

RAPPORT
FINANCIER
SEMESTRIEL
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>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>Durée</i>	Illimitée
<i>Capital social</i>	10.000.000 €
<i>Nombre d'actions</i>	3.166.337
<i>Code ISIN</i>	BE0003734481
<i>Commissaire</i>	Deloitte, représenté par M. Rik NECKEBROECK
<i>Gérant</i>	W.E.B. Property Services SA (en abrégé WEPS SA) ¹
<i>Date de clôture</i>	30 septembre
<i>Date de paiement du dividende</i>	Le 5 ^{ème} jour ouvrable suivant l'Assemblée générale ordinaire
<i>Expert immobilier</i>	DTZ Winsinger & Associés, représenté par M. Christophe ACKERMANS ²

(1) Le Gérant 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 se clôturant le 31/12/2017.

TABLE DES MATIÈRES

02	Profil
04	Message aux actionnaires
06	Chiffres clés
08	Bourse
09	Agenda de l'actionnaire
10	Historique
12	Rapport de gestion
38	Rapport immobilier
56	Rapport financier
80	Facteurs de risques

DÉCLARATION

CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 53 AL.2 DE LA LOI DU 12 MAI 2014 RELATIVE AUX SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES RÉGEMENTÉES, LE PRÉSENT RAPPORT EST ÉTABLI SOUS LA RESPONSABILITÉ DES DIRIGEANTS EFFECTIFS DE WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA (CI-APRÈS, « WEB SCA »), AYANT SON SIÈGE SOCIAL AVENUE JEAN MERMOZ 29 À 6041 CHARLEROI (GOSSELIES), BELGIQUE, LESQUELS ATTESTENT QUE :

- LES ÉTATS FINANCIERS PÉRIODIQUES SONT ÉTABLIS SELON LES INSTRUCTIONS EN VIGUEUR DE LA FSMA, AINSI QU'EN APPLICATION DES RÈGLES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION PRÉSIDANT À L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES ;
- LES ÉTATS FINANCIERS SONT COMPLETS, CONFORMES À LA COMPTABILITÉ ET AUX INVENTAIRES.

TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE PEUT ÊTRE OBTENUE SUR SIMPLE DEMANDE PAR TÉLÉPHONE AU 071/259.259, PAR FAX AU 071/352.127 OU PAR COURRIER ÉLECTRONIQUE À L'ADRESSE SUIVANTE : INFO@W-E-B.BE.

Profil

WEB SCA EST UNE 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 RELATIFS AUX SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES RÉGLEMENTÉES.

WEB SCA est cotée depuis le 1^{er} octobre 1998 sur 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 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.

Depuis son entrée en bourse, il y a 16 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 31 mars 2015, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 209.896.480 €.



Message aux actionnaires

Mesdames, Messieurs,

Au 31 mars 2015, WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA a clôturé le 1^{er} semestre de son exercice 2015 en tant que Société Immobilière Réglementée (« SIR ») publique, statut qu'elle revêt depuis le 13 janvier 2015¹ conformément à la Loi du 12 mai 2014 et à son Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatifs aux sociétés immobilières réglementées.

WEB SCA se réjouit de bénéficier de ce statut qui lui permet de poursuivre ses activités opérationnelles de société immobilière de manière efficace, travaillant dans l'intérêt de toutes ses parties prenantes. En effet, ce statut est soumis à une législation stricte, visant à protéger les actionnaires en leur offrant la possibilité d'accéder à un portefeuille immobilier diversifié, rentable, et fiscalement transparent.

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 afin de répondre aux exigences de la Loi SIR du 12 mai 2014. Ceux-ci ont pris cours après l'Assemblée générale extraordinaire de WEB SCA du 13 janvier 2015 statuant sur le changement de Statut.

Au 31 mars 2015, WEB SCA comptait avec plus de 250 baux en gestion (hors projets en cours de développement) environ 230 locataires diversifiés répartis sur une superficie bâtie totale de plus de 281.000 m². Sa capitalisation boursière s'élevait à 209.896.480 € contre 170.982.198 € un an plus tôt. Le portefeuille est caractérisé par une segmentation

sectorielle assez diversifiée puisque ce dernier est constitué de :

- 65,40 % d'immeubles commerciaux,
- 23,58 % d'immeubles industriels,
- 9,33 % d'immeubles de bureaux,
- 1,68 % de terrains.

Le Gérant statutaire « WEPS SA » a arrêté les résultats financiers intermédiaires relatifs au 1^{er} semestre de l'exercice 2015 de WEB SCA qui s'est clôturé le 31 mars 2015.

WEB SCA enregistre sur un an une augmentation de 1,88 % de la valeur d'investissement de son patrimoine immobilier.

L'expertise des biens immobiliers réalisée par DTZ Winsinger & Associés, conformément au référentiel IFRS, a déterminé une Juste Valeur² s'élevant à 196.400.520 € au 31 mars 2015 contre 192.713.214 € il y a 1 an et 194.070.699 € au 30 septembre 2014.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier de la SIR s'élève quant à elle à 204.794.000 € contre 201.013.000 € il y a un an et 202.407.000 € à la date de la dernière clôture annuelle. Le taux d'occupation global reste élevé et stable s'affichant à 96,32 % contre 96,85 % il y a un an.

Au 31 mars 2015, le rendement des loyers nets en cours³ s'établit à 8,07 % de la Juste Valeur du portefeuille immobilier.

Depuis la dernière clôture, WEB SCA a investi près de 950.000 € en réaménagements de bâtiments existants afin d'optimiser ses revenus locatifs nets. Ces investissements ont été programmés et suivis avec la plus grande prudence, toujours en

06

Chiffres clés 2015¹

→ TAUX D'OCCUPATION

96,32%

→ VALEUR D'INVESTISSEMENT DU PORTEFEUILLE

+1,88%



ÉVOLUTION DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT (EN €)

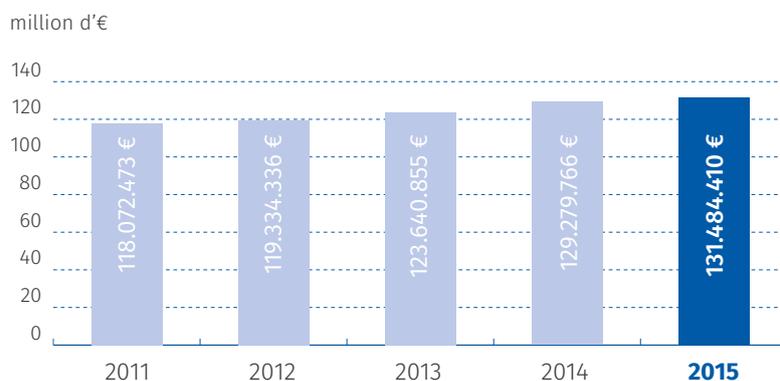
million d'€



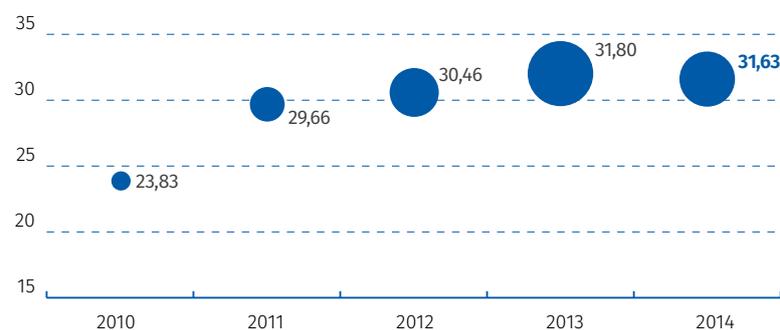
CHIFFRES CLÉS	31/03/2014	30/09/2014	31/03/2015	Évolution sur 1 an
Juste valeur du portefeuille	192.713.214 €	194.070.699 €	196.400.520 €	+ 1,91%
Valeur d'investissement du portefeuille	201.013.000 €	202.407.000 €	204.794.000 €	+ 1,88%
Taux d'occupation ²	96,85%	97,54%	96,32%	- 0,53%
Fonds propres	129.279.766 €	135.604.370 €	131.484.410 €	+ 1,71%
Valeur unitaire intrinsèque de l'action	40,83 €	42,83 €	41,53 €	+ 1,71 %
Résultat locatif net	7.898.651 €	15.875.702 €	8.004.660 €	+1,34%
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	6.465.370 €	13.261.322 €	6.179.784 €	- 4,42%
Résultat d'exploitation	5.651.494 €	12.795.299 €	7.566.311 €	+ 33,88%
Résultat net	5.043.139 €	11.367.743 €	6.772.239 €	+ 34,29%
Taux d'endettement	31,80%	29,17%	31,63%	- 0,17%
Cours de bourse à la date de clôture	54,00 €	58,40 €	66,29 €	+ 22,76%
Résultat distribuable	5.891.593 €	12.075.010 €	5.370.502 €	- 8,84%



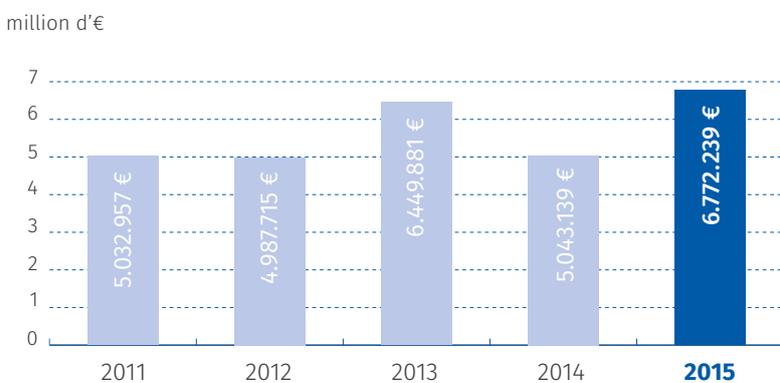
ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES



ÉVOLUTION DU RATIO D'ENDETTEMENT (%)



RÉSULTAT NET

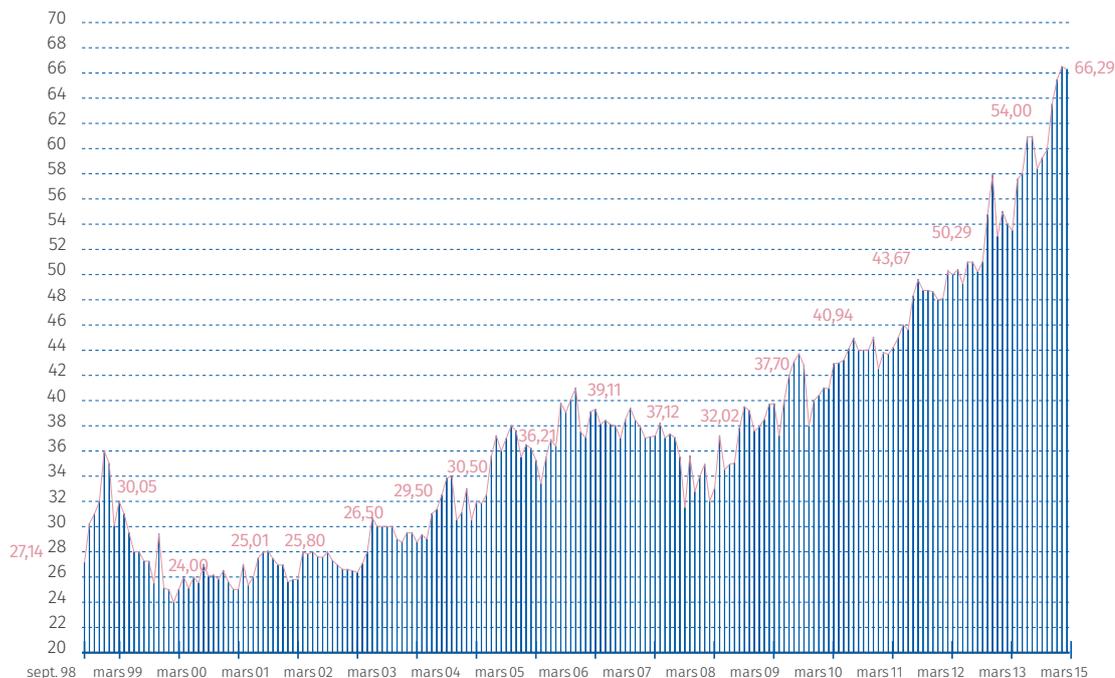


(1) au 31/03/2015

(2) Loyer net en cours / (loyer net en cours + valeur locative estimée)

WEB en bourse

ÉVOLUTION DU COURS DEPUIS L'INTRODUCTION EN 1998



ÉVOLUTION DU DIVIDENDE DISTRIBUÉ (EN €)¹

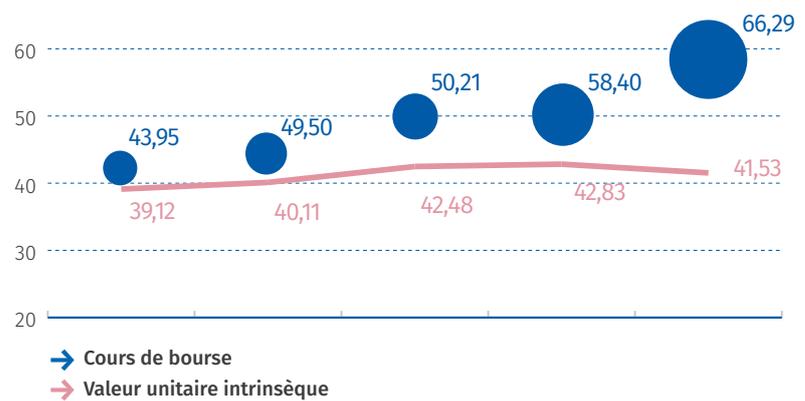
	2011	2012	2013	2014	2015 ⁵
Montant brut par action	3,01€	3,10€	3,24€	3,44€	3,44€
Cours de bourse à la date de clôture (31/03)	43,95€	49,50€	50,21€	58,40€	66,29€
Cours de bourse semestriel moyen ²	41,99€	44,83€	49,55€	55,55€	62,83€
Rendement brut sur la moyenne semestrielle du cours de bourse ³	7,17%	6,92%	6,54%	6,19%	5,47%
Return brut non actualisé ⁴	12,69%	19,54%	7,97%	22,50%	18,99%



ÉVOLUTION DU DIVIDENDE BRUT DISTRIBUÉ (en €)



ÉVOLUTION DE LA VALEUR UNITAIRE INTRINSÈQUE/ACTION



CALENDRIER FINANCIER⁶

Date de clôture du 1 ^{er} semestre de l'exercice 2015	31/03/2015
Publication des résultats semestriels de l'exercice 2015 & Mise en ligne du Rapport Financier Semestriel ⁷	30/06/2015
Date de clôture de l'exercice 2015	30/09/2015
Publication des résultats financiers annuels de l'exercice 2015 & Mise en ligne du Rapport Financier Annuel ⁷	10/12/2015
Assemblée générale ordinaire des actionnaires	12/01/2016
Dividende de l'exercice 2015	
- Publication du dividende de l'exercice 2015	13/01/2016
- Détachement du Coupon n°18 (Ex-date)	14/01/2016
- Date d'arrêt (Record date)	18/01/2016
- Mise en paiement du dividende de l'exercice 2015	19/01/2016
Publication de l'information annuelle ⁸	22/01/2016

(1) Suite à l'augmentation de capital au cours de l'exercice 2011, les taux du cours de bourse ont été révisés par Euronext Brussels. Afin de maintenir une certaine cohérence par rapport aux chiffres publiés antérieurement, les taux indiqués dans ce rapport financier ne tiennent pas compte de cette modification.

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

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

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

(5) prévision, sous réserve de l'approbation de l'AGO de janvier 2016

(6) sous réserve de modification

(7) publication après clôture de la Bourse

(8) publication avant clôture 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 €

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 €

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

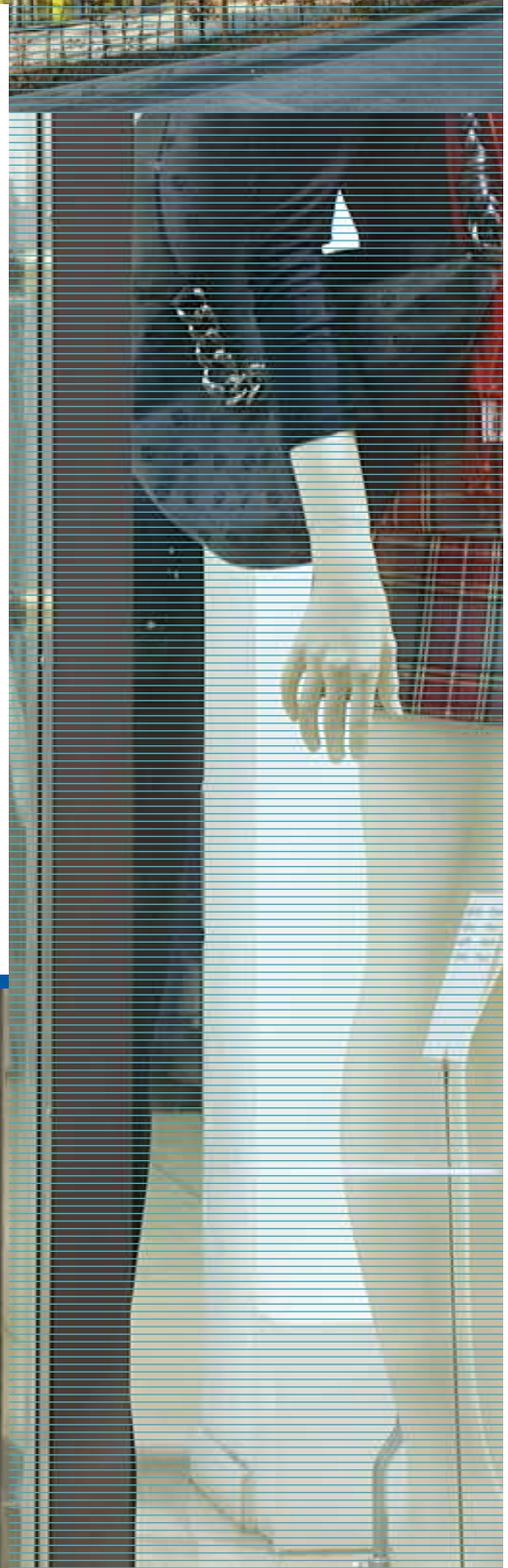
2015

Agrément en tant que SIR



Au 31 mars 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 (1/3.166.337^e) 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.



RAPPORT D

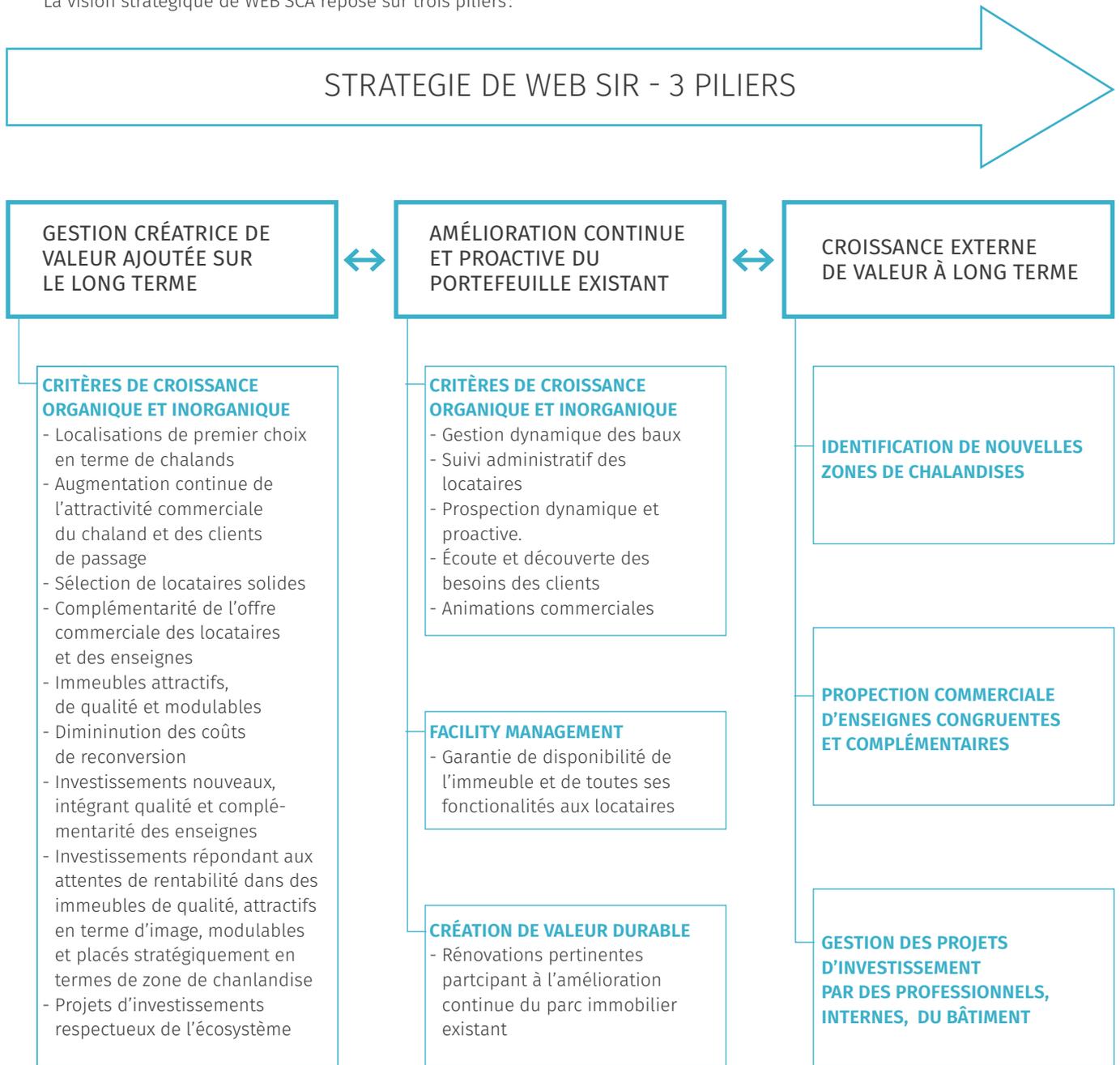


E GESTION



STRATÉGIE

La vision stratégique de WEB SCA repose sur trois piliers:



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 proactivement la relation avec ses clients locataires. A cette fin, son équipe commerciale construit de façon continue une relation de proximité avec ses 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 45% d'opérateurs internationaux et près de 24% 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 est soutenue, la dimension de l'entreprise WEB 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.



Régulièrement, les immeubles du portefeuille font l'objet d'une étude couplée à l'examen du contexte immobilier local.

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 détenir 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.



ACTIVITÉS

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 ces catégories.

ACTIVITÉ PRINCIPALE

L'activité principale de WEB SCA consiste en la mise à disposition d'immeubles (immeubles commerciaux, de bureaux et industriels) ainsi que quelques terrains à des tiers.

Ces immeubles représentent 281.670 m² ventilés comme suit:

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, MISE EN CONFORMITÉ, MAINTENANCE

Description des activités	Immeubles industriels	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Terrains	Total
Surface totale bâtie	147.379 m ²	118.401 m ²	15.890 m ²	-	281.670 m ²
Valeur d'investissement	48.297.000 €	133.945.000 €	19.102.000 €	3.450.000 €	204.794.000 €
Juste valeur	45.733.051 €	129.187.230 €	18.413.572 €	3.066.667 €	196.400.520 €
Répartition du patrimoine	23,58%	65,40%	9,33%	1,68%	100%
Valeur assurée	65.080.303 €	140.255.183 €	40.869.415 €	639.681 €	246.844.582 €
Valeur d'acquisition/rénovation	3.413.698 €	66.899.869 €	16.619.909 €	2.392.319 €	120.042.794 €



Régulièrement, WEB SCA effectue une revue des travaux de maintenance préventive et corrective à réaliser.

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, 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.

Dans le cadre de l'agrément octroyé à WEB SCA en tant que SIR, la FSMA a 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 ».

Au 31 mars 2015, les immeubles repris dans le périmètre de City Nord représentaient 28,55% du total de ses actifs immobiliers.

WEB SCA a identifié plusieurs opérations tendant à diminuer le poids relatif de City Nord au sein de la SIR pour qu'il devienne, à terme, inférieur à 20% de ses actifs consolidés.

Ainsi la SIR ne sera plus soumise à l'article 30 §4 de la Loi SIR du 12 mai 2014 qui limite son taux d'endettement à 33% des actifs consolidés et pourra bénéficier d'une capacité supérieure d'endettement pouvant atteindre 65%.

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



Au cours de la période, WEB SCA a affecté plus de 940.000 € TVAC en aménagements de bâtiments existants.

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 DU 1^{er} SEMESTRE DE L'EXERCICE 2015

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE

Au cours de la période sous revue, WEB SCA a effectué diverses opérations d'investissement sur fonds propres.

Acquisitions / ventes

Aucune acquisition ni vente n'a été réalisée lors du 1^{er} semestre de l'exercice sous revue.

Investissements

Au cours de la période, WEB SCA a affecté plus de 940.000 € 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 ± 150.000 € a été affecté au cours du 1^{er} semestre à des travaux de division et d'aménagement des surfaces existantes.

À la date de clôture, le site est évalué à 8.395.000 € affichant une progression de 4,09 % par rapport à la valorisation il y a un an. Il représente 4,10 % du portefeuille et affiche un rendement de 8,36 %.

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

Un montant de ± 80.000 € a été affecté à la réfection de la dalle de sol et de la toiture des entrepôts occupés par «Cedicora» 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 6.420.000 €. Il représente 3,13 % du portefeuille avec un rendement de 14,86 % au 31 mars 2015.

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

Un montant de ± 35.000 € a été consacré à des travaux d'aménagement et d'études de projet.

Au 31 mars, le site est valorisé à 5.315.000 € affichant une progression de 0,15 % par rapport à la valorisation il y a un an. Il représente 2,60 % du patrimoine pour un rendement de 7,11 %.

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

Un montant de plus de 195.000 € 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 31 mars, le site est valorisé à 19.082.000 €, contre 18.260.000 € un an plus tôt affichant ainsi une progression de 4,50 %. Il représente 9,32 % du patrimoine avec un rendement de 7,12 %.

→ **Site 13: «City Nord» à 6041 Gosselies**

Plus de 390.000 € ont été enregistrés au cours du 1^{er} semestre de l'exercice pour la réfection de plusieurs toitures et de façades («Maxitoys», «Le paradis du sommeil» et l'ancien «Hémisphère Sud» reloué à «Carpet land»).

La valeur d'investissement du site a été déterminée à 58.472.000 € affichant une progression de 3,46 % par rapport à la valorisation il y a un an. Il représente

28,55 % du portefeuille de WEB SCA avec un rendement moyen de 7,35 %.

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

Des travaux pour les ascenseurs et l'air conditionné ont été effectués pour un montant de plus de 40.000 €. Un montant de ± 14.000 € a été consacré à la remise en état et au remplacement de convecteurs pour une surface complémentaire prise en location par «Cmosis», locataire déjà présent dans le bâtiment.

Le site est valorisé à 13.699.000 € pour un rendement de 7,69 % et représente 6,69 % du patrimoine.

MODIFICATIONS STATUTAIRES

ADOPTION DU STATUT SIR

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 sicafi 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 sicafi, 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 (tenue le même jour que l'Assemblée générale ordinaire de la Société) 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 statuts de WEB SCA en vue de l'adoption du statut de SIR (Société Immobilière Réglementée) publique.

WEB SCA se réjouit de bénéficier de ce nouveau statut qui lui permet de poursuivre ses activités opérationnelles de société immobilière de manière efficace, travaillant dans l'intérêt de toutes ses parties prenantes.

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'actionariat 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%.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

La présente déclaration de Gouvernance d'entreprise s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code Belge de Gouvernance d'Entreprise ainsi que de la Loi du 6 avril 2010 modifiant le Code des sociétés. Ce code 2009 est disponible sur le site web du Moniteur Belge ainsi que sur le site www.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,
- aucun comité de nomination et de rémunération n'a été constitué,
- aucun comité de rémunération n'a été constitué.

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, le Comité de rémunération ;
 - externes : la FSMA, le Commissaire, les Experts immobiliers, l'Auditeur interne.

ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ

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

WEPS SA est à la fois l'Associé commandité et le Gérant statutaire de la Société et représente celle-ci.

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

(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.

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.

COMPOSITION

En vertu de l'article 11.1 des statuts de WEPS SA, le Conseil d'administration se compose d'au moins cinq administrateurs, dont au moins trois 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 mandats d'administrateur dans des sociétés cotées.

Au 31 mars 2015, le Conseil d'administration est constitué de cinq Administrateurs: trois Administrateurs non exécutifs (tous indépendants) et deux 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);
- 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

	Début du Premier mandat	Fin du mandat en cours
WAGNER Caroline	Décembre 2000	Mai 2015 ⁵
JACQMIN Christian ^{1,2}	Juin 2006	Mai 2018
DESSEILLE Claude ³	Mai 2012	Janvier 2018
BOLETTE Claude ⁴	Décembre 2010	Mai 2015 ⁵
WEEKERS Daniel ⁶	Juillet 2011	Mai 2017

(1) Administrateur répondant aux critères d'indépendance définis dans l'article 526ter du Code des sociétés, lequel limite notamment la durée des mandats à trois mandats successifs maximum, sans que cette période ne puisse excéder douze ans

(2) Il s'agit de son 3^{ème} mandat, et donc de son dernier mandat en tant qu'Administrateur indépendant.

(3) Il s'agit de son 2^{ème} mandat, si on compte le mandat exercé par la SCA DESSEILLE comme premier mandat.

(4) Il s'agit de son 2^{ème} mandat.

(5) Les mandats ont été renouvelés jusqu'à l'AGO de WEPS SA de 2017.

(6) Il s'agit de son 2^{ème} mandat.

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 sicafi ou des SIR.

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 ainsi que pour l'exercice à venir.

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'autre 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.

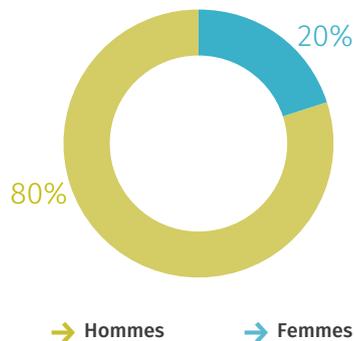
COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL

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 et sur proposition du Comité de nomination et de rémunération, 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 membres.

RATIO DE MIXITÉ AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



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, 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 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 et/ou 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, la gestion de leurs contrats, la préparation des budgets et le 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 seront 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, 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

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

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. Ils n'ont pas de pouvoir de représentation, sous réserve de mandats spéciaux.

Ils rendent régulièrement compte au Conseil d'administration.

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.



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.

L'Administrateur informe le Président du Conseil d'administration des conflits d'intérêts existants ou potentiels. Le Président prendra alors les mesures nécessaires et appliquera les dispositions en vigueur. L'Administrateur concerné ne sera 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.



RÈGLES PRÉVENTIVES DES ABUS DE MARCHÉ

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 ne sont pas autorisées (« 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.

ACTIONNARIAT DE WEB SCA

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 RÉFÉRENCE (CFR TABLEAU)

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.

Nombre total des actions émises par WEB SCA au 31/03/2015	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 %

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.

M. Robert Jean WAGNER, Mme Valérie WAGNER, M. Robert Laurent WAGNER, Mme Claire FONTAINE et Mme Jarmila SCHREILOVA 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 sicafi 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

La rémunération des Dirigeants effectifs, déterminée par le Conseil d'administration de WEPS SA, est fixe.

La rémunération des Dirigeants effectifs est actuellement prise en charge par WEPS SA mais le

sera désormais par WEB SCA et ce, à compter du 1^{er} janvier 2015.

L'enveloppe de rémunération des Dirigeants effectifs de WEB SCA découle de l'application des conventions de management / de travail. 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. Les Dirigeants qui exercent leur fonction dans le cadre d'un contrat de travail bénéficient également d'avantages tels que : assurance soins de santé, assurance groupe, véhicule de société. Ils disposent d'un PC et d'un téléphone portable.

GÉRANT STATUTAIRE

Conformément aux statuts de WEB SCA, la rémunération du Gérant est fixée par l'Assemblée générale, conformément à l'article 35, § 1, de la Loi SIR.

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.

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'ensemble des 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.

STATUT DES RÉMUNÉRATIONS SUR BASE DES INFORMATIONS AU 31 MARS 2015

	Conseil d'administration	Comité d'audit ¹	Total présence	Rémunération de base ²	Jetons de présence	Total
WAGNER Robert Jean³	3/3	n.a.	3/3	2.250 €	1.500 €	3.750 €
WAGNER Robert Laurent³	3/3	n.a.	3/3	2.250 €	1.500 €	3.750 €
WAGNER Valérie³	3/3	n.a.	3/3	2.250 €	1.500 €	3.750 €
WAGNER Caroline	5/5	n.a.	5/5	3.750 €	2.500 €	6.250 €
JACQMIN Christian	5/5	1/1	6/6	33.750 €	3.250 €	37.000 €
DESSEILLE Claude⁴	4/5	n.a.	4/5	3.750 €	2.000 €	5.750 €
BOLETTE Claude	5/5	1/1	6/6	18.750 €	3.250 €	22.000 €
WEEKERS Daniel	4/5	1/1	5/6	6.750 €	2.750 €	9.500 €

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.

Le Président du Conseil d'administration perçoit une rémunération annuelle fixe, dont le montant est déterminé par l'assemblée générale de WEPS SA. L'Assemblée générale ordinaire du 27 mai 2015 de WEPS SA a décidé de lui accorder une rémunération de 30.000 € pour l'exercice 2015, en plus des jetons de présence.

Le Vice-président du Conseil d'administration perçoit une rémunération annuelle fixe, dont le montant est déterminé par l'Assemblée générale de WEPS SA. L'Assemblée générale ordinaire du 27 mai 2015 de WEPS SA a décidé d'accorder une rémunération de 3.000 € pour l'exercice 2015, en plus des jetons de présence.

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.

COMITÉ D'AUDIT

Les membres du Comité d'audit perçoivent une rémunération proportionnée au travail fourni. 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. L'Assemblée générale ordinaire du 27 mai 2015 de WEPS SA a décidé de leur accorder une rémunération fixe et identique sous la forme de jetons de présence de 750 € par réunion.

Le Président du Comité d'audit perçoit une rémunération annuelle fixe fixée par l'Assemblée générale de WEPS SA, sur proposition du Conseil d'administration en sus de celle de membre de ce Comité. L'Assemblée générale extraordinaire du 27 mai 2015 de WEPS SA a décidé de lui accorder une rémunération de 15.000 € par an, en plus des jetons de présence.

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 trimestrielles, des traitements comptables spécifiques, des litiges et des principaux risques;
- 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.

FONCTION 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. M. Claude DESSEILLE 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.

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

(2) en ce y compris celle en tant que Président pour les personnes concernées

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

(4) Il s'agit de son 1^{er} mandat en tant que personne physique.

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.

Le projet de rapport est envoyé 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 & 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 de veiller au caractère adéquat et opérationnel desdites 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.





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.

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

Il 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.

RAPPORT IM



IMMOBILIER

LE PORTEFEUILLE

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 confiées à DTZ Winssinger & Associés, société anonyme de droit belge, ayant son siège social à 1170 Bruxelles, chaussée de la Hulpe 166, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro BE0422.118.165, nommé pour un mandat de 3 ans renouvelable.

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

Début de mandat: janvier 2015

Fin de mandat: décembre 2017

Pour ses missions, la rémunération de l'expert est de 60.000€, 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.

Des informations plus détaillées concernant la fréquence et les méthodes d'évaluation ainsi que sur les immeubles du portefeuille sont disponibles dans le Rapport Financier Annuel 2014 (pages 38-39) ou sur le site www.w-e-b.be.

ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE PAR L'EXPERT IMMOBILIER

CONTEXTE

*Warehouses Estates Belgium (W.E.B.) s.c.a. nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au **31 mars 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 $\pm 0,5\%$. Pour

les autres immeubles, les droits d'enregistrement ont été déduits.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la **valeur d'investissement** des biens repris ci-dessus **s'élève à 204.794.000 EUR** (DEUX CENT ET QUATRE MILLIONS SEPT CENT NONANTE-QUATRE 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 196.400.520 EUR** (CENT NONANTE-SIX MILLIONS QUATRE CENT MILLE CINQ CENT VINGT 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 7,74% de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement moyen passerait à 8,04% de la valeur d'investissement.

Le taux d'occupation (sur base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier a baissé de 0,29% sur base trimestrielle, passant à 96,32%. Sur base annuelle, le taux d'occupation a diminué de 0,53% passant de 96,85% à 96,32%.

Sur base d'une répartition par site, le patrimoine est constitué de 23,58% de halls industriels, de 65,40% d'immeubles commerciaux, de 9,33% d'immeubles de bureaux et de 1,68% de terrains. Certains sites accueillant différents types d'activités, il peut être utile d'ajuster cette répartition; cela donnerait les répartitions suivantes: 19,60% de halls industriels, 65,95% d'immeubles commerciaux, 12,76% d'immeubles de bureaux et de 1,68% de terrains.

Le niveau des loyers nets en cours plus la valeur locative estimée pour la partie vide est supérieur de 5,27% à la valeur locative normale estimée de l'ensemble du patrimoine à ce jour.

Bruxelles, le 30 avril 2015

WINSSINGER & ASSOCIES S.A.

Christophe ACKERMANS¹ MRICS
Director

(1) sprl/bvba

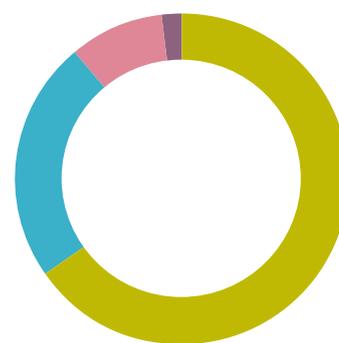
ANALYSE DU PORTEFEUILLE AU 31 MARS 2015¹

Les aménagements entrepris au cours de l'exercice ont eu pour objectif d'accroître la maîtrise du risque lié aux aspects de diversification du portefeuille² tant en terme de bâtiments, que d'exploitants. La diversification du portefeuille s'établit en fonction des critères suivants, le nombre de contrats de location (+ de 250), la qualité intrinsèque des locataires, la variété des secteurs d'activités dans lesquels ces derniers sont actifs (± 110 codes NACE), ainsi que la modularité desdits immeubles de sorte à réduire l'impact toujours possible mesuré en terme de coûts de reconversion.

NATURE DU PORTEFEUILLE

Au 31 mars 2015, le portefeuille se compose de:

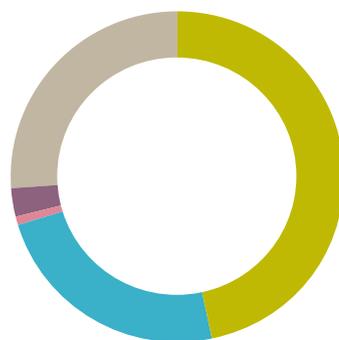
→ Immeubles commerciaux	65,40 %
→ Immeubles industriels	23,58 %
→ Immeubles de bureaux	9,33 %
→ Terrains	1,68 %



RÉPARTITION LIÉE À L'ÉCHELLE DE MARCHÉ DES LOCATAIRES³

Notre offre immobilière rencontre un fort succès notamment auprès d'entreprises internationales (45,79%). De facto, la taille de ces derniers diminue leur exposition financière immédiate à des crises cycliques ce qui contribue à diversifier le risque en regard d'une conjoncture économique défavorable et pérennise proportionnellement le rendement locatif de notre portefeuille.

→ International	45,79 %
→ National	23,92 %
→ Physique	0,91 %
→ Public	2,78 %
→ Régional	26,60 %

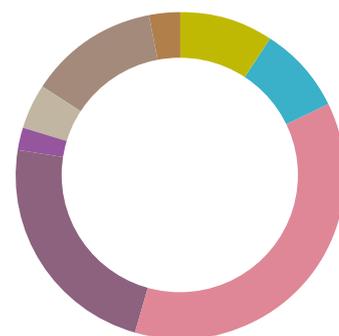


D'autre part, les revenus locatifs, répartis sur un nombre important de locataires (+ de 230) permettent de fragmenter de façon sensible le risque débiteur et donc améliore la stabilité des revenus.

RÉPARTITION SECTO- RIELLE DES IMMEUBLES COMMERCIAUX⁴

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

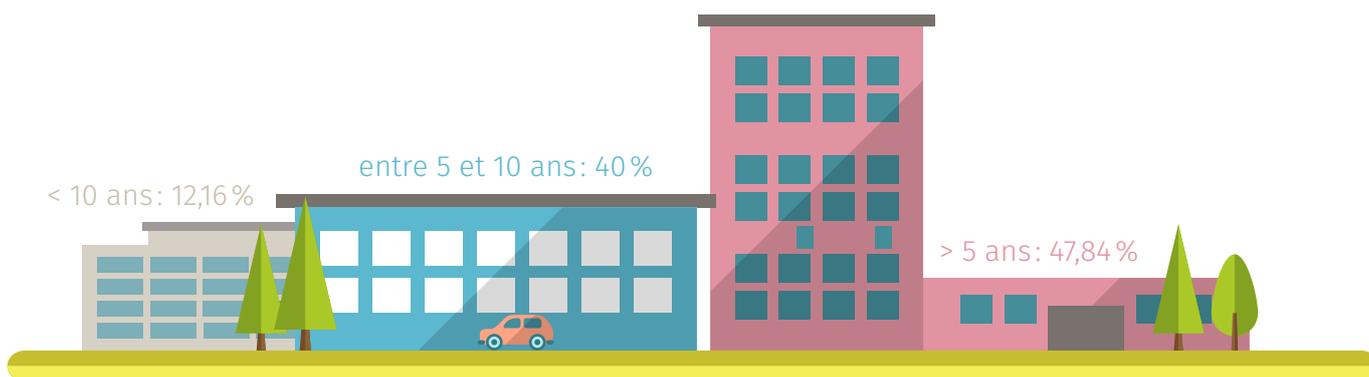
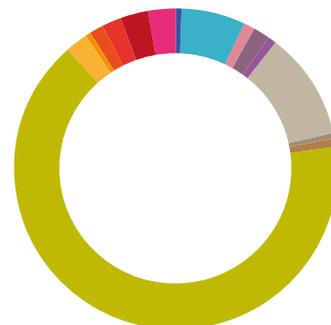
→ Alimentaire	9,41 %
→ Divers	8,44 %
→ Équipement maison	36,71 %
→ Équipement personne	22,99 %
→ Horeca	2,37 %
→ Hygiène et Beauté	4,43 %
→ Loisirs	12,62 %
→ Services	3,02 %



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE⁵

Au 31 mars 2015, la présence de la SIR en Région flamande s'élève à 7,07% contre 92,93% en Région wallonne. À la même date, les immeubles de placement étaient situés à raison de 65,68% sur Gosselies, en bordure du Brabant wallon, couvrant les secteurs économiques différents que sont les immeubles industriels, les immeubles commerciaux, les immeubles de bureaux, auxquels s'ajoutent des terrains. Dans le cadre actuel de son implantation géographique, la SIR, avec un taux d'occupation de 96,32% au 31 mars 2015, confirme sa place dans le peloton de tête du secteur.

→ Anderlues	0,60%
→ Berchem	6,39%
→ Binche	1,29%
→ Charleroi	1,47%
→ Couillet	0,87%
→ Courcelles	10,84%
→ Eupen	0,68%
→ Fleurus	0,71%
→ Gosselies	65,68%
→ Jumet	2,14%
→ Leuze	0,59%
→ Lodelinsart	1,57%
→ Marchienne-au-Pont	1,89%
→ Nalinnes	2,79%
→ Naninne	2,50%



DURÉE RESIDUELLE DES BAUX⁶

Les dates d'échéances sont bien réparties sur les prochaines années. Plus de 52% des contrats ont une date d'échéance supérieure à 5 ans. La durée résiduelle des baux est estimée en moyenne à 6,41 ans⁶, 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.

(1) Une dérogation à la règle suivant laquelle les actifs consolidés ne peuvent être placés pour plus de 20% dans des biens immobiliers formant un seul ensemble immobilier a été accordée à WEB SCA pour une durée de 2 ans, soit jusque décembre 2016 pour le site de « City Nord». Ce site représente aujourd'hui 28,55% des actifs totaux de WEB SCA, si bien que WEB SCA est toujours soumise à cette dérogation lui imposant un taux d'endettement inférieur à 33%. Conséquemment le taux d'endettement de notre SIR reste l'un des plus bas du secteur.

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

(3) sur base des revenus locatifs du semestre sous revue

(4) sur base des revenus locatifs du semestre sous revue pour les biens commerciaux uniquement

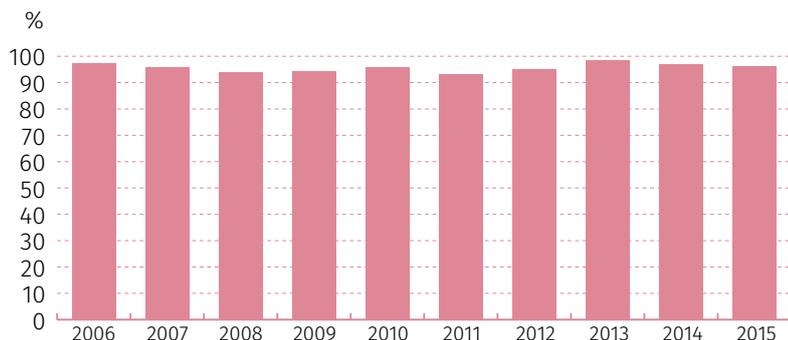
(5) sur base des revenus locatifs du semestre sous revue

(6) sur base des contrats de location en cours au 31/03/2015

TAUX D'OCCUPATION

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

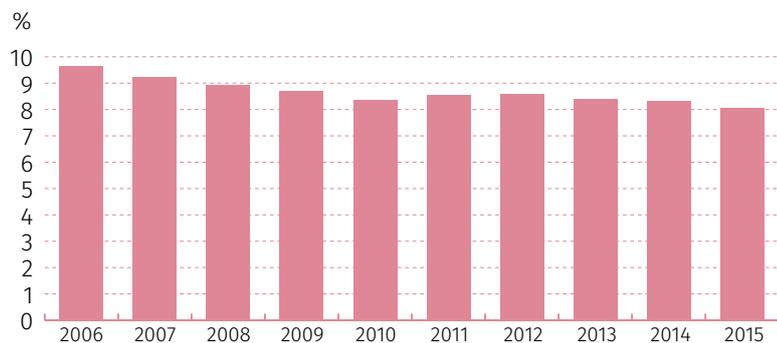
Sur une période de 10 ans, s'étalant du 31 mars 2005 au 31 mars 2015, nous enregistrons un taux moyen de 95,74 % avec des valeurs allant de 93,10 % (taux minimum au 31 mars 2011) à 98,58 % (taux maximum au 31 mars 2013).



RENDEMENT LOCATIF

Le rendement locatif du portefeuille est particulièrement élevé.

Sur une période d'observation de 10 ans, du 31 mars 2005 au 31 mars 2015, nous enregistrons un rendement locatif moyen de 8,66 % avec un minimum de 8,04 % au 31 mars 2015 et un maximum de 9,63 % au 31 mars 2006.



APERÇU DU PORTEFEUILLE

GÉNÉRAL

Valeur d'investissement des immeubles de placement
Loyers nets
Rendement (%)
Loyers net + VLE
Rendement (sur loyer net + VLE) (%)
Surface locative totale bâtie (m ²)
Taux d'occupation (%)

IMMEUBLES INDUSTRIELS

Valeur d'investissement des immeubles de placement
Loyers nets
Rendement (%)
Loyers net + VLE
Rendement (sur loyer net + VLE) (%)
Surface locative totale bâtie (m ²)
Taux d'occupation (%)

IMMEUBLES COMMERCIAUX

Valeur d'investissement des immeubles de placement
Loyers nets
Rendement (%)
Loyers net + VLE
Rendement (sur loyer net + VLE) (%)
Surface locative totale bâtie (m ²)
Taux d'occupation (%)

IMMEUBLES DE BUREAUX

Valeur d'investissement des immeubles de placement
Loyers nets
Rendement (%)
Loyers net + VLE
Rendement (sur loyer net + VLE) (%)
Surface locative totale bâtie (m ²)
Taux d'occupation (%)

TERRAINS

Valeur d'investissement des immeubles de placement
Loyers nets
Rendement (%)
Loyers net + VLE
Rendement (sur loyer net + VLE) (%)
Surface locative totale bâtie (m ²)
Taux d'occupation (%)

VALORISATION GÉNÉRALE	Année de construction et/ou rénovation	m ²	Loyer net	Loyer net + VLE
Immeubles industriels				
Courcelles - Rue de la Glacerie 122	1920-1980-1990-2005-2013	32.926	951.648,60 €	954.023,60 €
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	1950-2010	13.687	352.628,24 €	352.628,24 €
Jumet - Rue de l'Industrie 12	1970-2007	12.656	0,00 €	296.432,00 €
Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	1974-1975-1996-2008-2013	19.023	609.758,88 €	702.158,88 €
Eupen - Rue de l'Industrie 23	1980-2004	8.342	52.752,18 €	52.752,18 €
Jumet - Rue Ledoux 38	1980	960	31.705,42 €	38.645,42 €
Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	1988-2000-2002-2006-2012	9.042	382.934,52 €	414.934,52 €
Gosselies - Rue de l'Escasse	1960	10.298	242.376,56 €	250.176,56 €
Gosselies - Aéroport	1995-2001	15.628	573.399,24 €	573.399,24 €
Gosselies - Mermoz	1992-1995-2006-2007-2013	20.397	999.721,16 €	999.721,16 €
Gosselies - Avenue des Etats-Unis 90	1999-2007	623	85.587,12 €	85.587,12 €
Fleurus - Avenue de l'Espérance 1	1992	3.797	107.486,16 €	107.486,16 €
TOTAL		147.379	4.389.998,08 €	4.827.945,08 €
IMMEUBLES COMMERCIAUX				
Gosselies - Demanet + Media Markt	1920-2011-2013 + 2005	16.847	1.358.119,20 €	1.358.119,20 €
Gosselies - RN 5	1980-2002-2012	5.046	551.294,52 €	551.294,52 €
Gosselies, Chotard	2000-2001-2002-2007	11.597	886.141,56 €	912.786,56 €
Jumet, RN5	1993-1997-2008-2011	1.976	124.460,88 €	124.460,88 €
Gosselies - City Nord	cf. tableau « City Nord »	44.344	4.300.361,67 €	4.300.361,67 €
Gosselies - Rue du Chemin de fer	2008-2011	4.930	377.769,96 €	377.769,96 €
Binche - Rue Z. Fontaine 50-70	1964-1999-2007-2010	2.508	114.000,48 €	114.000,48 €
Leuze-en-Hainaut Rue Condé 62	1930-1968-1988-1996	1.530	93.447,72 €	93.447,72 €
Nalinnes - « Bultia 1 » - Rue d'acoz 5	1998-1999-2001-2003	2.421	395.287,20 €	395.287,20 €
Courcelles - « Lido Shopping » - Rue Monnoyer 70	2005-2011-2012	4.309	488.552,04 €	488.552,04 €
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 16-20	1950-2004	2.317	209.069,68 €	209.069,68 €
Fleurus - Chaussée de Charleroi 150	2009	845	5.113,32 €	43.753,32 €
Couillet - Route de Philippeville 196-206	2006	1.864	137.970,48 €	137.970,48 €
Anderlues - Chaussée de Mons 56-56b	2008-2013	2.490	80.964,96 €	107.214,96 €
Jumet - Chaussée de Bruxelles 268	1975	1.307	60.000,00 €	60.000,00 €
Péronnes-lez-Binche - Avenue Léopold III 5	2000	3.360	51.000,00 €	51.000,00 €
Naninne - Chaussée de Marche 878-880	inconnu - 2013	3.223	204.209,40 €	204.209,40 €
Lodelinsart - Chaussée de Bruxelles 296	1987	5.263	249.718,08 €	249.718,08 €
Wierde - Chaussée de Marche 651-657	1990-1991-2013	2.225	205.860,12 €	205.860,12 €
TOTAL		118.401	9.893.341,27 €	9.984.876,27 €
IMMEUBLES DE BUREAUX				
Jumet - Rue Frison 56	1940-1991-2007-2009-2013	1.091	70.377,96 €	70.377,96 €
Charleroi - UMH - Bd Joseph II 38-40-42	996-2007	2.452	228.969,00 €	228.969,00 €
Anvers - « Albert Building » - Belpairestraat 20	1970-1990-2007-2013	10.683	977.910,84 €	1.053.595,84 €
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 12	1950-2004	447	69.895,20 €	69.895,20 €
Gosselies - Rue de Namur 138	1920-2011-2012-2013	1.217	80.862,60 €	80.862,60 €
TOTAL		15.890	1.428.015,60 €	1.503.700,60 €
TERRAINS				
Gerpennes - Chaussée de Philippeville 212		projet	60.000,00 €	60.000,00 €
Loverval - Chaussée de Philippeville		projet	- €	- €
Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100		projet	- €	- €
Gosselies - Avenue Jean Mermoz		parkings	85.217,76 €	85.217,76 €
TOTAL		-	145.217,76 €	145.217,76 €
TOTAL GÉNÉRAL		281.670	15.856.572,71 €	16.461.739,71 €

VLE	Rendement (sur loyer net + VLE)	Taux d'occupation	Valeur d'investissement au 31/03/2014	Valeur d'investissement au 30/09/2014	Valeur d'investissement au 31/03/2015	% du Patrimoine	Variation annuelle (%)	Variation semestrielle (%)
750.072,50 €	14,86 %	99,75 %	6.546.000 €	6.503.000 €	6.420.000 €	3,13 %	-1,92 %	-1,28 %
276.001,40 €	15,30 %	100 %	2.272.000 €	2.343.000 €	2.305.000 €	1,13 %	1,45 %	-1,62 %
296.432,00 €	13,07 %	0 %	2.423.000 €	2.347.000 €	2.268.000 €	1,11 %	-6,40 %	-3,37 %
639.655,00 €	8,36 %	86,84 %	8.065.000 €	8.271.000 €	8.395.000 €	4,10 %	4,09 %	1,50 %
237.357,87 €	2,16 %	100 %	2.474.000 €	2.458.000 €	2.438.000 €	1,19 %	-1,46 %	-0,81 %
29.767,00 €	13,95 %	82,04 %	277.000 €	282.000 €	277.000 €	0,14 %	0,00 %	-1,77 %
392.649,00 €	8,64 %	92,29 %	4.828.000 €	4.842.000 €	4.802.000 €	2,34 %	-0,54 %	-0,83 %
174.282,00 €	18,16 %	96,88 %	1.333.000 €	1.374.000 €	1.378.000 €	0,67 %	3,38 %	0,29 %
524.361,00 €	9,25 %	100 %	6.184.000 €	6.166.000 €	6.197.000 €	3,03 %	0,21 %	0,50 %
929.060,00 €	8,86 %	100 %	11.234.000 €	11.240.000 €	11.285.000 €	5,51 %	0,45 %	0,40 %
92.872,50 €	7,27 %	100 %	1.184.000 €	1.192.000 €	1.177.000 €	0,57 %	-0,59 %	-1,26 %
114.613,00 €	7,93 %	100 %	1.362.000 €	1.369.000 €	1.355.000 €	0,66 %	-0,51 %	-1,02 %
4.457.123,27 €	10,00 %	90,93 %	48.182.000 €	48.387.000 €	48.297.000 €	23,58 %	0,24 %	-0,19 %
1.237.067,22 €	7,12 %	100 %	18.260.000 €	18.476.000 €	19.082.000 €	9,32 %	4,50 %	3,28 %
513.093,00 €	7,55 %	100 %	7.035.000 €	7.127.000 €	7.302.000 €	3,57 %	3,80 %	2,46 %
884.517,50 €	7,06 %	97,08 %	12.417.000 €	12.412.000 €	12.556.000 €	6,13 %	1,12 %	1,16 %
119.928,00 €	7,24 %	100 %	1.717.000 €	1.715.000 €	1.718.000 €	0,84 %	0,06 %	0,17 %
4.142.461,80 €	7,35 %	100 %	56.516.000 €	57.109.000 €	58.472.000 €	28,55 %	3,46 %	2,39 %
367.378,20 €	7,11 %	100 %	5.307.000 €	5.319.000 €	5.315.000 €	2,60 %	0,15 %	-0,08 %
74.713,00 €	11,84 %	100 %	986.000 €	979.000 €	963.000 €	0,47 %	-2,33 %	-1,63 %
87.210,00 €	8,95 %	100 %	1.020.000 €	1.017.000 €	1.044.000 €	0,51 %	2,35 %	2,65 %
359.831,75 €	7,49 %	100 %	5.196.000 €	5.222.000 €	5.280.000 €	2,58 %	1,62 %	1,11 %
460.488,00 €	8,34 %	100 %	5.679.000 €	5.716.000 €	5.858.000 €	2,86 %	3,15 %	2,48 %
206.320,00 €	8,48 %	100 %	2.455.000 €	2.467.000 €	2.464.000 €	1,20 %	0,37 %	-0,12 %
40.560,00 €	10,57 %	11,69 %	426.000 €	425.000 €	414.000 €	0,20 %	-2,82 %	-2,59 %
135.110,80 €	8,30 %	100 %	1.634.000 €	1.644.000 €	1.663.000 €	0,81 %	1,77 %	1,16 %
103.800,00 €	8,58 %	75,52 %	1.270.000 €	1.276.000 €	1.250.000 €	0,61 %	-1,57 %	-2,04 %
65.350,00 €	10,47 %	100 %	569.000 €	573.000 €	573.000 €	0,28 %	0,70 %	0,00 %
118.080,00 €	3,84 %	100 %	1.367.000 €	1.363.000 €	1.327.000 €	0,65 %	-2,93 %	-2,64 %
174.825,46 €	8,92 %	100 %	2.291.000 €	2.280.000 €	2.290.000 €	1,12 %	-0,04 %	0,44 %
304.000,00 €	6,39 %	100 %	3.876.000 €	3.901.000 €	3.909.000 €	1,91 %	0,85 %	0,21 %
198.075,00 €	8,35 %	100 %	2.442.000 €	2.443.000 €	2.465.000 €	1,20 %	0,94 %	0,90 %
9.592.809,73 €	7,45 %	99,08 %	130.463.000 €	131.464.000 €	133.945.000 €	65,40 %	2,67 %	1,89 %
61.240,00 €	10,73 %	100 %	627.000 €	650.000 €	656.000 €	0,32 %	4,63 %	0,92 %
192.317,50 €	8,07 %	100 %	2.806.000 €	2.847.000 €	2.837.000 €	1,39 %	1,10 %	-0,35 %
1.098.855,00 €	7,69 %	92,82 %	13.708.000 €	13.847.000 €	13.699.000 €	6,69 %	-0,07 %	-1,07 %
55.185,00 €	9,57 %	100 %	734.000 €	727.000 €	730.000 €	0,36 %	-0,54 %	0,41 %
91.595,00 €	6,85 %	100 %	1.173.000 €	1.176.000 €	1.180.000 €	0,58 %	0,60 %	0,34 %
1.499.192,50 €	7,87 %	94,97 %	19.048.000 €	19.247.000 €	19.102.000 €	9,33 %	0,28 %	-0,75 %
60.000,00 €	4,99 %	100 %	1.089.000 €	1.101.000 €	1.202.000 €	0,59 %	10,38 %	9,17 %
- €	- %	n.a.	463.000 €	463.000 €	463.000 €	0,23 %	- %	- %
pm	- %	n.a.	1.285.000 €	1.285.000 €	1.285.000 €	0,63 %	- %	- %
29.000,00 €	17,04 %	100 %	483.000 €	460.000 €	500.000 €	0,24 %	3,52 %	8,70 %
89.000,00 €	4,21 %	N/A	3.320.000 €	3.309.000 €	3.450.000 €	1,68 %	3,92 %	4,26 %
15.638.125,50 €	8,04 %	96,32 %	201.013.000 €	202.407.000 €	204.794.000 €	100 %	1,88 %	1,18 %

CITY NORD	Année de construction	Superficie (m ²)	Loyer en cours	Loyer en cours & VLE espace libre	VLE	Valeur d'investissement 31/03/2015	Rendement actuel	Taux d'occupation
Rack Store	1980-1996-2004-2010	3.280	272.010,84€	272.010,84€	246.000€	3.498.000€	7,78%	100%
Commissariat de police	1990-2002	574	26.621,40€	26.621,40€	35.588€	413.000€	6,45%	100%
« Galerie »	1990-2010	4.838	501.022,87€	501.022,87€	471.820€	6.451.000€	7,77%	100%
La Foirfouille	1988-2003	984	109.324,32€	109.324,32€	106.272€	1.558.000€	7,02%	100%
C&A	1988-2004	984	97.302,60€	97.302,60€	106.272€	1.492.000€	6,52%	100%
Orchestra-Prémaman	1988-2003-2013	984	114.018,84€	114.018,84€	106.272€	1.537.000€	7,42%	100%
Bent Shoe et Tom & Co	1989-1995-2012	1.100	116.846,88€	116.846,88€	112.200€	1.580.000€	7,40%	100%
Ava Papier	1988-1997-2012	998	102.000,00€	102.000,00€	96.806€	1.362.000€	7,49%	100%
Celio	1988-2006-2013	311	39.387,60€	39.387,60€	36.698€	583.000€	6,76%	100%
Aldi	1989-2002-2013	1.132	132.286,32€	132.286,32€	133.020€	1.910.000€	6,93%	100%
Porte d'Orient	1989-2001-2009	1.127	89.279,52€	89.279,52€	90.160€	1.267.000€	7,05%	100%
Cash Converters	1989-1997	617	63.000,00€	63.000,00€	57.381€	818.000€	7,70%	100%
Vanden Borre	1989-1998	982	82.384,08€	82.384,08€	83.470€	1.163.000€	7,08%	100%
Krefel	1989-1992-2009	1.159	121.451,88€	121.451,88€	115.900€	1.643.000€	7,39%	100%
Cuir n°1	1988-1998	979	90.754,68€	90.754,68€	93.005€	1.332.000€	6,81%	100%
Paradis du Sommeil et Carpet Land	1989-2004-2015	982	123.867,44€	123.867,44€	112.930€	1.731.000€	7,16%	100%
Château d'Ax	1989-2001	1.041	104.103,36€	104.103,36€	98.895€	1.404.000€	7,41%	100%
Ixina	1989-2002	982	92.237,16€	92.237,16€	93.290€	1.301.000€	7,09%	100%
Maxi Toys	1989-1999	1.457	133.611,36€	133.611,36€	131.130€	1.857.000€	7,20%	100%
Meubles Ecureuil	1992	1.489	109.291,68€	109.291,68€	104.030€	1.457.000€	7,50%	100%
Rack Store Cafe	1993-2001-2012	144	16.899,96€	16.899,96€	18.000€	252.000€	6,71%	100%
Di	1993-2000-2013	288	40.819,08€	40.819,08€	38.016€	536.000€	7,62%	100%
Brantano	1990	975	101.385,36€	101.385,36€	105.300€	1.481.000€	6,85%	100%
Literie Prestige	1990	979	93.857,40€	93.857,40€	93.005€	1.332.000€	7,05%	100%
Casa et Kvik	1991-2000-2009	1.482	169.788,48€	169.788,48€	159.525€	2.304.000€	7,37%	100%
Luxus et Lidl	2011	3.000	312.762,00€	312.762,00€	315.000€	4.495.000€	6,96%	100%
Pronti	1991	758	72.836,04€	72.836,04€	68.220€	957.000€	7,61%	100%
Apricot	1991-2013	892	66.668,16€	66.668,16€	75.820€	1.038.000€	6,42%	100%
Clean & Green	1991-2012	614	60.662,64€	60.662,64€	50.926€	649.000€	9,35%	100%
VDP Wallonie	1994-2013	508	42.425,28€	42.425,28€	38.100€	474.000€	8,95%	100%
Media Markt et Krinkels	1991-2013	2.150	87.274,80€	87.274,80€	75.250€	929.000€	9,39%	100%
Planet Parfum	1995-2000	201	27.930,72€	27.930,72€	28.140€	399.000€	7,00%	100%
Planet Pneus et Hema	1992-2004-2006	858	103.791,36€	103.791,36€	95.800€	1.394.000€	7,45%	100%
Oncle Jo	1995-2002-2006	597	45.000,00€	45.000,00€	53.730€	740.000€	6,08%	100%
Outlet Store	1996-2004-2009	357	36.164,28€	36.164,28€	33.201€	480.000€	7,53%	100%
Kokeshi	2011	150	24.979,20€	24.979,20€	24.750€	355.000€	7,04%	100%
« Bancroix »	2002	3.180	476.314,08€	476.314,08€	438.540€	6.300.000€	7,56%	100%

CITY NORD	Immeubles commerciaux
Surface totale bâtie	44.344 m ²
Valeur d'investissement	58.472.000,00 €
Juste valeur	57.045.853,66 €
Pourcentage du patrimoine	100 %
Prix d'acquisition et rénovation	16.403.048 €
Dates de construction/rénovation	1980 à 2015

VALEUR D'INVESTISSEMENT ET FAIR VALUE	Valeur d'investissement au 31/03/2015	Coeff. Droit Mutation	Fair Value
Immeubles et bloc d'immeubles de plus de 2,5 Millions d'euros	165.605.000 €	2,50 %	161.565.854 €
Immeubles ayant dépassé 2,5 Millions d'euros pendant le trimestre			
Immeubles de moins de 2,5 Millions d'euros	39.189.000 €		34.834.667 €
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	2.305.000 €	12,50 %	2.048.889 €
Jumet - Rue de l'Industrie 12	2.268.000 €	12,50 %	2.016.000 €
Eupen - Rue de l'Industrie 23	2.438.000 €	12,50 %	2.167.111 €
Jumet - Rue Ledoux 38	277.000 €	12,50 %	246.222 €
Gosselies - Rue de l'Escasse	1.378.000 €	12,50 %	1.224.889 €
Gosselies - Aéroport			
Attecam (ex-Norbert Dentressangle)	410.000 €	12,50 %	364.444 €
Attecam	522.000 €	12,50 %	464.000 €
Belgian Racing	1.177.000 €	12,50 %	1.046.222 €
Wacker	321.000 €	12,50 %	285.333 €
Tercel	2.354.000 €	12,50 %	2.092.444 €
terrain	500.000 €	12,50 %	444.444 €
Gosselies - Avenue des Etats-Unis 90	1.177.000 €	12,50 %	1.046.222 €
Fleurus - Avenue de l'Espérance 1	1.355.000 €	12,50 %	1.204.444 €
Jumet - RN5	1.718.000 €	12,50 %	1.527.111 €
Binche - Rue Z. Fontaine 50-70	963.000 €	12,50 %	856.000 €
Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	1.044.000 €	12,50 %	928.000 €
Nalinnes - «Bultia» - Rue d'Acoz 5	1.020.000 €	12,50 %	906.667 €
Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100	1.285.000 €	12,50 %	1.142.222 €
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 16-20	2.464.000 €	12,50 %	2.190.222 €
Fleurus - Chaussée de Charleroi 150	414.000 €	12,50 %	368.000 €
Couillet - Route de Philippeville 196-206	1.663.000 €	12,50 %	1.478.222 €
Anderlues - Chaussée de Mons 56-56b	1.250.000 €	12,50 %	1.111.111 €
Jumet - Chaussée de Bruxelles 268	573.000 €	12,50 %	509.333 €
Péronnes-lez-Binche - Avenue Léopold III 5	1.327.000 €	12,50 %	1.179.556 €
Nannine - Chaussée de Marche 878-880	2.290.000 €	12,50 %	2.035.556 €
Gerpennes - Chaussée de Philippeville 212	1.202.000 €	12,50 %	1.068.444 €
Loverval - Chaussée de Philippeville	463.000 €	12,50 %	411.556 €
Wierde - Chaussée de Marche 651-657	2.465.000 €	12,50 %	2.191.111 €
Jumet - Rue Frison 56	656.000 €	12,50 %	583.111 €
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 12	730.000 €	12,50 %	648.889 €
Gosselies - Rue de Namur 138	1.180.000 €	12,50 %	1.048.889 €
Total Valeur du Patrimoine	204.794.000 €		196.400.520 €
Droits mutation		4,27 %	8.393.480 €

CLASSEMENT DES 10 PRINCIPAUX LOCATAIRES

EN FONCTION DES REVENUS LOCATIFS¹

1.	Cedicora SA
2.	Media Markt SA
3.	Rack Store SA
4.	Tractebel Engineering SA
5.	Forever Products SA
6.	Michelin Belux SA
7.	Hainaut Caravaning Center SA
8.	Tercel Oilfield Products Belgium SA
9.	UMH Mons
10.	Action Belgium SPRL

EN FONCTION DES SUPERFICIES BÂTIES²

	M ²	
1.	Cedicora SA	21.500
2.	Michelin Belux SA	10.434
3.	Forever Products SA	8.561
4.	Media Markt SA	7.186
5.	AMP SA	6.604
6.	Usinor Industeel Belgium SA	6.480
7.	Rack Store SA	6.455
8.	Facq SA	5.340
9.	Match SA	5.070
10.	Tercel Oilfield Products Belgium SA	4.398

EN FONCTION DE LA DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX²

	DURÉE (ANNÉES)	
1.	Marlier SA	34,8
2.	Match SA	26,8
3.	Magic Center SA	25,9
4.	X ² O Salle de bains NV	25,7
5.	Action Belgium SPRL	25,6
6.	Aldi SA	25,6
7.	CBC Banque SA	24,6
8.	Meubles Albert D SPRL	24,5
9.	Aniserco SA	24,4
10.	Action Belgium SPRL	23,8



PRINCIPALES TENDANCES DES MARCHÉS³

LE MARCHÉ IMMOBILIER DES BUREAUX EN RÉGION WALLONNE

CHARLEROI

Le faible niveau d'activité à Charleroi s'aligne sur la tendance de 2014 avec à peine 250 m² enregistré (Figure 1). Ce chiffre est inférieur à la moyenne trimestrielle de 1.000 m² (Hôtel de Police exclu).

3.600 m² ont été ajoutés au stock ce trimestre. Le siège régional de BNP Paribas Fortis, projet de Banimmo et IRET sur le Boulevard Tirou sera livré en fin d'année 2015.

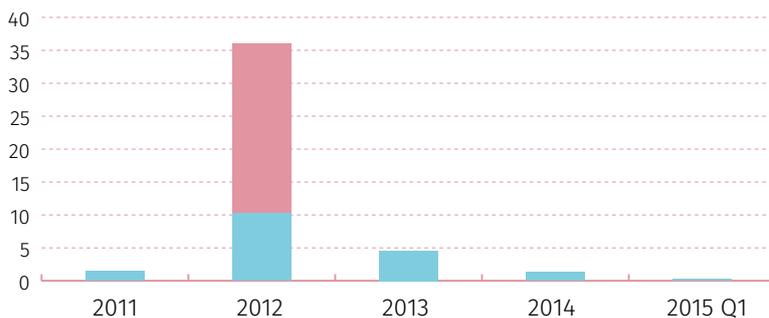
Le loyer prime est stable avec un niveau de EUR 120/m²/an.

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL À CHARLEROI ET ENVIRONS

RUE DE LA MONTAGNE

Complètement réaménagée au début des années '80, elle rassemble actuellement les grandes chaînes nationales et internationales. Le secteur textile et les magasins de vêtements en particulier y sont majoritairement présents. Cette artère principale de Charleroi génère une fréquentation de 100.000 passants par semaine (sources: Retail Focus, Fastigon et Locatus, 2015). Elle a récemment fait l'objet d'un renouvellement de la zone réservée aux piétons à la Rue de Damprémy qui se prolonge désormais jusqu'à la Place de la Digue et la Place Saint-Fiacre.

FIGURE 1 - TAKE-UP CHARLEROI, 000 M²



(1) sur base des revenus locatifs du 1^{er} semestre de l'exercice

(2) sur base des contrats en cours au 31/03/2015

(3) Source: DTZ Research



La disponibilité en commerce reste assez faible et les loyers les plus élevés se maintiennent à EUR 400/m²/an au maximum. Il existe une différence de valeur locative importante entre les différentes parties de la rue, avant et après le carrefour avec le Boulevard Audent.

BOULEVARD TIROU

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

VILLE II

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

On y note la présence de grandes enseignes, telles que C&A, Carrefour Market, Blokker et Casa. Les loyers y sont d'environ EUR 600/m²/an aux

meilleurs emplacements, de EUR 300/m²/an en moyenne en plus du paiement d'un « pas-de-porte ».

CITY NORD & ESPACE NORD (GOSELIES)

Le regroupement depuis quelques années de commerces au Nord de la ville a permis la création d'un Retail Warehousing Park majeur à l'échelle nationale dont font partie les Retail Warehousing Parks City Nord et Espace Nord qui comptent ensemble plus de nonante enseignes différentes, ce qui en fait l'un des centres les plus importants en Belgique.

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAUX À CHARLEROI ET ENVIRONS

Les travaux de construction du projet mixte Rive Gauche, développé par Saint-Lambert Promotion, ont débuté durant l'été 2014 avec un aboutissement attendu pour la fin d'année 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. Le centre commercial serait déjà à moitié pré loué selon des nouvelles parues en début d'année 2015.

L'année 2015 devrait marquer l'aboutissement du retail park Bastions de 10.000 m² à Tournai, développé par Wereldhave. Par ailleurs, les travaux



PLUS DE
52%

des contrats ont une
date d'échéance
supérieure à 5 ans.

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). On apprend par ailleurs que le projet de centre commercial Cittá Verde de 55.000 m² à Farciennes refait surface, après avoir été refusé par le précédent ministre de tutelle.

À Rixensart, la première phase retail du projet mixte Papeteries de Genval, est attendue en octobre, il s'agit d'un retail parc totalisant environ 10.000 m² initialement.

Le permis pour le projet mixte La Strada à la Louvière développé par Wilhelm & Co, et qui comprend 39.000 m² de surfaces commerciales, devrait être délivré au second trimestre 2015.

À Châtelaineau, le développeur De Vlier, annonce que son Frun Park Châtelaineau (9.000 m²) « arrivera prochainement ».

À Verviers, les autorités locales souhaitent que le projet de centre commercial, Au Fil de l'Eau, de Banimmo puisse être lancé le plus rapidement possible. La date de début des travaux dépendrait de la réussite de sa commercialisation préliminaire.

À Liège, Wereldhave, examine la possibilité de rénover et agrandir le complexe Belle-Île qui vient de souffler sa vingtième bougie.

INVESTISSEMENTS EN RETAIL

Au total, plus de EUR 500 millions ont été investis dans le segment retail à l'échelle belge en 2014. Les plus grandes transactions ont eu lieu au second semestre, dont le Ring Shopping Kortrijk, acheté par Wereldhave pour un total de près de EUR 108 millions. Le deuxième volume transactionnel de l'année était un achat par Groupe Teychené d'un portefeuille belge de 17 biens comprenant des retail warehouses, des petites implantations urbaines et le Julianus Shopping Center pour un total de près de EUR 37 millions. La transaction la plus importante se rapportant exclusivement à la Wallonie est l'achat du 115, un retail park à Waterloo par Fidelity Worldwide pour EUR 23 millions.

Au premier trimestre 2015, EUR 176 millions d'investissements retail ont déjà été enregistrés en Belgique, dont l'achat d'un retail warehouse à Gosselies par un investisseur privé pour un montant total d'EUR 1,3 millions, et un rendement de 7%, ainsi que l'achat par Ascencio du Bellefleur, un retail park de 15.000 m² situé à Couillet pour un rendement avoisinant les 6% et un volume d'investissement de EUR 28 millions.

FIGURE 2 : TAKE-UP SEMI-INDUSTRIEL, WALLONIE, 000 M²

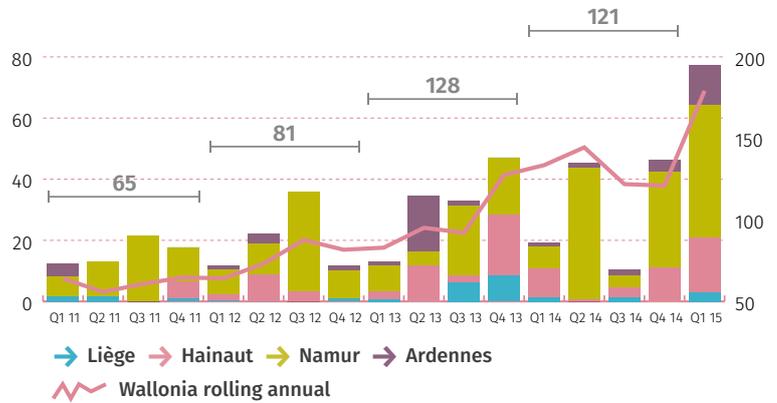
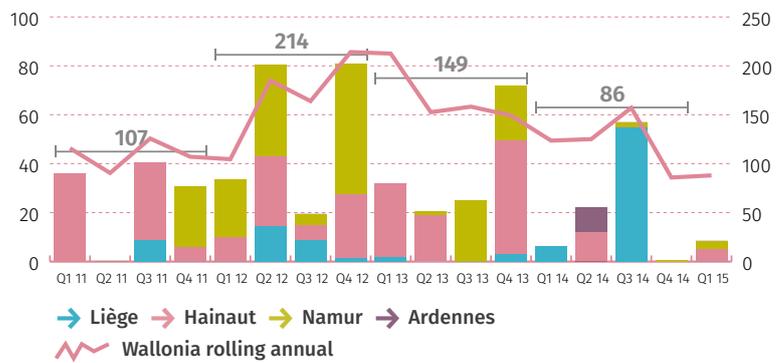


FIGURE 3 : TAKE-UP LOGISTIQUE, WALLONIE, 000 M²



LE MARCHÉ SEMI INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE

Le marché industriel en Wallonie : trimestre 1, 2015

Le take-up semi industriel en Wallonie a atteint un pic de 77.000 m² en Q1, et poursuit la croissance graduelle enregistrée depuis 2011 (Figure 2). Ce chiffre a été renforcé par un nombre de transactions volumineuses. Cependant, même en faisant abstraction de l'acquisition de 27.000 m² par Lock'O à Awans, ce trimestre reste un trimestre record.

Les deux facteurs principaux qui expliquent ce phénomène sont la taille moyenne élevée des transactions ainsi qu'une forte demande dans le district de Liège, où la moitié des transactions furent enregistrées ce trimestre. Cette poussée ne peut être attribuée à un secteur d'activité en particulier, tandis que les prévisions économiques pour 2015 sont assez banales puisque

les économies wallonne et liégeoise attendent des hausses de 1,09% et 0,99% respectivement. Cependant, le nombre d'achats pour occupation propre était robuste (40% des transactions) et la taille moyenne des surfaces acquises à l'achat également, ce qui indique que les propriétaires d'entreprises profitent des taux très faibles.

Le take-up logistique s'est élevé à 8.500 m², une amélioration par rapport à la fin d'année 2014, mais toujours sous la moyenne de cinq ans (33.000 m²) (Figure 3). Les prévisions économiques pour le secteur du transport et de l'entreposage sont assez faibles (0,09% en 2015), cependant, ceci suit trois années de croissance négative (-1,65% en moyenne), qui ont pu être ponctuellement surmontées.

Conformément au niveau d'activité semi industrielle record, les loyers prime semi industriels ont augmenté suite à des transactions dans le Hainaut et atteignent un niveau de EUR 47/ m² / an. Les loyers moyens subissent une baisse et se situent à un niveau de EUR 40/ m² / an.



PLUS DE
250
contrats de locations

FIGURE 4 : LOYERS PRIME WALLONIE, EUR/ M²/AN



Les loyers prime logistiques sont stables à un niveau de EUR 35/m²/an, tandis que l'écart avec les loyers moyens se creuse légèrement, ces derniers ayant diminué vers un niveau de EUR 32/m²/an (Figure 4).

RAPPORT FINANCIER

FINANCIER

RAPPORT DU COMMISSAIRE

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 annuelle 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.

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire pour le semestre clôturé le 31 mars 2015

Au conseil d'administration

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire. Cette information financière intermédiaire comprend la situation financière résumée clôturée le 31 mars 2015, le compte de résultats résumé, l'état résumé des variations des capitaux propres et le tableau résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 11.

Rapport sur l'information financière intermédiaire

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire de Warehouses Estates Belgium SCA (la «société») préparée conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et conformément à la norme internationale d'information financière

IAS 34 – Information financière intermédiaire tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans la situation financière résumée s'élève à 201.807 (000) EUR et le bénéfice de la période s'élève à 6.772 (000) EUR.

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et conformément à IAS 34 – Information financière intermédiaire telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 – Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué



par l'auditeur indépendant de l'entité. Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing) et en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur l'information financière intermédiaire.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire de Warehouses Estates Belgium SCA n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément

au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et conformément à IAS 34 – Information financière intermédiaire telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Diegem, le 19 mai 2015

Le commissaire

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL

Représentée par Rik Neckebroek

INFORMATIONS FINANCIÈRES STATUTAIRES AU 31 MARS 2015

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

	Notes	Statutaire 30/09/2014	Statutaire 31/03/2015
ACTIF			
I. Actifs non courants	3,4	193.265.277	195.604.220
C. Immeubles de placement	3,4	193.200.477	195.544.520
- Immeubles de placement		190.069.349	195.544.520
- Projets de développement		3.131.128	-
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		64.800	59.700
II. Actifs courants		5.740.810	6.202.972
A. Actifs détenus en vue de la vente		870.222	856.000
- Immeubles de placement		870.222	856.000
D. Créances commerciales	8	3.987.345	4.362.087
E. Créances fiscales et autres actifs courants	8	131.946	37.109
- Autres		131.946	37.109
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	184.402	424.055
G. Comptes de régularisation		566.897	523.720
- Charges immobilières payées d'avance		461.229	178.436
- Autres		105.668	345.284
TOTAL DE L'ACTIF		199.006.087	201.807.192
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		135.604.370	131.484.410
A. Capital	5	8.403.938	8.403.938
- Capital souscrit		10.000.000	10.000.000
- Frais d'augmentation de capital		-1.596.062	-1.596.062
B. Primes d'émission		26.924.110	26.924.110
C. Réserves		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	84.518.831
c) Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-7.820.924	-8.336.301
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	12.621.227
D. Résultat net de l'exercice		11.367.743	6.772.239
- Résultat de l'exercice		11.367.743	6.772.239

	Notes	Statutaire 30/09/2014	Statutaire 31/03/2015
PASSIF			
I. Passifs non courants	6,8	1.326.656	1.266.416
A. Provisions		-	-
B. Dettes financières non courantes	6,8	1.326.656	1.266.416
a) Etablissements de crédit		1.249.590	1.190.385
c) Autres		77.065	76.031
- Garanties locatives reçues		77.065	76.031
F. Passifs d'impôts différés		-	-
II. Passifs courants	6,8	62.075.061	69.056.366
B. Dettes financières courantes	6,8	53.015.064	59.677.287
a) Etablissements de crédit		53.015.064	59.677.287
C. Autres passifs financiers courants	6,8	1.915.370	1.967.787
- Instruments de couverture		1.915.370	1.967.787
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	8	3.643.238	2.843.890
a) Exit Tax		1.762.747	1.795.421
b) Autres		1.880.491	1.048.469
- Fournisseurs		454.596	746.794
- Impôts, rémunérations et charges sociales		1.425.896	301.675
E. Autres passifs courants	8	59.639	46.648
F. Comptes de régularisation		3.441.750	4.520.753
- Revenus immobiliers perçus d'avance		3.426.618	2.915.660
- Intérêts et autres charges courus non échus		15.133	1.605.093
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		199.006.087	201.807.192

2. COMPTES DE RÉSULTATS STATUTAIRES (en €)

	Statutaire 31/03/2014	Statutaire 31/03/2015
I. Revenus locatifs	7.950.963	7.937.033
A. Loyers	7.883.938	7.914.810
C. Gratuités locatives	67.025	-
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	-	22.223
III. Charges relatives à la location	-52.312	67.627
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	-	-
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-52.312	-1.184
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	-	68.811
RÉSULTAT LOCATIF NET	7.898.651	8.004.660
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	1.241.681	2.221.127
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	516.705	488.797
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	724.976	1.732.329
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-16.000	-
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.310.937	-2.339.875
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-562.931	-554.045
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-748.006	-1.785.831
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	12.952	-6.243
RÉSULTAT IMMOBILIER	7.826.347	7.879.668
IX. Frais techniques	-607.461	-546.433
A. Récurrents	-91.416	-93.099
- Primes d'assurance	-91.416	-93.099
B. Non récurrents	-516.045	-453.333
- Dépenses relatives à l'amélioration des immeubles	-394.989	-360.958
- Honoraires	-83.080	-87.668
- Sinistres	-37.976	-4.707
X. Frais commerciaux	-33.495	-25.252
A. Commissions d'agence	-24.555	-15.586
B. Publicité	-8.940	-9.616
C. Frais juridiques	-	-50
XII. Frais de gestion immobilière	-447.851	-583.807
A. Honoraires versés aux gérants	-355.800	-511.751
- Honoraires de la gérance	-287.500	-287.500
- Rémunération Administrateurs et Comité d'Audit	-32.000	-187.951
- Honoraires de l'Expert immobilier	-36.300	-36.300
B. Charges de gestion d'immeubles	-92.051	-72.056
- Avocats	-13.748	-17.888
- Taxes et redevances	-78.304	-54.167
CHARGES IMMOBILIERES	-1.088.808	-1.155.491
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	6.737.539	6.724.177

	Statutaire 31/03/2014	Statutaire 31/03/2015
XIV. Frais généraux de la société	-401.732	-650.692
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	129.562	106.298
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	6.465.370	6.179.784
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-
A. Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)	-	-
B. Valeur comptable des immeubles vendus	-	-
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-813.876	1.386.527
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	5.651.494	7.566.311
XX. Revenus financiers	33.898	8.261
A. Intérêts et dividendes perçus	158	213
C. Autres	33.740	8.048
XXI. Charges d'intérêts nettes	-695.182	-715.336
A. Intérêts nominaux sur emprunt	-455.368	-469.351
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-239.813	-245.985
XXII. Autres charges financières	-3.333	-1.852
A. Frais bancaires et autres commissions	-3.333	-1.852
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	17.734	-52.417
A. Instruments de couverture autorisés	17.734	-52.417
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	17.734	-52.417
RÉSULTAT FINANCIER	-646.883	-761.344
RÉSULTAT AVANT IMPOT	5.004.611	6.804.967
XXV. Impôts des sociétés	38.528	-32.728
IMPÔT	38.528	-32.728
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	5.043.139	6.772.239
Autres éléments du résultat global	-	-
RÉSULTAT GLOBAL	5.043.139	6.772.239
RÉSULTAT DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION	1,59	2,14

	Statutaire 30/09/2014	Statutaire 31/03/2015
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	42,83 €	41,53 €
Cours de bourse à la date de clôture	58,40 €	66,29 €
Valeur du patrimoine immobilier	193.200.477 €	195.544.20 €
Ratio d'endettement	29,17%	31,63%

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

	Capital	Primes d'émission	Réserve Légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers
AU 30/09/2013	8.403.938	26.924.110	40.376	78.341.893
Affectation du résultat 2012/2013 aux réserves				6.127.584
Dividendes sur le résultat 2012/2013				
Résultat du premier semestre 2013/2014				
AU 31/03/2014	8.403.938	26.924.110	40.376	84.469.476
Résultat du 2 ^{ème} semestre 2013/2014				
AU 30/09/2014	8.403.938	26.924.110	40.376	84.469.476
Affectation du résultat 2013/2014 aux réserves				49.354
Dividendes sur le résultat 2013/2014				
Résultat du premier semestre 2014/2015				
AU 31/03/2015	8.403.938	26.924.110	40.376	84.518.831

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
-2.638.911	-7.825.545	2.455.361	28.794.337	134.495.559
786.477	4.621		-6.918.681	-
			-10.258.932	-10.258.932
			5.043.139	5.043.139
-1.852.434	-7.820.924	2.455.361	16.659.863	129.279.766
			6.324.604	6.324.604
-1.852.434	-7.820.924	2.455.361	22.984.467	135.604.370
-62.936	-515.377		528.959	-
			-10.892.199	-10.892.199
			6.772.239	6.772.239
-1.915.370	-8.336.301	2.455.361	19.393.466	131.484.410

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 7 des statuts coordonnés modifiés lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 13 janvier 2015.

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

	Statutaire 30/09/2014	Statutaire 31/03/2015
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	258.438	184.402
Résultat de l'exercice	11.367.743	6.772.239
+/- Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers)	1.403.224	708.927
+/- Variation de la juste valeur des instruments financiers ¹	62.936	52.417
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	-38.605	32.728
Éléments sans effet de trésorerie	644.331	-1.454.154
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placements	466.023	-1.386.527
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placements	-	-
+ Pertes de valeur (- reprises de perte de valeur) sur créances commerciales	178.308	-67.627
Variations du besoin en fonds de roulement	-188.758	96.527
Mouvements des éléments de l'actif	-422.469	-169.102
Créances commerciales	-484.458	-307.115
Autres Créances	82.901	94.837
Charges à reporter et produits à recevoir	-20.912	43.176
Mouvements des éléments du passif	233.711	265.629
Dettes commerciales	-769.578	292.199
Variation des dettes fiscales	1.007.800	-1.091.546
Autres Dettes	14.383	-14.026
Charges à imputer et revenus à reporter	-18.894	1.079.003
Variation des actifs non courants	-10.200	-5.100
- Impôts payés (+ impôts encaissés)	38.605	-53
Autres	-25.897	-9.484
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES (A)	13.253.379	6.194.046
- Acquisitions immeubles de placement	-	-
+ Cessions immeubles de placement	-	-
- Projets de développement et travaux d'aménagement	-5.364.464	-943.294
+ Récupération de TVA ²	759.819	-
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente	-	-
+ Cessions autres actifs	-	-
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B)	-4.604.646	-943.294
+ Augmentation des dettes financières	15.004.317	6.662.223
- Diminution des dettes financières	-12.065.064	-59.205
Intérêts payés	-1.444.820	-717.188
Intérêts reçus	41.595	8.261
Dividendes payés	-10.258.797	-10.905.190
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT (C)	-8.722.769	-5.011.099
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA DATE DE CLÔTURE	184.402	424.055

(1) Au 31/03/2015, les instruments de couverture de taux ont été valorisés à -1.967.787 € contre -1.915.370 € au 30/09/2014 soit une variation de la juste valeur des instruments financiers de -52.417 € repris en compte de résultat à la rubrique XXIII. « Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers ».

(2) voir Note 4



La Société a appliqué pour la première fois la norme IFRIC 21 aux comptes statutaires arrêtés au 31 mars 2015.

5. NOTES EXPLICATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS STATUTAIRES

NOTE 1 INFORMATIONS GÉNÉRALES ET MÉTHODES COMPTABLES

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Warehouses Estates Belgium S.C.A. (ci-après dénommée «WEB SCA» ou la «Société») est une société Immobilière Réglementée (SIR immobilière) de droit belge. Les comptes annuels de la Société au 31 mars 2015 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 18 mai 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 et sont consultables, en totalité, dans le rapport financier de la période concernée.

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

MÉTHODES COMPTABLES

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

Les méthodes comptables utilisées sont explicitées aux pages 95 à 97 du «Rapport Financier Annuel 2014».

La Société a appliqué pour la première fois la norme IFRIC 21 aux comptes statutaires arrêtés au 31 mars 2015.

La société n'a pas anticipé l'application des nouvelles normes et interprétations dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à la clôture du 31 mars 2015.

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 aux pages 95 à 97 du «Rapport Financier Annuel 2014» ainsi que dans la Note 4 du présent rapport.

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

NOTE 3 INFORMATIONS SECTORIELLES

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (en €)

	Halls Industriels		Commerces	
	30/09/2014	31/03/2015	30/09/2014	31/03/2015
ACTIF				
I. Actifs non courants				
C. Immeubles de placement	44.641.289	44.575.414	127.521.064	130.048.562
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	-	-	64800	59.700
II. Actifs courants				
A. Actifs détenus en vue de la vente	-	-	870.222	856.000
D. Créances commerciales	851.984	881.594	2.548.354	2.838.054
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	165.517	241.151	179.912
TOTAL DE L'ACTIF	45.722.860	45.625.851	131.249.742	133.983.338
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES				
A. Capital	-	-	-	-
B. Primes d'émissions	-	-	-	-
C. Réserves	-	-	-	-
D. Résultat net à la date de clôture	-	-	-	-
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	191.685	273.088	472.265
E. Autres passifs courants	-	-	-	-
F. Comptes de régularisation	845.142	1.077.297	2.062.360	2.794.075
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	952.307	1.268.982	2.335.447	3.266.340

Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	
30/09/2013	31/03/2015	30/09/2013	31/03/2015	30/09/2013	31/03/2015	30/09/2013	31/03/2015
						193.265.277	195.604.220
17.983.012	17.838.767	3.055.112	3.081.778	-	-	193.200.477	195.544.520
-	-	-	-	-	-	64.800	59.700
						5.740.810	6.202.972
-	-	-	-	-	-	870.222	856.000
366.220	431.288	220.786	211.037	-	114	3.987.345	4.362.087
15.700	15.700	140	140	108.628	16.832	131.946	37.109
-	-	-	-	184.402	424.055	184.402	424.055
83.501	58.043	14.416	5.689	1.568	114.560	566.897	523.720
18.448.433	18.343.799	3.290.454	3.298.642	294.598	555.561	199.006.087	201.807.192
						135.604.370	131.484.410
-	-	-	-	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	6.772.239	11.367.743	6.772.239
						1.326.656	1.266.416
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	1.326.656	1.266.416	1.326.656	1.266.416
-	-	-	-	-	-	-	-
						62.075.061	69.056.366
-	-	-	-	53.015.064	59.677.287	53.015.064	59.677.287
-	-	-	-	1.915.370	1.967.787	1.915.370	1.967.787
40.423	71.482	26.410	11.361	3.196.153	2.097.096	3.643.238	2.843.890
-	-	-	-	59.639	46.648	59.639	46.648
404.869	547.548	129.380	101.834	-	-	3.441.750	4.520.753
445.293	619.030	155.789	113.195	195.117.252	196.539.645	199.006.087	201.807.192

COMPTE DE RÉSULTATS (en €)

	Halls Industriels		Commerces	
	31/03/2014	31/03/2015	31/03/2014	31/03/2015
RÉSULTAT LOCATIF NET	2.148.703	2.005.194	4.731.499	5.051.246
RÉSULTAT IMMOBILIER	2.114.500	1.979.272	4.691.632	4.957.439
IX. Frais techniques	-195.086	-169.243	-333.605	-231.426
X. Frais commerciaux	-9.186	-6.417	-20.019	-16.015
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués				
XII. Frais de gestion immobilière	-121.237	-146.560	-269.968	-372.110
XIV. Frais généraux de la société	-110.174	-164.389	-240.099	-413.485
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	28.246	-4.062	4.059	10.069
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-	-	-
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-915.188	-330.611	409.286	1.884.499
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	791.875	1.157.990	4.241.285	5.818.972
RÉSULTAT FINANCIER	-	-	-	-
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	791.875	1.157.990	4.241.285	5.818.972
IMPÔT	-	-	-	-
RÉSULTAT NET	791.875	1.157.990	4.241.285	5.818.972

NOTE 4
IMMEUBLES DE PLACEMENT (en €)

	30/09/2014	31/03/2015
SOLDE AU 01/10/N-1	189.932.076	193.200.477
Acquisitions	-	-
Projets de développement	3.131.128	-
Dépenses capitalisées	2.233.336	943.294
Récupération de TVA	- 759.818	-
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	- 870.222	14.222
Cessions	-	-
Augmentation/(diminution) de juste valeur	- 466.023	1.386.527
SOLDE À LA CLÔTURE N	193.200.477	195.544.520

L'application de la circulaire TVA, éditée fin 2012, concernant les centres commerciaux, a permis à la société de déduire, au cours de l'exercice précédent, 759.818 € de TVA sur ses investissements, sans impact sur la juste valeur totale, ainsi que 422.354 € sur ses charges (cf. Notes 28 & 29 du Rapport financier annuel 2014).

Au cours de ce premier semestre, aucun dossier de récupération de TVA n'a été déposé auprès de l'administration compétente.

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

Bureaux		Autres		Non alloués		Total	
31/03/2014	31/03/2015	31/03/2014	31/03/2015	31/03/2014	31/03/2015	31/03/2014	31/03/2015
738.371	734.797	280.078	213.423	-	-	7.898.651	8.004.660
738.936	734.048	281.280	208.908	-	-	7.826.347	7.879.668
-73.872	-136.954	-4.897	-8.810	-	-	-607.461	-546.433
-3.111	-2.333	-1.180	-487	-	-	-33.495	-25.252
-41.569	-53.984	-15.078	-11.153	-	-	-447.851	-583.807
-37.307	-60.240	-14.151	-12.578	-	-	-401.732	-650.692
2.497	-	-	-	94.760	100.291	129.562	106.298
-	-	-	-	-	-	-	-
-288.861	-194.027	-19.112	26.666	-	-	-813.876	1.386.527
296.713	286.511	226.861	202.546	94.760	100.291	5.651.494	7.566.311
-	-	-	-	-646.883	-761.344	-646.883	-761.344
296.713	286.511	226.861	202.546	-552.123	-661.053	5.004.611	6.804.967
-	-	-	-	38.528	-32.728	38.528	-32.728
296.713	286.511	226.861	202.546	-513.595	-693.780	5.043.139	6.772.239

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% sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à +/- 0,5%. Pour les autres immeubles, les droits d'enregistrement en vigueur ont été déduits.

Au moment de l'acquisition de l'immeuble, la valeur d'investissement, incluant les droits de mutation, est comptabilisée à l'actif du bilan et lors de la première évaluation par l'expert immobilier, la comptabilisation est réalisée sur base de la «Juste valeur» (càd. hors droits de muta-

tion). La différence, positive ou négative, entre les deux valeurs retenues est comptabilisée en compte de résultats.

Utilisation des immeubles

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

NOTE 5 CAPITAL SOCIAL

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT ET DÉCLARATIONS DE PARTICIPATIONS IMPORTANTES AU COURS DU 1^{er} SEMESTRE 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.

À l'occasion de la modification des statuts, l'Assemblée générale extraordinaire du 13 janvier 2015 a approuvé l'instauration d'un seuil de notification statutaire supplémentaire (3%). Par conséquent, les Actionnaires de WEB SCA sont 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%.

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 di-



rectement ou indirectement, atteint, dépasse ou tombe en dessous des seuils fixés ci-dessus, une même notification est obligatoire, même s'il n'y a eu ni acquisition, ni cession.

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

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

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

(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.

Sur la base des informations reçues par WEPS SA au 31 mars 2015, la structure de l'actionnariat de WEB SCA s'établit comme suit :

NOMBRE TOTAL DES ACTIONS ÉMISES PAR WEB SCA AU 31/03/2015	3.166.337	100 %
Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert ¹	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 %

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 1er 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 incor-

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

Au 31 mars 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 (1/3.166.337^e) 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	Émission de 272.809 actions suite à la fusion par absorption de la SA IMOBEC
08/12/2010	9.212.498 €	3.166.337	Émission de 863.546 actions suite à l'augmentation de capital avec droits de préférence
30/06/2011	10.000.000 €	3.166.337	Augmentation du capital social par incorporation du compte « Primes d'émissions » à concurrence de 787.501,82 €

NOTE 6 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:

	30/09/2014	31/03/2015
I. Passifs non courants	1.326.656	1.266.416
B. Dettes financières non courantes	1.326.656	1.266.416
- Établissements de crédit	1.249.590	1.190.385
- Garanties locatives reçues	77.065	76.031

Outre les informations reprises ci-dessus, le détail des « passifs non courants » est précisé dans la note 14 « passifs non courants » du Rapport Financier Annuel 2014 à la page 111.

	30/09/2014	31/03/2015
B. Dettes financières courantes	53.015.064	59.677.287
- Straight Loan Banque Belfius SA	25.050.000	29.500.000
- Straight Loan Banque BNP Paribas Fortis SA	7.950.000	10.160.000
- Straight Loan Banque ING SA	4.900.000	4.900.000
- Roll Over Banque Belfius SA	10.000.000	10.000.000
- Roll Over Banque BNP Paribas Fortis SA	5.000.000	5.000.000
- Emprunts court terme Bromley SA	115.064	117.287
C. Autres passifs financiers courants	1.915.370	1.967.787
- Juste valeur des instruments dérivés	1.915.370	1.967.787

Lignes de crédits

Immeuble	Organismes	Type ²	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

Remarques :

- Outre les informations reprises ci-avant, le détail des différentes lignes de crédit sont précisées dans la Note 15 «Dettes financières et instruments dérivés» du Rapport Financier Annuel 2014 aux pages 111 à 113.
- En ce qui concerne le détail des risques liés aux instruments financiers, celui-ci est repris dans la section «Facteurs de risques».
- Dans les différents contrats d'ouverture de crédit qu'elle a conclu, WEB SCA s'est généralement engagée à ne pas aliéner ni hypothéquer les immeubles lui appartenant, ni conférer de sûretés ou garanties à d'autres créanciers, sans l'accord préalable de la banque.



**NOTE 7
CONTRATS D'INSTRUMENTS
DE COUVERTURE**

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

- le 8 août 2008, auprès de BNP Paribas Fortis, une couverture de taux sur 10 ans de 15.000.000€ prenant cours le 12 août 2008 au taux fixe de 3,35% l'an avec possibilité pour BNP Paribas Fortis S.A. d'y mettre un terme tous les 3 mois, à partir du 12 novembre 2008.
- le 14 janvier 2015, auprès de Belfius banque, une couverture de taux sur 5 ans de 10.000.000€ prenant cours le 31mars 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, une couverture de taux sur 5 ans de 25.000.000€ prenant cours le 31mars 2015 au taux fixe de 0,265% l'an sans possibilité pour Belfius banque d'y mettre un terme anticipativement.

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			

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

NOTE 8 CATÉGORIES D'INSTRUMENTS FINANCIERS (en €)

	30/09/2014		31/03/2015		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	4.362.087	4.362.087	Niveau 2
Autres créances	131.946	131.946	37.109	37.109	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	184.402	184.402	424.055	424.055	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	1.967.787	1.967.787	Niveau 2
Coût amorti					
Dettes financières court terme	53.015.064	53.015.064	59.677.287	59.677.287	Niveau 2
Dettes financières long terme	1.326.656	1.343.459	1.266.416	1.312.074	Niveau 2
Dettes commerciales	454.596	454.596	746.794	746.794	Niveau 2
Autres dettes	59.639	59.639	46.648	46.648	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. Le détail ainsi que les méthodes utilisées sont précisés dans la Note 13 « Catégories d'instruments financiers » du Rapport Financier Annuel 2014 à la page 110.

L'application de la norme IFRIC 21 impose la reconnaissance immédiate d'une dette future,

en l'occurrence le précompte immobilier pour l'année civile 2015. Toutefois cette taxe étant à charge des locataires, il y a concomitamment reconnaissance de la créance future sur les locataires. Hors application de cette norme, les créances commerciales seraient en diminution de 1.030.000€ et la charge enregistrée en compte de régularisation du passif diminuerait de 1.150.000€.

NOTE 9 INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES (en €)^{1,2}

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

SOCIÉTÉS LIÉES	TYPE DE PRESTATIONS	31/03/2014	31/03/2015
WEB SA BE0463.639.412	Gérant statutaire : - Honoraires de la gérante - Frais financiers et administratifs - Rémunération Administrateurs, Comité d'audit et frais - Frais divers - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	287.500 170.807 41.500 12.431 72.330	287.500 146.737 65.000 19.802 17.997
W.TEAM SA BE0478.981.050	Société de services, entretiens et petites réparations sur les immeubles de placements: - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice Mise à disposition de personnel financier et technique: - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice Prise en location d'un hall industriel - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	304.849 19.868 197.245 62.164 -17.548 -2.436	234.303 - 121.886 - -16.636 -1.340
Devilca Belgium SA BE0450.576.579	Locataire de bureau: - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice Fournitures diverses - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-4.975 - - -	- - - -
Bel Is Immo SA BE0457.873.882	Locataire de bureau: - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-6.563 -750	-5.826 -846
Immobal SA BE0457.155.060	Locataire de bureau: - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	- -	-3.000 -1.500

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

(1) 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.



	31/03/2014	31/03/2015
Rémunération totale annuelle des membres du Conseil d'Administration (jetons de présence)	32.000 €	187.951 €

Deux des trois Dirigeants effectifs de «WEB SCA» font partie du Conseil d'Administration de «WEPS SA», lequel est composé de cinq (5) membres. La rémunération des membres du Conseil d'Administration est fonction de leur présence aux différentes réunions.

Depuis l'obtention de l'agrément SIR la rémunération fixe des trois Dirigeants effectifs est reprise dans cette rubrique.

NOTE 10 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 31 mars 2015 ne requiert de mention particulière.

NOTE 11 FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS

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

Pour les rubriques « Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobili-

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

(en €)	Avant affectation	Affectation	Après affectation
	2015	2015	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 (+)	84.518.831	1.386.527	85.905.358
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-8.336.301	-57.179	-8.393.480
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	-52.417	-1.967.787
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+)			-
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)			-
Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)			-
Réserve pour écarts actuariels des plan de pension à prestations définies (+)			-
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+)			-
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)			-
Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale (+)			-
Réserve légale (+)	40.376		40.376
Fonds propres non distribuables selon l'Art 617 du Code des Sociétés	109.635.583	1.276.931	110.912.514
Actif Net (Total actif - provisions - dettes - frais de constitution non amorti)			131.484.410
Distribution de dividendes et plan de participation			-10.892.199
Actif net après distribution			120.592.210,61
Marge de distribution			9.679.696,65

FACTEURS D



DE RISQUES

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

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. 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.
---	--	---

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.

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 répercution de charges locatives.

La société est également de manière anticipée potentiellement exposée à la conclusion d'un nouveau bail qui peut se révéler plus au moins attractif.

Compte-tenu de la diversification accrue de l'immobilier dans lequel WEB SCA investit, le risque de résiliation de baux est reporté sur un grand nombre de contrats de location (plus de 250) et sur une plus importante diversification de l'activité de chacun de ses locataires (industriel, bureaux et retail). Aucun immeuble représentant plus de 5% de la valeur totale du portefeuille n'est donné en location à un seul locataire.

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

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

En outre, le suivi des créances reste une priorité absolue de la direction administrative.

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 et 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

Une dérogation à la règle suivant laquelle les actifs consolidés ne peuvent être placés pour plus de 20% dans des biens immobiliers formant un seul ensemble immobilier a été accordée à WEB SCA pour une durée de 2 ans, soit jusque décembre 2016.

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, aussi longtemps que la dérogation est d'application.

La Société est donc tenue de prendre toutes les mesures nécessaires pour s'assurer du respect de cette limitation et exclure la possibilité de son éventuel dépassement.

WEB SCA veille au respect strict de cette limitation d'endettement.

WEB SCA étudie actuellement différentes solutions qui pourraient réduire le poids relatif de City Nord au sein de la SIR et ce, dans le respect de la stratégie de l'entreprise ainsi que dans l'intérêt de ses actionnaires.

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 6,41 ans.¹

De plus, WEB SCA, avec un taux d'occupation de 96,32% au 31 mars 2015, se positionne dans les meilleurs de son secteur. Elle dispose par ailleurs de biens particulièrement bien situés faisant l'objet d'une demande soutenue.

La SIR est donc peu exposée au chômage locatif.

(1) sur base des baux en cours au 31/03/2015

RISQUE PROPRE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER		
<p>Il existe un risque inhérent à toute opération d'acquisition de biens immobiliers.</p>	<p>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>	<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 fiscaux, du potentiel offert... ; la diversité pertinente et accrue du portefeuille étant une priorité du Conseil d'Administration.</p>
RISQUE DE SINISTRE		
<p>La Société est exposée au risque de survenance d'un sinistre majeur affectant ses immeubles.</p>	<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 verre, 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 31 mars 2015, le portefeuille est assuré pour une valeur totale de reconstruction de 246.844.582 € (i.e. vs. la juste valeur, terrain compris, de 196.400.520 € pour les mêmes biens). Le montant de la prime provisionnelle globale comptabilisée pour le semestre sous revue s'élève à 93.099 €.</p>
RISQUE DE DÉGRADATION DES IMMEUBLES		
<p>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.).</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>

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 terme 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 leur identification 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>
--	---	--

RISQUE LIÉ AUX AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

<p>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>	<p>Les délais de traitement des dossiers visés par les administrations respectives sont aussi dépendant de leur 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

<p>Il s'agit principalement de risques liés aux retards d'exécution.</p>	<p>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, voir ses liquidités.</p>	<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 qu'au stricte nécessaire.</p>
--	--	--

RISQUE DE CONSTRUCTION ET RISQUE MINIER		
Le sous-sol de la région de Charleroi a été abondamment exploité par l'industrie charbonnière. Les biens immobiliers de WEB SCA sont majoritairement répartis dans la région caroloréennaise.	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.

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 31 mars 2015, s'élèvent à 65 M€. Le détail de l'ensemble de ces lignes de crédit est repris dans la Note 6 de la partie financière du présent rapport.

RISQUES LIÉS AUX LIQUIDITÉS (EN €)	31/03/2014		31/03/2015	
	Montant autorisé	Montant utilisé	Montant autorisé	Montant utilisé
Straight Loan Banque Belfius SA	30.000.000	29.485.000	30.000.000	29.500.000
Straight Loan Banque BNP Paribas SA	15.000.000	9.150.000	15.000.000	10.160.000
Straight Loan Banque ING SA	5.000.000	5.000.000	5.000.000	4.900.000
Roll Over Banque Belfius SA	10.000.000	10.000.000	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	58.635.000	65.000.000	59.560.000
Utilisées à concurrence de	90,21 %		91,63 %	

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

RISQUE LIÉ AU CALCUL DE L'EXIT TAX

<p>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.</p>	<p>Une évolution de cette circulaire pourrait potentiellement entraîner une augmentation de la base taxable sur laquelle se calcule l'Exit tax.</p>	<p>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.</p>
---	---	--

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 emprunt 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 148.900 €/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.</p> <p>Parallèlement, WEB SCA a souscrit un contrat de type « SWAP ». Cette couverture lui permet d'échanger le taux flottant contre un taux fixe.</p> <p>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'en-cours de dette couvert: le montant total des dettes couvertes par les contrats ne peut en aucun cas excéder le montant total de la dette existante, augmenté de la dette inscrite au budget en cours d'exercice. Par ailleurs, le capital de référence des contrats de couverture ne peut être adossé à d'autres types de financements que l'emprunt ; • L'information de l'organe délibérant: la délibération ou la décision de recours à des contrats de couverture des risques de taux d'intérêt doivent être précédées d'un rapport présentant une analyse financière de l'opération envisagée.
---	--	---

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>
---	---	--



WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA

Avenue Jean Mermoz, 29 | B- 6041 Gosselies
T +32.(0)71.259.259 | F +32.(0)71.352.127 | info@w-e-b.be

www.w-e-b.be