocable, sauf en justice, pour un juste motif.

21.3. En toute hypothèse, les fonctions du gérant prennent fin par:

- l'échéance de son mandat;
- la révocation en justice pour des motifs légitimes;
- la démission du gérant: le gérant ne peut démissionner que pour autant que sa démission soit possible compte tenu des engagements souscrits par ce dernier envers la Société et pour autant que cette démission ne mette pas la Société en difficulté. En outre, sa démission ne pourra être valablement prise en considération que pour autant qu'elle ait été notifiée aux actionnaires, dans le cadre d'une assemblée générale convoquée

avec pour ordre du jour la constatation de la démission du gérant et les mesures à prendre. La date de prise d'effet de la démission devra en tous les cas être postérieure d'un mois au moins à la date de l'assemblée générale réunie pour constater la démission du gérant;

- la faillite, dissolution ou toute autre procédure analogue affectant le gérant;
- la perte, dans le chef de tous les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant, des conditions d'honorabilité, d'expertise et d'expérience requises par la réglementation SIR;
- l'interdiction au sens de la réglementation SIR affectant tous les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant.

Dans ces deux dernières hypothèses, le gérant ou les commissaire(s) convoque(nt) une assemblée générale avec pour ordre du jour la constatation de la perte de ces conditions ou la survenance de l'interdiction et les mesures à prendre. Cette assemblée doit être réunie dans les six semaines.

Si la perte de ces conditions ou l'interdiction n'affecte qu'un ou certains membres de l'organe de gestion et/ou de gestion journalière, le gérant pourvoit à leur remplacement dans les trois (3) mois de la constatation qu'il en aura faite. Passé de délai, le gérant devra convoquer une assemblée générale avec pour ordre du jour la constatation de la perte desdites conditions ou la surveillance de l'interdiction dans le chef de certains membres de l'organe de gestion et/ou de gestion journalière, ainsi que les mesures à prendre.

Les mesures qui seraient prises en vertu des deux alinéas qui précèdent le sont sous réserve des mesures que prendrait la FSMA en vertu des pouvoirs prévus dans la réglementation SIR.

21.4. En cas de cessation des fonctions d'un gérant, la Société n'est pas dissoute, même s'il s'agit du gérant unique. Il est pourvu à son remplacement par l'assemblée générale convoquée par les autres gérants ou le ou les commissaire(s), laquelle statue dans ce cas comme en matière de modification des statuts.

ARTICLE 22 - GÉRANT STATUTAIRE UNIQUE

Est nommée gérant statutaire unique pour une durée indéterminée: la société anonyme «W.E.B. PROPERTY SERVICES», en abrégé «WEPS». ayant son siège à Charleroi (6041-Gosselies), avenue Mermoz, 29, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0426.715.074.

ARTICLE 23 - PROCÈS VERBAUX

Les délibérations du conseil d'administration du gérant sont constatées par des procès-verbaux, signés par les membres présents, chaque mandataire signant en outre pour le(s) administrateur(s) qu'il représente et consignés dans un registre spécial tenu au siège de la Société.

Les procurations, avis et votes donnés par écrit ou autres documents y sont annexés.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par le Président du conseil d'administration du gérant ou à défaut par deux administrateurs du gérant.

ARTICLE 24 - POUVOIRS

24.1. Le gérant de la Société a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.

24.2. Le gérant établit les rapports semestriels ainsi que le rapport annuel.

24.3. Le gérant désigne le ou les experts immobiliers indépendants chargés de l'évaluation de chacun des biens immobiliers de la Société et de ses filiales, conformément à la réglementation SIR, et propose le cas échéant toute modification à la liste des experts repris dans le dossier qui accompagnait sa demande d'agrément en tant que SIR.

24.4. 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 le Code des sociétés, par la loi SIR, et leurs arrêtés d'exécution ainsi que par toute législation applicable aux SIR. Les délégations et pouvoirs ci-dessus sont toujours révocables.

24.5. Le gérant peut fixer la rémunération de chaque mandataire à qui des compétences spéciales ont été octroyées et ce, conformément à la réglementation SIR. La rémunération ne peut être directement ou indirectement liée aux opérations effectuées par la Société et sont imputés sur les frais de fonctionnement de la Société.

ARTICLE 25 - DIRECTION EFFECTIVE

La direction effective de la Société est confiée à deux personnes physiques au moins.

Les membres de la direction effective doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

La nomination des dirigeants effectifs est soumise à l'approbation préalable de la FSMA.

ARTICLE 26 - REPRÉSENTATION ET SIGNATURE DES ACTES

26.1. La Société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux où intervient un fonctionnaire public ou un officier ministériel et en justice, tant en demandant qu'en défendant, par le gérant, suivant les règles légales et statutaires de représentation de ce gérant- société anonyme. Cette règle s'applique à tous recours judiciaires ou administratifs intentés, formés ou soutenus au nom de la Société.

26.2. La Société est en outre valablement engagée par tous les mandataires spéciaux dans les limites de leurs mandats qui ont été conféré à cette fin par le gérant ou, dans les limites de la gestion journalière, par les délégués à cette gestion.

ARTICLE 27 - RÉMUNÉRATION

27.1. Le mandat du gérant est rémunéré.

La rémunération du gérant est fixée annuellement par l'assemblée générale de la société, conformément à l'article 35, § 1, de la loi SIR.

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 par le Commissaire à chaque clôture semestrielle ou annuelle.

27.2. Les administrateurs sont remboursés pour les dépenses et frais normaux et justifiés qu'ils pourront faire valoir comme effectués dans l'exercice de leur fonction. La rémunération fixe ne sera ni directement ni indirectement liée aux opérations et transactions réalisées par la Société ou ses filiales, conformément à la réglementation SIR.

ARTICLE 28 - CONFLITS D'INTÉRÊTS

Le gérant, les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant et les mandataires de la Société respectent les règles relatives aux conflits d'intérêts prévues par le Code des sociétés et la réglementation SIR.

ARTICLE 29 - CONTRÔLE REVISORAL

29.1. Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels est confié à un ou plusieurs commissaires qui exercent les fonctions qui leur incombent en vertu du Code des sociétés et de la réglementation SIR.

L'assemblée générale nomme un ou plusieurs commissaires, agréés par la FSMA, membres de

l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, conformément aux dispositions légales, pour un terme de trois (3) ans, renouvelable. L'assemblée générale fixe le nombre de commissaires ainsi que leurs émoluments.

Le ou les commissaires ainsi nommés par l'assemblée générale ne peuvent être révoqués que pour juste motif, éventuellement sous peine de dommages et intérêts.

Ce ou ces commissaires contrôlent et certifient les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels de la Société et confirment, le cas échéant, toutes les informations à transmettre, conformément à la réglementation SIR.

Le ou les commissaires peuvent prendre connaissance des livres, de la correspondance, des procès-verbaux et généralement de toutes les écritures de la Société, au siège de celle-ci.

TITRE CINQ

ASSEMBLEES GÉNÉRALES

ARTICLE 30 - COMPOSITION

L'assemblée générale se compose du ou des associés commandités et de tous les actionnaires qui ont le droit de vote, soit par eux-mêmes, soit par mandataire moyennant l'observation des prescriptions légales ou statutaires.

Les décisions de l'assemblée générale obligent tous les actionnaires, mêmes ceux qui étaient absents ou dissidents.

ARTICLE 31 - RÉUNIONS

31.1. L'assemblée générale annuelle se réunit le 2^{ème} mardi du mois de janvier, à 16 heures.

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le premier jour ouvrable suivant (le samedi n'étant pas considéré comme un jour ouvrable).

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

Les détenteurs de warrants et d'obligations convertibles peuvent prendre connaissance, au siège social, des décisions prises par l'assemblée générale.

L'assemblée peut être convoquée extraordinairement chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.

Elle doit l'être sur la demande d'actionnaires représentant un/ cinquième (1/5) du capital social conformément à l'article 523 du Code des sociétés.

31.2. Les assemblées générales, ordinaires et extraordinaires, se tiennent au siège social ou en Belgique à l'endroit indiqué dans la convocation.

ARTICLE 32 - CONVOCATIONS, INFORMATIONS ET ORDRE DU JOUR

32.1. L'assemblée générale, tant annuelle qu'extraordinaire, se réunit sur la convocation du gérant ou du (des) commissaire(s).

Les convocations contiennent les mentions visées par le Code des sociétés et toutes autres réglementations applicables.

32.2. La Société met à la disposition des actionnaires l'information requise par le Code des sociétés et toutes autres réglementations.

32.3. Le seuil à partir duquel un ou plusieurs actionnaires peuvent, conformément à l'article 532 du Code des sociétés, requérir la convocation d'une assemblée générale en vue d'y soumettre une ou plusieurs propositions, est fixé à 20% de l'ensemble des actions donnant le droit de vote.

32.4. Un ou plusieurs actionnaires, possédant ensemble au moins 3% du capital social de la Société, peuvent, conformément aux dispositions du Code des sociétés, requérir l'inscription de sujets à traiter à l'ordre du jour de toute assemblée générale, ainsi que déposer des propositions de décision concernant les sujets à traiter inscrits ou à inscrire à l'ordre du jour.

ARTICLE 33 - ADMISSION À L'ASSEMBLÉE

33.1. Le ou les associés commandités sont admis de plein droit à toute assemblée sans devoir accomplir aucune formalité d'admission.

33.2. Le droit de participer à une assemblée générale et d'y exercer le droit de vote est subordonné à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre (24) heures (minuit, heure belge) (ci-après, la «date d'enregistrement»),

- soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la société,
- soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation,
- sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale.

En outre, les actionnaires souhaitant prendre part à l'assemblée doivent:

- titulaires d'actions dématérialisées: produire une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou teneur de comptes agréée certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement et pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale; ce dépôt doit être effectué au siège social ou auprès des établissements désignés dans les avis de convocation, au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée;
- titulaires d'actions nominatives: notifier leur intention de prendre part à l'assemblée à la société, par lettre ordinaire, télécopie ou courriel, adressé au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée.

33.3. Tout actionnaire peut, dès la convocation de l'assemblée et au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée, poser des questions par écrit, auxquelles il sera répondu au cours de l'assemblée pour autant que l'actionnaire concerné ait satisfait aux formalités d'admission à l'assemblée.

ARTICLE 34 - MODALITÉS DE PARTICIPATION ET DE VOTE À L'ASSEMBLÉE

34.1. Tout propriétaire d'actions peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, actionnaire ou non.

En dehors des exceptions qui seraient prévues par le Code des sociétés, l'actionnaire ne peut désigner, pour une assemblée générale donnée, qu'une seule personne comme mandataire.

La procuration doit être notifiée par écrit et signée par l'actionnaire et elle doit parvenir à la Société ou au lieu indiqué dans la convocation au plus tard le sixième jour qui précède l'assemblée générale.

Le gérant peut arrêter la formule des procurations.

34.2. Les incapables sont représentés par leur représentant légal.

Les copropriétaires, les usufruitiers et nus-propriétaires, les créanciers et débiteurs gagistes doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

34.3. Les détenteurs d'obligations et de warrants peuvent assister à l'assemblée générale, mais avec voix consultative seulement.

34.4. Le gérant répond aux questions qui lui sont posées par les actionnaires au sujet de son rapport ou des points portés à l'ordre du jour.

Le(s) commissaire(s) répond(ent) aux questions qui lui(leur) sont posées par les actionnaires au sujet de son(leur) rapport de contrôle.

ARTICLE 35 - REGISTRE ET LISTE DE PRÉSENCE

35.1. Un registre désigné par le gérant mentionne, pour chaque actionnaire qui a signalé sa volonté de participer à l'assemblée générale, ses nom et prénom ou dénomination sociale, son adresse ou siège social, le nombre d'actions qu'il détenait à la date d'enregistrement et la description des documents qui établissent la détention des actions à cette date d'enregistrement.

35.2. L'actionnaire ou son mandataire veille à fournir à la Société le cas échéant tous éléments requis en vue de l'identification de l'actionnaire.

35.3. Une liste de présence indiquant l'identité du ou des associé(s) commandité(s) et celle des actionnaires et le nombre de leurs actions est signée par chacun d'eux ou par leur mandataire avant d'entrer en séance.

ARTICLE 36 - BUREAU

Toute assemblée générale est présidée par le Président du conseil d'administration du gérant ou à son défaut par le Vice-président ou par l'administrateur du gérant désigné par ses pairs.

Le Président désigne un Secrétaire. Si le nombre de personnes présentes le permet, le président choisit parmi les actionnaires un ou deux scrutateurs.

ARTICLE 37 - DROIT DE VOTE DES ACTIONNAIRES

37.1. Chaque action donne droit à une voix.

37.2. En cas d'acquisition ou de prise en gage par la Société de ses propres actions, le droit de vote attaché à ces titres est suspendu.

37.3. Les votes se font par main levée ou par appel nominal, à moins que l'assemblée n'en décide autrement à la majorité des voix.

ARTICLE 38 - DELIBERATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

38.1. Aucune assemblée ne peut valablement délibérer sur des objets qui ne figurent pas à l'ordre du jour, sauf si tous les actionnaires sont présents et marquent leur accord à l'unanimité de délibérer sur de nouveaux points.

L'assemblée générale peut valablement délibérer et voter sans égard à la part du capital social présente ou représentée, excepté dans les cas où le Code des sociétés impose un quorum de présence.

Les décisions de l'assemblée générale, en ce compris les modifications des statuts, ne sont valablement prises qu'avec l'accord du ou des gérants.

38.2. Tout projet de modification des statuts doit être préalablement soumis à la FSMA, conformément à la réglementation SIR.

38.3. À l'exception des points de l'ordre du jour pour lesquels la loi ou les présents statuts exigent un quorum minimum et des majorités spéciales, les décisions sont prises à la majorité simple des voix, quel que soit le nombre de titres représentés sans tenir compte des abstentions.

ARTICLE 39 - PROROGATION

Quels que soient les points à l'ordre du jour, le gérant a le droit, après l'ouverture des débats, de proroger à cinq semaines au plus toute assemblée tant ordinaire qu'extraordinaire.

Cette prorogation, notifiée par le président avant la clôture de la séance et mentionnée au procès-verbal de celle-ci, annule toute décision déjà prise.

La prorogation ne peut avoir lieu qu'une seule fois. La seconde assemblée statue définitivement sur les points à l'ordre du jour.

ARTICLE 40 - PROCÈS VERBAUX

40.1. Les procès-verbaux des assemblées générales mentionnent pour chaque décision, le nombre d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés, la proportion du capital social représentée par ces votes, le nombre total de votes valablement exprimés, le nombre de votes exprimés pour et contre chaque décision et, le cas échéant, le nombre d'abstentions.

40.2. Les décisions prises par l'assemblée générale font l'objet de procès-verbaux signés par les membres du bureau, le ou les associés commandités et les actionnaires qui le demandent. Ils sont consignés dans un registre spécial tenu au siège de la Société.

40.3. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par le Président du conseil d'administration du gérant, le Secrétaire de l'assemblée et deux scrutateurs ou à leur défaut par deux administrateurs du gérant.

TITRE SIX

ASSEMBLEE GÉNÉRALE DES OBLIGATAIRES

ARTICLE 41 - CONVOCATIONS

Lorsque la Société a émis des obligations, le gérant et le(s) commissaire(s) de la Société peuvent convoquer les titulaires d'obligations en assemblée générale des obligataires. Ils doivent également convoquer celle-ci à la demande d'obligataires représentant le cinquième du montant des obligations en circulation.

Les convocations contiennent l'ordre du jour et sont faites conformément aux dispositions du Code des sociétés.

ARTICLE 42 - PARTICIPATION A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES OBLIGATAIRES

Pour être admis à l'assemblée générale des obligataires, les titulaires d'obligations nominatives doivent se conformer aux formalités prévues à l'article 571 du Code des sociétés ainsi qu'aux éventuelles formalités prévues par les conditions d'émission des obligations ou dans les convocations.

ARTICLE 43 - TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES OBLIGATAIRES ET PROCÈS-VERBAUX

Les procès-verbaux des assemblées générales des obligataires sont signés par les membres du bureau et par les obligataires qui le demandent.

Les copies et extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par le gérant.

ARTICLE 44 - RÉPRÉSENTATION

Tout titulaire d'obligations peut se faire représenter à l'assemblée générale des obligataires par un mandataire, obligataire ou non. Le gérant peut déterminer la forme des procurations.

TITRE SEPT

ÉCRITURES SOCIALES – RÉPARTITION – DISSOLUTION

ARTICLE 45 - ÉCRITURES SOCIALES

45.1. L'exercice social commence le premier (1er) octobre d'une année et se clôture le trente (30) septembre de l'année suivante.

45.2. A cette dernière date, les écritures sociales sont arrêtées et le gérant dresse un inventaire et établit les comptes annuels, conformément à la réglementation SIR.

La Société supporte notamment les frais de constitution, d'organisation et de domiciliation de celle-ci, les frais du service des actions de la société, les coûts liés aux transactions sur les

immeubles et aux opérations de placement, la rémunération du gérant et les frais visés à l'article 27 des statuts, les frais de gestion technique, surveillance, entretien, maintenance, etcetera des biens immobiliers de la Société, les frais de comptabilité et d'inventaire, les frais de révision des comptes et de contrôle de la société, les frais de publication inhérents à l'offre d'actions, à l'établissement des rapports périodiques et à la diffusion des informations financières, les coûts de la gestion et les impôts, taxes et droits dus en raison des transactions effectuées par la Société ou de l'activité de la Société.

45.3. Le gérant établit un inventaire des biens immobiliers de la Société ainsi que de ceux de ses filiales chaque fois que la Société procède à l'émission d'actions ou au rachat d'actions autrement que sur un marché réglementé.

ARTICLE 46 - DISTRIBUTIONS

46.1. L'article 616 du Code des sociétés n'est pas applicable à la Société conformément à la réglementation SIR et par conséquent, elle n'est pas tenue de constituer ou maintenir une réserve légale.

La Société affecte ses bénéfices en conformité avec la réglementation SIR. Elle doit distribuer à ses actionnaires et dans les limites prévues par le Code des sociétés et la réglementation SIR, un dividende dont le montant minimum est prescrit par la réglementation SIR.

46.2. La société peut distribuer un dividende optionnel, avec ou sans complément en espèces.

ARTICLE 47 - DIVIDENDES

47.1. Le paiement des dividendes se fait aux époques et aux endroits désignés par le gérant.

Le gérant peut, sous sa propre responsabilité, décider, conformément à la loi, le paiement d'acomptes sur dividendes; il fixe le montant de ce(s) acompte(s) et la date de leur paiement.

47.2. Les dividendes de titres nominatifs et tantièmes non réclamés dans les cinq (5) ans de leur exigibilité sont prescrits.

ARTICLE 48 - MISE À DISPOSITION

Les rapports financiers annuels et semestriels de la Société, lesquels contiennent les comptes annuels et semestriels de la Société, ainsi que les rapports du ou des commissaires, sont mis à disposition des actionnaires conformément aux dispositions applicables aux émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé et à la réglementation SIR.

Les rapports annuels et semestriels de la Société sont placés sur le site internet de la Société.

Une copie des rapports annuels et semestriels est en outre disponible gratuitement sous la forme d'une brochure qui est envoyée à tout actionnaire nominatif et que tout actionnaire peut demander à la Société.

ARTICLE 49 - DISSOLUTION

En cas de perte de la moitié ou des trois quarts du capital, les administrateurs doivent appliquer l'article 633 du Code des sociétés.

En cas de dissolution de la Société pour quelque cause que ce soit et à quelque moment que ce soit, il sera procédé à la liquidation par le gérant qui recevra un émoulement déterminé par l'assemblée générale.

Au cas où le gérant n'accepterait pas cette mission, il sera procédé à la liquidation par un ou plusieurs liquidateurs, personnes physiques ou morales, nommés par l'assemblée générale, moyennant l'accord du ou des associé(s) commandité(s). L'assemblée générale détermine leurs pouvoirs et leurs émoulements et fixe le mode de liquidation. Elle conserve le pouvoir de modifier les statuts si les besoins de la liquidation le justifient.

L'assemblée générale est convoquée, constituée et tenue, pendant la liquidation, conformément aux dispositions du titre V des présents statuts, le ou les liquidateurs exerçant, s'il y a lieu, les prérogatives du gérant. Un des liquidateurs la préside; en cas d'absence ou d'empêchement du ou des liquidateurs, l'assemblée générale élit elle-même son président. Les copies ou extraits des procès-verbaux de ses décisions, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par le ou les liquidateurs.

Après règlement du passif et des frais de liquidation ou consignation des sommes nécessaires à cet effet ainsi qu'après l'assemblée générale de clôture de la liquidation, le produit de la liquidation sera réparti entre toutes les actions. Si le produit net ne permet pas de rembourser toutes les actions, les liquidateurs remboursent par priorité les actions libérées dans une proportion supérieure jusqu'à ce qu'elles soient sur un pied d'égalité avec les actions libérées dans une moindre proportion ou procèdent à des appels de fonds complémentaires à charge des propriétaires de ces dernières.

La liquidation de la Société est clôturée conformément aux dispositions du Code des sociétés.

TITRE HUIT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET TRANSITOIRES

ARTICLE 50 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présents statuts, faute de domicile élu en Belgique et notifié à la Société, tout associé commandité, actionnaire, gérant, directeur et liquidateur de la société non domicilié en Belgique, est censé avoir élu domicile au siège social où toutes communications, sommations, assignations ou significations peuvent lui être valablement faites.

Les titulaires d'actions nominatives doivent notifier à la Société tout changement de domicile; à défaut, toutes communications, convocations ou notifications seront valablement faites au dernier domicile connu.

ARTICLE 51 - COMPÉTENCE JUDICIAIRE

En cas de litiges entre un associé commandité, gérant, actionnaire, administrateur, délégué à la gestion journalière ou administrateur du gérant, commissaire, liquidateur, ou un de leurs mandataires, entre eux ou avec la Société, relatifs aux affaires de la Société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux du siège social de la Société, sauf si, au cas où, conformément à l'article 2.3, le siège social était transféré à l'étranger, auquel cas seuls les tribunaux de Bruxelles seront compétents.

ARTICLE 52 - DROIT COMMUN

Les clauses qui sont contraires aux dispositions impératives du Code des sociétés et de la réglementation SIR sont considérées comme non écrites.

Par conséquent les dispositions de ces législations et réglementations auxquelles il serait irrégulièrement dérogées, sont censées faire partie intégrante des statuts.

ARTICLE 53 - ADAPTATIONS LÉGALES

En cas de modification législative, le gérant est autorisé à adapter les présents statuts aux futurs textes légaux qui pourraient modifier lesdits statuts. Cette autorisation ne vise explicitement qu'une mise en conformité par acte notarié.

Pour tout renseignement complémentaire :

CAROLINE WAGNER

Chief Administrative Officer
cwagner@w-e-b.be

ANTOINE TAGLIAVINI

Chief Financial Officer
atagliavini@w-e-b.be

Avenue Jean Mermoz 29
B-6041 Gosselies
Tel : 071 259 259
Fax : 071 352 127
Email : info@w-e-b.be

www.w-e-b.be



WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA

Avenue Jean Mermoz 29
B-6041 Gosselies

Tel : 071 259 259
Fax : 071 352 127
Email : info@w-e-b.be

WWW.W-E-B.BE