



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

1^{ER} SEMESTRE EXERCICE 2015-2016

Chiffres clés au 31 mars 2016

CHIFFRES CLES	31/03/2015	30/09/2015	31/03/2016	Evolution sur 1 an
Juste Valeur du portefeuille	196.400.520 €	198.905.474 €	214.008.260 €	+ 8,97 %
Valeur d'investissement du portefeuille	204.794.000 €	207.351.000 €	222.699.000 €	+ 8,74 %
Taux d'occupation ¹	96,32 %	94,38 %	95,42 %	- 0,90 %
Fonds propres	131.484.410 €	138.385.821 €	134.301.966 €	+ 2,14 €
Valeur unitaire intrinsèque de l'action	41,53 €	43,71 €	42,42 €	+ 2,14 %
Résultat immobilier	7.879.668 €	15.697.318 €	7.871.805 €	- 0,10 %
Résultat d'exploitation	7.566.311 €	13.834.797 €	8.031.673 €	+ 6,15 %
Résultat global	6.772.239 €	13.673.650 €	6.808.345 €	+ 0,53 %
Taux d'endettement	31,63 %	29,87 %	35,87 %	+ 4,24 %

Calendrier financier 2,3

Clôture du 1 ^{er} semestre de l'exercice 2016	31/03/2016
Publication des résultats semestriels de l'exercice 2016	30/06/2016
Mise en ligne du Rapport Financier Semestriel de l'exercice 2016	30/06/2016
Clôture de l'exercice 2016	30/09/2016
Publication des résultats financiers annuels de l'exercice 2016	8/12/2016
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel de l'exercice 2016	8/12/2016
Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires (AGO)	10/01/2017
Dividende de l'exercice 2016	
• Publication du dividende de l'exercice 2016 ⁴	11/01/2017
• Ex-date (détachement)	13/01/2017
• Record date (enregistrement)	16/01/2017
• Paiement date (paiement)	17/01/2017

¹ Loyer net en cours / (Loyer net en cours + valeur locative estimée)

² sous réserve de modification ultérieure

³ sauf mention contraire, publication après clôture de la Bourse

⁴ publication avant ouverture de la Bourse

TABLE DES MATIERES

CHIFFRES CLES AU 31 MARS 2016	1
CALENDRIER FINANCIER	1
IDENTIFICATION	3
PROFIL	4
DECLARATION	4
EVOLUTION DE L'ACTION	5
<i>RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE</i>	<i>6</i>
ANALYSE DU RESULTAT	6
RATIO D'ENDETTEMENT	8
EVENEMENTS MARQUANTS DU 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE 2015-2016	9
PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES	10
EVENEMENTS POSTERIEURS AU 31 MARS 2016	10
PERSPECTIVES	11
<i>RAPPORT IMMOBILIER</i>	<i>12</i>
LETRE DE L'EXPERT IMMOBILIER	12
APERÇU DU PORTEFEUILLE	14
<i>RAPPORT FINANCIER</i>	<i>22</i>
RAPPORT DU COMMISSAIRE	22
INFORMATIONS FINANCIERES STATUTAIRES	24

Identification

Nom	<i>Warehouses Estates Belgium (en abrégé WEB)</i>
Forme juridique	<i>Société en commandite par Actions (en abrégé SCA)</i>
Statut	<i>Société Immobilière Réglementée Publique (en abrégé SIRP ou SIR)</i>
Adresse (siège social)	<i>29 avenue Jean Mermoz, B-6041 Gosselies (Belgique)</i>
Téléphone	<i>+32 71 259 259</i>
Fax	<i>+32 71 352 127</i>
E-mail	<i>info@w-e-b.be</i>
Site internet	<i>www.w-e-b.be</i>
N° d'entreprise	<i>BE0426.715.074</i>
Date de constitution	<i>04 janvier 1985 sous la dénomination « Temec »</i>
Date d'admission sur Euronext	<i>01 octobre 1998</i>
Date d'agrément SIR	<i>13 janvier 2015</i>
Date de clôture	<i>30 septembre</i>
Durée	<i>Illimitée</i>
Capital social	<i>10.000.000 €</i>
Nombre d'actions	<i>3.166.337</i>
Code ISIN	<i>BE0003734481</i>
Cotation	<i>Euronext Brussels</i>
Gérant	<i>W.E.B. Property Services SA (en abrégé WEPS SA)¹</i>
Dirigeants effectifs	<i>M. Claude DESSEILLE (CEO)</i> <i>Mme Caroline WAGNER (CAO)</i> <i>M. Antoine TAGLIAVINI (CFO)</i>
Conseil d'administration	<i>M. Christian JACQMIN (Président)</i> <i>M. Daniel WEEKERS (Vice-Président)</i> <i>Mme Caroline WAGNER</i> <i>M. Claude DESSEILLE</i> <i>M. Claude BOLETTE</i>
Expert immobilier	<i>DTZ Winssinger & Associés, représenté par M. Christophe ACKERMANS²</i>
Commissaire	<i>Deloitte, représenté par M. Rik NECKEBROECK³</i>
Types d'immeubles	<i>Immeubles commerciaux, de bureaux et semi-industriels</i>

¹ Le Gérant, WEPS SA, a tenu une AGE en date du 29/09/2015 en vue de modifier la date de clôture de son exercice social pour le fixer au 30/09 de chaque année afin de le faire coïncider avec celui de WEB SCA.

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

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

Profil

Depuis le 13 janvier 2015, **WEB SCA** a adopté le statut de Société Immobilière Réglementée de droit belge (SIR) soumise aux prescriptions légales en la matière, notamment la Loi du 12 mai 2014 et l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 y relatifs.

WEB SCA est cotée depuis le 1^{er} octobre 1998 sur Euronext Brussels. Conformément à sa stratégie financière, **WEB SCA** investit en biens immobiliers.

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

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

Depuis son entrée en bourse, il y a 18 ans, le dividende distribué annuellement par **WEB SCA** a offert à ses actionnaires un rendement remarquable en dépit d'un contexte socio-économique difficile. Elle entend poursuivre son développement en privilégiant la composition d'un portefeuille stable, créateur de valeur et de croissance à long terme et générateur de revenus lui permettant de conforter sa politique de dividende. **WEB SCA** continuera à adopter une position prudente et sélective dans le choix de ses investissements.

WEB SCA possède un portefeuille représentant une superficie totale de 288.918 m². La Juste Valeur⁴ de ce portefeuille immobilier s'élève à 214.008.260 € au 31 mars 2016.

Au 31 mars 2016, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 193.146.557 €.

Au 31 mars 2016, **WEB SCA** ne possède aucune filiale ni succursale.

Déclaration

*Les Dirigeants effectifs de Warehouses Estates Belgium SCA (ci-après « **WEB SCA** ») ayant son siège social Avenue Jean Mermoz 29 à 6041 Charleroi (Gosselies), Belgique, déclarent qu'à leur connaissance :*

- *Les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société ;*
- *Le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Société, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée.*

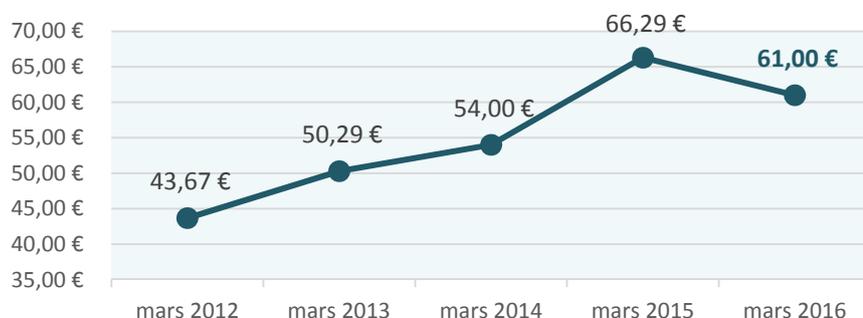
Toute information complémentaire peut être obtenue sur simple demande par téléphone au 071/259.259, par fax au 071/352.127 ou par courrier électronique à l'adresse info@w-e-b.be.

⁴ La Juste Valeur (Faire Value), telle que définie par le référentiel IAS/IFRS, est obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5 % pour les immeubles de plus de 2.500.000 €. Ce taux de 2,5 % sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à ± 0,5 %. Pour les immeubles de moins de 2.500.000 €, les droits d'enregistrements ont été déduits.

Evolution de l'action

Evolution du cours de de bourse au 31 mars

WEB SCA continue à bénéficier de la confiance du marché comme le reflète son cours de bourse durant le 1^{er} semestre de l'exercice. La valeur intrinsèque par action s'établit à 42,42 €.



Evolution de la valeur intrinsèque d'une part sociale au 31 mars



Evolution du dividende distribué

	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2015
Montant Brut par action	3,24 €	3,44 €	3,44 €
Cours de bourse	50,21 €	58,40 €	61,50 €
Cours de bourse annuel moyen ¹	49,55 €	55,55 €	62,44 €
Rendement brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse ²	6,54 %	6,19 %	5,51 %
Return brut non actualisé ³	7,97 %	22,50 %	10,82 %
Valeur intrinsèque d'une action	42,48 €	42,83 €	43,71 €

¹ Il s'agit du cours de clôture journalier divisé par le nombre de cotations de l'exercice.

² Le rendement brut se calcule en divisant le montant brut du dividende par le cours de bourse annuel moyen.

³ = variation du cours de bourse de l'exercice + rendement brut sur la moyenne du cours de bourse de l'exercice

RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

Analyse du résultat

	IFRS	IFRS
	31/03/2015	31/03/2016
I. Revenus locatifs	7.937.033	7.858.647
III. Charges relatives à la location	67.627	20.100
RESULTAT LOCATIF NET	8.004.660	7.878.747
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.221.127	1.951.005
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.339.875	-1.958.725
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-6.243	778
RESULTAT IMMOBILIER	7.879.668	7.871.805
IX. Frais techniques	-546.433	-529.507
X. Frais commerciaux	-25.252	-36.190
XII. Frais de gestion immobilière	-583.807	-810.670
CHARGES IMMOBILIERES	-1.155.491	-1.376.367
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	6.724.177	6.495.437
XIV. Frais généraux de la société	-650.692	-807.889
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	106.298	177.934
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	6.179.784	5.865.483
XVIII. Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement	1.386.527	2.166.191
RESULTAT D'EXPLOITATION	7.566.311	8.031.673
XX. Revenus financiers	8.261	1.601
XXI. Charges d'intérêts nettes	-715.336	-816.091
XXII. Autres charges financières	-1.852	-1.981
XXIII. Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers	-52.417	-406.857
RESULTAT FINANCIER	-761.344	-1.223.328
RESULTAT AVANT IMPOT	6.804.967	6.808.345
XXV. Impôts des sociétés	-32.728	-
RESULTAT NET DE LA PERIODE	6.772.239	6.808.345

L'expertise des biens immobiliers réalisée par DTZ Winssinger & Associés, conformément au référentiel IFRS, a déterminé une Juste Valeur s'élevant à 214.008.260 € au 31 mars 2016 contre 196.400.520 € 1 an plus tôt, soit une augmentation de 8,97 %.

Evolution de la valeur d'investissement (en €)



La valeur d'investissement du portefeuille immobilier s'élève à 222.699.000 € contre 204.794.000 € il y a 1 an, soit une augmentation de 8,74 %. Le taux d'occupation global reste pratiquement stable s'affichant à 95,42 % contre 96,32 % sur base annuelle.

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 **WEB SCA**, s'établit à 7,52 % de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement moyen passerait à 7,88 % de la valeur d'investissement.

Comme décrit ci-après, depuis la dernière clôture, **WEB SCA** a investi plus de 520.000 € en réaménagements de bâtiments existants et a acquis un nouveau bien à Rhode-Saint-Genèse (voir « Evénements marquants du 1^{er} trimestre de l'exercice 2015-2016 »). Ces investissements ont été programmés et suivis avec la plus grande attention, en conformité avec la stratégie de l'entreprise.

Les derniers investissements ont permis à la SIR, et ce malgré la conjoncture particulièrement difficile, d'obtenir un niveau comparable des revenus locatifs nets.

Le résultat net de la période s'élève à 6.808.345 €, en légère augmentation par rapport au résultat net de la même période de l'exercice précédent.

Compte-tenu des nouveaux investissements programmés après la présente clôture, la Direction effective est confiante quant à la réalisation d'un résultat net, en fin d'exercice social, en ligne avec les prévisions, toute autre chose restant égale.

Evolution des capitaux propres (en €)

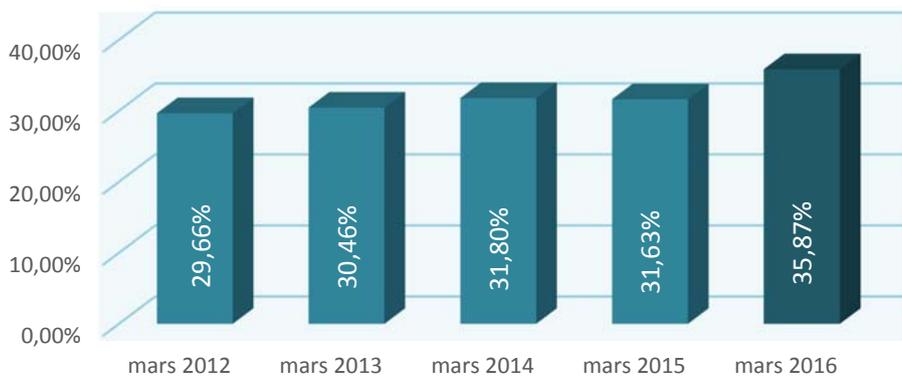


Résultat global (en €)



Ratio d'endettement

Compte-tenu des investissements effectués, le taux d'endettement est passé, en une année, de 31,63 % à 35,87 %.



Evénements marquants du 1^{er} semestre de l'exercice 2015-2016

Acquisitions

WEB SCA poursuit la croissance de son portefeuille à travers l'acquisition ce 18 janvier 2016 d'un immeuble mixte (bureaux/commerces) situé dans le Brabant flamand, plus précisément dans la périphérie Sud de Bruxelles, à Rhode-Saint-Genèse.

L'immeuble est implanté sur un des principaux axes de pénétration de Bruxelles, dans un environnement commercial et résidentiel, à front de voirie sur la Chaussée de Waterloo (RN5) et bénéficie donc d'une excellente visibilité et accessibilité tant en transport privé que public.

L'ensemble immobilier se compose de 2 immeubles distincts et d'architecture identique. Ces immeubles de près de 8.000 m² et de gabarit rez + 2 ainsi que 3 niveaux de sous sol, ont été construits il y a moins de 20 ans. Les rez-de-chaussée sont affectés au retail et occupés par 3 surfaces commerciales de standing tandis que les autres étages accueillent des bureaux et du stockage. Le bien dispose en outre de 126 emplacements de parkings dont 117 en sous-sol et de nombreuses terrasses au bénéfice des locataires situés aux niveaux supérieurs.

La transaction s'est réalisée à des conditions normales de marché en phase avec la valorisation de l'expert agréé de **WEB SCA**, lequel avait déterminé une valeur d'investissement de 13.020.000 €. L'immeuble est loué à plus de 20 locataires distincts.

Au 31 mars 2016, le site représente 5,84 % du portefeuille avec un rendement brut de 7,57 %.

Cet investissement s'inscrit dans la continuité de la stratégie de **WEB SCA**, qui consiste en la composition d'un portefeuille stable, créateur de valeur ajoutée et de croissance à long terme, générateur de revenus en adéquation avec sa politique de dividende.

Ventes

Aucune vente n'est intervenue au cours du semestre sous revue.

Investissements¹

Au cours de la période, **WEB SCA** a affecté plus de 520.000 € en aménagement de bâtiments existants. Les principales dépenses capitalisées sont détaillées ci-après.

→ Site 08 : rue de la Glacerie 122 à 6180 Courcelles

Plus de 65.000 € ont été consacrés au cours du semestre à des travaux de réfection de la dalle de sol ainsi que de remise en état du système de chauffage pour un des principaux locataires du site. Le site est valorisé à 6.432.000 € et représente 2,89 % du portefeuille.

¹ Les montants repris sont TVAC.

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

Près de 140.000 € ont été consacrés au cours du semestre à des travaux de réfection de toiture, de changement de châssis, ainsi qu'en divers frais de séparation d'une cellule commerciale. Le site est valorisé à 40.764.000 €. Il représente 18,30 % du portefeuille.

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

Plus de 55.000 € ont été consacrés au cours du semestre à des travaux de rénovation. Le site est valorisé à 13.474.000 €. Il représente 6,05 % du portefeuille.

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

Près de 40.000 € ont été enregistrés au cours de la période sous revue pour la remise en état de la toiture ainsi que le remplacement d'une partie du bardage et des modifications du système électrique. Au 31 mars 2016, le site est évalué à 2.534.000 € et représente 1,14 % du portefeuille.

→ **Site 33 : avenue Jean Mermoz 29 à 6041 Gosselies**

Environ 75.000 € ont été enregistrés au cours de la période sous revue pour la remise en état de divers entrepôts. Au 31 mars 2016, le site est évalué à 11.340.000 € et représente 5,09 % du portefeuille.

→ **Site 45 : « Le Beau Bien », avenue de Philippeville à 6001 Marcinelle**

Au cours du semestre, un montant de ± 110.000 € a été consacré à la remise en état de la toiture et de différentes surfaces suite au départ de locataires. Le site est valorisé à 3.866.000€. Il représente 1,74 % du portefeuille.

Principaux risques et incertitudes

Les risques fondamentaux auxquels l'entreprise est confrontée demeurent ceux décrits dans le chapitre « Facteurs de risques » du Rapport Annuel 2014-2015. **WEB SCA** veille à appliquer au mieux les mesures et procédures qu'elle a définies pour les anticiper et les maîtriser.

La sensibilité aux risques décrite dans le RFA 2015 n'a pas significativement évolué à cette clôture semestrielle.

Événements postérieurs au 31 mars 2016

WEB SCA poursuit la croissance de son portefeuille en négociant l'acquisition de 3 biens commerciaux pour une valeur globale de l'ordre de 3.700.000 €.

- En date du 18 avril 2016, **WEB SCA** a signé un compromis pour l'acquisition de 2 surfaces commerciales :
 - Une surface commerciale de ± 1.100 m² située dans le centre ville de Jette en région bruxelloise. Le bien est loué à un seul locataire ;
 - Une surface commerciale de ± 1.500 m² située dans le centre ville de Ypres en région flamande. Le bien est loué à un seul locataire.

- En date du 4 mai 2016, **WEB SCA** a signé un compromis pour l'acquisition d'une surface commerciale de ± 650 m² située dans le centre ville de Tournai. Le coût de la transaction telle que négociée s'élèvera à ± 700.000 €. Le rendement attendu sera supérieur à celui des biens comparables actuellement détenus dans la SIR ; le bien étant loué à un seul locataire.

En dehors de ces nouveaux investissements qui seront comptabilisés au cours du second semestre, aucun évènement significatif postérieur à la date de clôture, susceptible d'impacter les états financiers et les résultats arrêtés au 31 mars 2016 de la SIR ne requiert de mention particulière.

Perspectives

Les résultats enregistrés sur le premier semestre sont en ligne avec les prévisions.

Suite aux récentes acquisitions, **WEB SCA** prévoit une augmentation de ses revenus locatifs pour l'exercice 2016-2017.

WEB SCA entend poursuivre ses projets d'expansion, différents projets d'investissement étant à l'étude. La SIR 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 la Société serait confrontée.

RAPPORT IMMOBILIER

Conformément aux dispositions légales, les biens immobiliers du portefeuille de **WEB SCA** font l'objet d'une expertise trimestrielle.² A ce jour, ces missions d'expert immobilier sont confiées à Winssinger & Associés, Société anonyme de droit belge, ayant son siège social à 1170 Watermael-Boitsfort, chaussée de la Hulpe 166, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro BE0422.118.165, nommé pour un mandat de 3 ans renouvelable (début de mandat : janvier 2015 - fin de mandat : décembre 2017).³

Lettre de l'Expert immobilier

Contexte

Warehouses Estates Belgium (W.E.B.) s.c.a. nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au 31 mars 2016, 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.

² Les méthodes d'évaluation utilisées par l'Expert immobilier sont détaillées dans le Rapport Financier Annuel 2015 disponible sur www.w-e-b.be ou sur simple demande au siège social de la société.

³ Pour cette mission, elle est représentée, depuis la dernière AGO de WEB SCA, par M. Ch. ACKERMANS, Director. La rémunération de l'expert est de 60.000 € HTVA, sur base du nombre de m² du portefeuille au 31/12/2014, soit 281.670 m². En cas de variation supérieure à 10% de la superficie totale des biens le montant précité est adapté.

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 222.699.000 EUR** (DEUX CENT VINGT-DEUX MILLIONS SIX CENT NONANTE-NEUF 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 214.008.260 EUR** (DEUX CENT QUATORZE MILLIONS HUIT MILLE DEUX CENT SOIXANTE 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 7,52 % de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement moyen passerait à 7,88 % de la valeur d'investissement.

Le taux d'occupation (sur base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier s'établit désormais à 95,42 %.

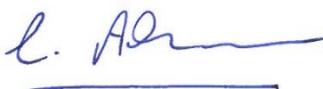
Sur base d'une répartition par site, le patrimoine est constitué de 21,94 % de halls industriels, de 62,04 % d'immeubles commerciaux, de 14,35 % d'immeubles de bureaux et de 1,67 % de terrains. Certains sites accueillant différents types d'activités, il peut être utile d'ajuster cette répartition; cela donnerait les répartitions suivantes : 18,54 % de halls industriels, 63,15 % d'immeubles commerciaux, 16,65 % d'immeubles de bureaux et de 1,67 % de terrains.

Le niveau des loyers nets en cours plus la valeur locative estimée pour la partie vide est supérieur de 5,23 % à la valeur locative normale estimée de l'ensemble du patrimoine à ce jour.

Nous vous prions, Madame, d'agréer l'expression de nos sentiments distingués.

Bruxelles, le 31 mars 2016

WINSSINGER & ASSOCIES S.A.



Christophe ACKERMANS* MRICS

Director

(*sprl/bvba)

Aperçu du portefeuille

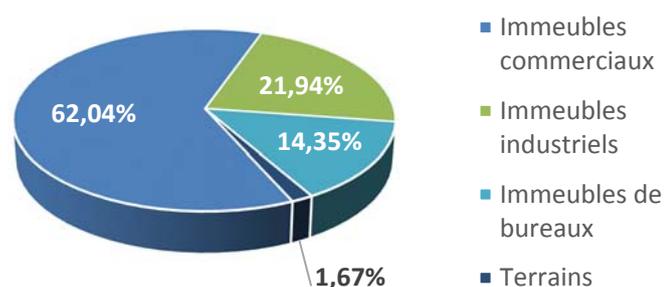
Au 31 mars 2016, les immeubles composant le portefeuille de la SIR représentent 288.918 m² ventilés comme suit :

DESCRIPTION DES ACTIVITES	Immeubles industriels	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Terrains	Total
Surface totale bâtie	147.379 m ²	117.304 m ²	24.236 m ²	-	288.918 m ²
Valeur d'investissement	48.867.000 €	138.163.000 €	31.958.000 €	3.711.000 €	222.699.000 €
Juste Valeur	46.481.756 €	133.276.423 €	30.951.415 €	3.298.667 €	214.008.260 €
Répartition du patrimoine	21,94 %	62,04 %	14,35 %	1,67 %	100 %
Valeur assurée ¹	81.915.000 €	97.283.363 €	58.582.292 €	-	237.780.655 €
Valeur d'acquisition/rénovation	34.333.472 €	80.181.796 €	29.304.334 €	2.392.319 €	146.211.921 €

Analyse du portefeuille au 31 mars 2016 ²

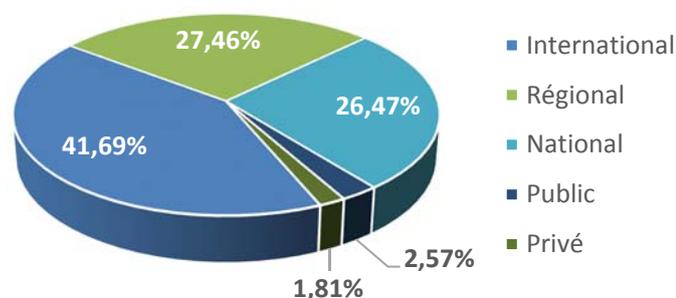
Répartition du portefeuille par type de bâtiments

Au 31 mars 2016, le portefeuille se compose de :



Répartition du portefeuille par type de locataires

Les revenus locatifs sont répartis sur un nombre important de locataires (+ de 280) permettant de fragmenter de façon sensible le risque débiteur et donc d'améliorer la stabilité des revenus.

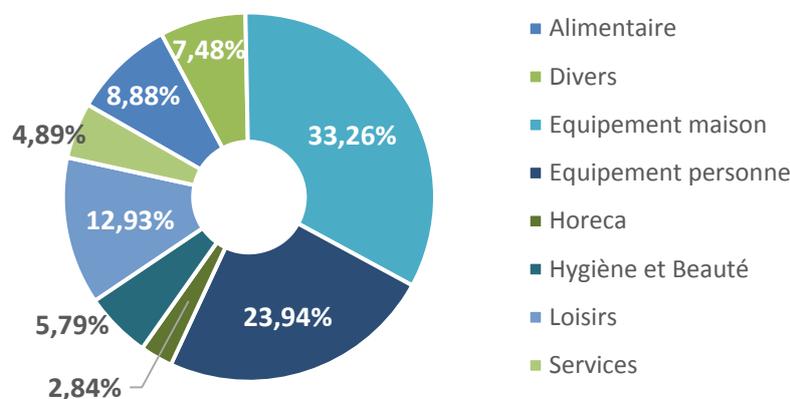


¹ Abex 744

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

Répartition sectorielle des biens commerciaux ³

La pondération du portefeuille en termes de secteurs économiques répond d'une politique d'investissement volontariste intégrant des locataires bien répartis entre différents secteurs économiques ; ce qui participe à réduire le risque cyclique potentiel notamment en période de conjoncture moins favorable.



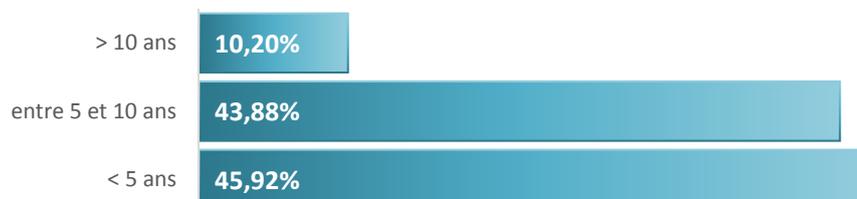
Répartition du portefeuille par zones géographiques

Au 31 mars 2016, la présence de la SIR en Région flamande s'élève à 7,58 % contre 92,42 % en Région wallonne. A la même date, les immeubles de placement étaient situés à raison de 59,15 % 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.

Localité	%	Localité	%	Localité	%
Anderlues	0,73%	Eupen	0,34%	Marchienne-au-Pont	1,46%
Berchem	4,63%	Fleurus	0,72%	Marcinelle	1,27%
Binche	1,05%	Gosselies	59,15%	Nalinnes	7,95%
Charleroi	1,48%	Jumet	1,86%	Naninne	2,58%
Couillet	0,89%	Leuze-en-Hainaut	0,60%	Rhode-Saint-Genèse	2,61%
Courcelles	11,06%	Lodelinsart	1,64%		

Durée résiduelle des baux⁴

Les dates d'échéances sont bien réparties sur les prochaines années : 54 % des baux ont une date d'échéance finale supérieure à 5 ans. La durée moyenne résiduelle des baux est de l'ordre de 6,21 ans.



Taux d'occupation

Le taux actuel d'occupation du portefeuille atteint le taux moyen de 95,42 %.

³ sur base des revenus locatifs de la période sous revue pour les biens commerciaux uniquement

⁴ sur base des contrats de location en cours au 31/03/2016

Classement des 10 principaux locataires

En fonction des revenus locatifs		%
1.	Cedicora SA	3,41 %
2.	Pro Bail SA	3,28 %
3.	Media Markt SA	3,13 %
4.	Forever Products SA	2,15 %
5.	Michelin Belux SA	1,96 %
6.	Hainaut Caravaning Center SA	1,62 %
7.	Tercel Oilfield Products Belgium SA	1,50 %
8.	UMons Charleroi	1,48 %
9.	Action Belgium SPRL	1,35 %
10.	Smart Food Shopping SA	1,23 %

En fonction des superficies bâties		m ²
1.	Cedicora SA	21.500
2.	Sol Carbon SA	11.530
3.	Michelin Belux SA	10.434
4.	Forever Products SA	8.561
5.	Pro Bail SA	6.990
6.	Hainaut Caravaning Center SA	6.395
7.	Media Markt SA	6.236
8.	Facq SA	5.340
9.	Match SA	5.070
10.	Tercel Oilfield Products Belgium SA	4.398

En fonction de la durée des baux		Durée (années)
1.	Marlier SA	33,75
2.	Match SA	25,75
3.	Magic Center SA	24,84
4.	X ² O Salle de bains SA	24,67
5.	Action Belgium SPRL	24,59
6.	CBC Banque SA (Nalines)	24,42
7.	CBC Banque SA (Gosselies)	23,62
8.	Meubles Albert D SPRL	23,50
9.	Alphamed SA	23,42
10.	Aniserco SA	23,33

Principales tendances des marchés ⁵

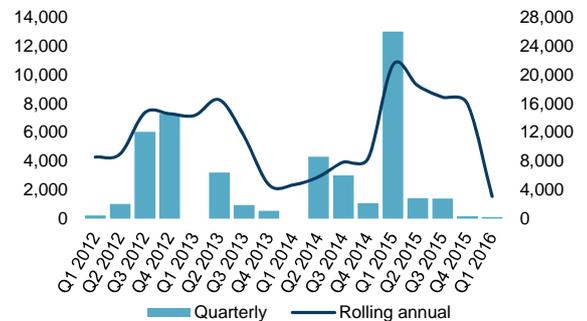
Le marché immobilier des bureaux en Région wallonne

Namur

Absence de grands mouvements

Le take-up à Namur se résume à une seule location de 100 m² à Jambes (Figure 1 - Take-up Namur trimestriel et annuel (axe de droite), m²).

Les occupants du secteur public ont été absents de l'ensemble des marchés régionaux belges au premier trimestre. De ce fait, Namur, la capitale administrative de la Wallonie, continue à subir la tendance vers la baisse qui touche le marché depuis un an.



De nouveaux espaces sont disponibles, d'autres peuvent suivre.

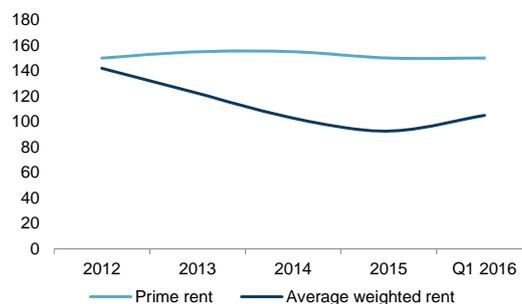
L'Aquilis D (5.000 m²), futur siège d'Atradius développé par Eaglestone à Jambes sera livré cette année. Également à Jambes, de nouveaux espaces sont disponibles dans les nouveaux immeubles Green Park 2 et 3 (3.200 m² chacun) de Hobeco.

Les travaux de construction du nouveau siège de CBC ont démarré, celui-ci devrait être livré en 2017.

Le projet Aquilis pourrait générer davantage de prise en occupation dans les années à venir étant donné que 15.000 m² peuvent encore y être développés en plusieurs phases et en fonction de la demande.

Le loyer prime pourrait bientôt baisser.

Le loyer prime à Namur s'élève toujours à EUR 150/m²/an mais pourrait baisser dans les mois à venir étant donné que le Namur Office Park dont les premières phases datent de 2006 n'est plus aux normes actuelles et que les projets qui alimentent le pipeline ne sont pas aussi bien localisés en termes d'accessibilité. Le loyer moyen pondéré a augmenté pour s'élever à EUR 105/m²/an (Figure 2 - Loyers Namur, EUR/m²/an).

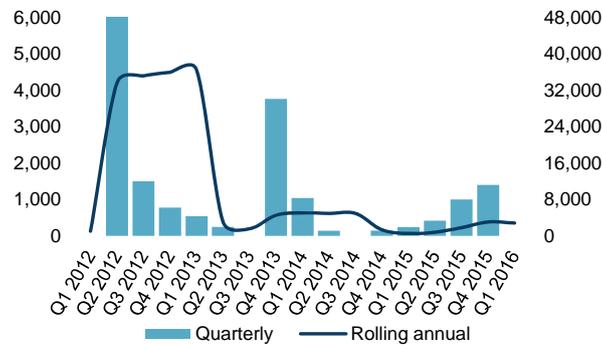


⁵ Source : Cushman & Wakefield

Charleroi

Aucune prise en occupation.

L'augmentation graduelle du take-up à Charleroi des derniers trimestres a pris fin en ce début d'année dû au fait qu'aucune transaction n'a été enregistrée (Figure 3 - Take-up Charleroi trimestriel (axe de gauche) et annuel (12 mois glissants) (axe de droite), m²).



Le projet RMI pourrait attirer de nouveaux occupants au centre de Charleroi.

Deux livraisons importantes pilotées par IRET sont prévues en 2016 : le siège régional de BNP Paribas Fortis (8.000 m²) sur le Boulevard Tirou et le RMI (13.000 m²) également à proximité du Boulevard Tirou. Ce dernier pourrait jouer un rôle important pour attirer de nouveaux occupants au centre de Charleroi. Ceux-ci ont préféré le district de l'Aéropôle ces dernières années grâce à ses installations plus récentes et sa bonne accessibilité en voiture.

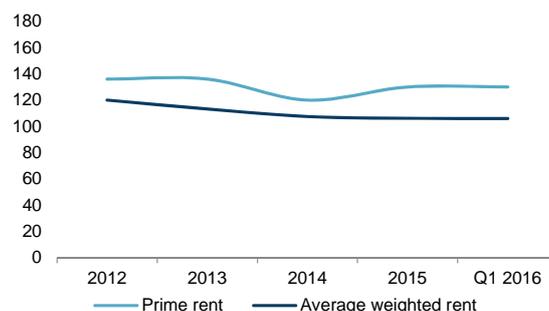
La construction du Soleo sera aboutie en 2017, ses principaux occupants, IGRETEC et Ethias y sont déjà installés depuis 2015.

Le Left Side Business Park alimentera le pipeline à long terme dans le centre de Charleroi. Celui-ci développera 40.000 m² de bureaux dans quatre tours. Ce projet fait partie du PRU du quartier des Rivages qui redéveloppera ce site obsolète en construisant six tours à fonctions mixtes afin de régénérer le centre de Charleroi. Ce projet pourrait attirer de grands occupants issus du secteur public dans le cadre de la régionalisation des pouvoirs publics.

Le loyer prime reste stable.

Le loyer prime à Charleroi est stable avec un niveau de EUR 130/m²/an. D'éventuelles transactions dans l'immeuble RMI pourraient pousser ce niveau vers le haut.

Le loyer moyen à Charleroi est EUR 106/m²/an (Figure 4 - Loyers Charleroi, EUR/m²/an).



Le marché de l'immobilier commercial

La situation à Charleroi et environs

Rue de la Montagne

Complètement réaménagée au début des années '80, elle rassemble actuellement les grandes chaînes nationales et internationales. Le secteur textile et les magasins de vêtements en particulier y sont majoritairement présents. Cette artère principale de Charleroi génère une fréquentation de 80.000 passants par semaine (sources : 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.

La disponibilité en commerce y est à environ 15% et les loyers les plus élevés s'élèvent à EUR 250/m²/an pour un magasin standard de 150 m² à 200m² avec 6m de façade ; ce loyer représente une baisse de EUR ± 100/m²/an depuis 2013. 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 sont proches de EUR 300/m²/an pour les loyers prime. Globalement, nous pouvons toutefois dire que le marché immobilier commercial du centre de Charleroi est un marché difficile et la pratique du « pas-de-porte » n'y est plus guère de mise. De manière générale, les rues commerciales secondaires en Belgique sont mises sous pression depuis 2009 et les niveaux de loyers s'en ressentent.

Ville II

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

On y note la présence de grandes enseignes, telles que C&A, Carrefour Market, Blokker et Casa. Les loyers peuvent y dépasser EUR 615/m²/an aux meilleurs emplacements, et s'élèvent à EUR 300/m²/an en moyenne.

City Nord & Espace Nord (Gosselies)

Le regroupement depuis quelques années de commerces au Nord de la ville a permis la création d'un parc de retail warehousing majeur à l'échelle nationale dont font partie les parcs de retail warehousing City Nord et Espace Nord qui comptent ensemble plus de 90 enseignes différentes.

Projets de développement commerciaux à Charleroi et en Wallonie

Les travaux de construction du projet mixte Rive Gauche, développé par Saint-Lambert Promotion, ont débuté durant l'été 2014 avec une inauguration attendue début 2017. Le projet est constitué d'un centre commercial de 38.000 m², 108 chambres d'hôtel et 16 business flats, une soixantaine de logements, et 900 places de parking.

La construction du retail park Bastions de 10.000 m² à Tournai, développé par Wereldhave vient d'ouvrir au premier trimestre de 2016. Par ailleurs, les travaux de construction du retail park de 47.000 m² aux Grands Prés de Mons, développé par Ikea seront aboutis dans le courant de l'année 2016 ; le nouveau IKEA vient d'ouvrir ses portes au mois de février 2016. Le projet d'extension du centre commercial des Grands Prés (à distinguer du volet retail park) ouvrira aussi en deux phases en 2016. À Farciennes, le projet de centre commercial « Les Jardins de Sainte-Catherine » (ex-Cittá Verde) a été revu à la baisse de 55.000 m² vers 18.000 m².

Le projet de centre commercial La Strada à La Louvière est revu par son promoteur Wilhelm : les plans actuels tablent sur 20.000 m² mais devraient encore se concrétiser ; le promoteur pense éventuellement pouvoir le combiner avec un retail park de 10.000 m² aux terrains du Château de la Closière.

Audima envisage des travaux de rénovation et d'agrandissement pour ses Cora de La Louvière et Châtelineau (extensions éventuelles de 6.000 m² et 13.000 m² respectivement).

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

Investissements en retail

Les investissements dans le segment retail en Belgique ont atteint des nouveaux sommets en 2015 avec un volume total dépassant les EUR 2 milliards, principalement grâce à l'acquisition du portefeuille Celsius pour EUR environ 875 millions. Au quatrième trimestre 2015, les Galeries Saint-Lambert ont été acquises par AGRE pour plus d'EUR 133 millions pour s'ajouter à une liste d'investissements qui comprend le Basilix Shopping Center, un portefeuille d'Equilis, un portefeuille de Redevco, le Feest & Cultuurpalais, ainsi que des biens high street (Meir 23-25, Bondgenotenlaan 58...). Les investissements en retail ont été répartis de manière égale entre les centres commerciaux, les commerces de périphérie et les rues commerçantes.

Durant le premier trimestre 2016 le volume des investissements en retail n'atteignent que EUR 160 millions : les transactions les plus importantes du trimestre sont l'achat du Toison d'Or 14-15 (& Other Stories) Bruxelles pour EUR 22 millions, l'acquisition du retail park Dansaert Park pour EUR 18 millions et la vente du Boulevard de Waterloo 57 à Bruxelles pour EUR 14 millions. La majorité des investisseurs ce trimestre étaient d'origine belge.

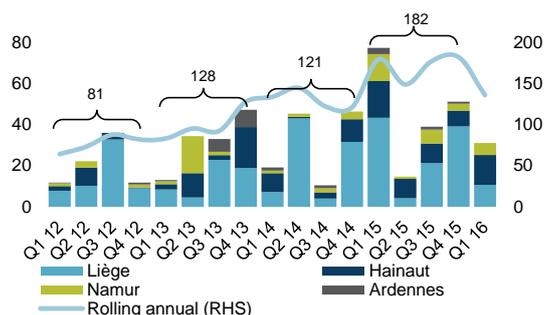
Il y a toujours des grandes transactions dans le pipeline avec beaucoup d'intérêt d'investisseurs internationaux, qui font baisser le niveau des rendements plus bas encore.

Le marché semi industriel et logistique en Wallonie : trimestre 1, 2016

Le Hainaut contribue largement au take-up semi industriel

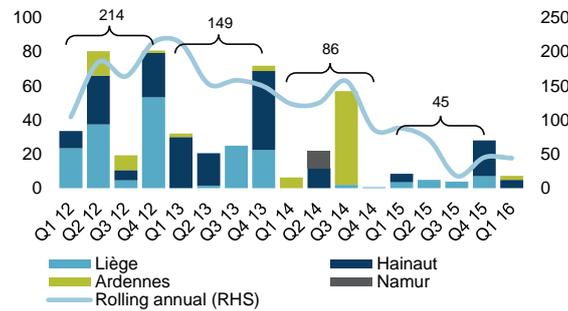
La Wallonie a enregistré une baisse de 39% du take-up pour s'élever à 31.000 m² (Figure 5 - Take-up semi industriel, Wallonie, 000 m²). Cependant ce niveau se situe toujours au-dessus de la moyenne sur cinq ans (30.000 m²).

C'est dans le Hainaut que le take-up était le plus élevé (la majorité de l'activité se situe habituellement à Liège) grâce au nombre de transactions enregistrées ainsi qu'un achat de plus de 5.000 m² à La Louvière.



Le faible niveau d'activité logistique peut être compensé grâce au pipeline.

Le take-up au Q1 revient à seulement 7.000 m² (Figure 6 - Take-up logistique, Wallonie, 000 m²).



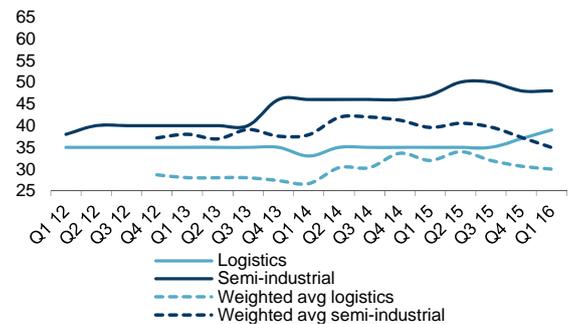
Ce chiffre est composé de trois transactions. La plus petite illustre une tendance qui gagne du terrain car elle implique un développement d'environ 2.000 m² pour CityDepot à Charleroi qui y gèrera ses activités de distribution urbaine.

Une des nouvelles les plus remarquées au premier trimestre était l'annonce que l'enseigne suédoise H&M déplacerait ses activités de distribution de Puurs vers son emplacement de Ghlin (où la marque est également présente depuis 2012) d'ici la fin de l'année grâce aux capacités d'expansion du site.

Nouvelle augmentation du loyer prime

Le loyer prime semi industriel en Wallonie est EUR 48/m²/an, après avoir baissé au trimestre précédent. Ce niveau de loyer a été enregistré à Namur, et ne devrait pas changer d'ici la fin de l'année 2016. Le loyer moyen pondéré est EUR 35/m²/an.

Le loyer prime logistique a augmenté pour le deuxième trimestre de suite pour se situer à un niveau d'EUR 39/m²/an. La moyenne pondérée baisse à EUR 30/m²/an (Figure 7 - Loyers Wallonie, EUR/m²/an).



RAPPORT FINANCIER

Rapport du commissaire

Conformément aux dispositions légales, les comptes de **WEB SCA** font l'objet d'un contrôle par DELOITTE, Berkenlaan 8b – 1831 Diegem, Belgique, représenté par M. Rik NECKEBROECK, Commissaire, nommé pour une durée de 3 ans renouvelable (Début : AGO 2013 – Exercice 2013 (14/01/2014) - Fin : AGO 2016 – Exercice 2016 (14/01/2017)).

Des honoraires ainsi que les frais relatifs à la mission de contrôle, pour un montant de 16.048,57 € HTVA, ont été attribués au Commissaire « DELOITTE » pour la période sous revue.⁶

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire pour le semestre clôturé le 31 mars 2016

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 2016, 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 9.

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 s'élève à 219.578 (000) EUR et le bénéfice de la période s'élève à 6.808 (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 la norme internationale d'information financière IAS 34 – Information financière intermédiaire tel qu'adopté 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

⁶ La rémunération s'élève à 30.000 € HTVA hors frais 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, l'indice santé de base étant celui du 30/09/2013.

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

Diegem, le 26 mai 2016

Le commissaire



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

Informations financières statutaires

Etat de la situation statutaire financière (en €)

	Notes	IFRS 30/09/2015	IFRS 31/03/2016
ACTIFS			
I. Actifs non courants	3, 4	198.960.074	214.057.760
C. Immeubles de placement	3, 4	198.905.474	214.008.260
- Immeubles disponibles à la location		198.905.474	214.008.260
- Projets de développement		-	-
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		54.600	49.500
II. Actifs courants		4.501.128	5.520.108
A. Actifs détenus en vue de la vente		-	-
- Immeubles de placement		-	-
D. Créances commerciales	8	4.047.433	4.794.599
E. Créances fiscales et autres actifs courants	8	21.229	22.229
- Autres		21.229	22.229
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	131.481	209.947
G. Comptes de régularisation		300.984	493.332
- Charges immobilières payées d'avance		100.713	62.137
- Autres		200.270	431.196
TOTAL DE L'ACTIF		203.461.202	219.577.868
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES			
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		89.384.123	92.165.573
a. Réserve Légale		40.376	40.376
b. Réserve du solde des variations de Juste Valeur des biens immobiliers		71.453.568	75.287.005
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-7.896.179	-8.445.526
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		-1.915.370	-1.699.926
m. Autres réserves		2.455.361	2.455.361
n. Résultats reportés des exercices antérieurs		25.246.367	24.528.284
D. Résultat net de l'exercice		13.673.650	6.808.345
- Résultat de la période		13.673.650	6.808.345

		IFRS	IFRS
	Notes	30/09/2015	31/03/2016
PASSIF			
I. Passifs non courants	6, 8	1.206.066	19.167.478
A. Provisions		-	-
B. Dettes financières non courantes	6, 8	1.206.066	19.167.478
- Etablissements de crédit		1.130.036	19.068.518
- Autres		76.031	98.961
- Garanties locatives reçues		76.031	98.961
F. Passifs d'impôts différés		-	-
II. Passifs courants	6, 8	63.869.315	66.108.424
B. Dettes financières courantes	6, 8	58.179.555	58.331.868
- Etablissements de crédit		58.179.555	58.331.868
C. Autres passifs financiers courants	6, 8	1.699.926	2.106.783
- Instruments de couverture autorisés		1.699.926	2.106.783
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	8	1.352.812	1.182.790
- Exit Tax		-	-
- Autres		1.352.812	1.182.790
- Fournisseurs		801.022	922.187
- Impôts, rémunérations et charges sociales		551.790	260.603
E. Autres passifs courants	8	37.989	69.546
F. Comptes de régularisation		2.599.033	4.417.436
- Revenus immobiliers perçus d'avance		2.599.033	2.920.859
- Intérêts et autres charges courus non échus		-	1.496.577
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		203.461.202	219.577.868

		IFRS	IFRS
	Notes	30/09/2015	31/03/2016
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale		43,71 €	42,42 €
Cours de bourse		61,50 €	61,00 €
Valeur du patrimoine immobilier		198.905.474 €	214.008.260 €
Ratio d'endettement suivant l'AR du 13/07/2014		29,87%	35,87%
Capitalisation boursière		194.729.726 €	193.146.557 €

Compte de résultats statutaire (en €)

	IFRS 31/03/2015	IFRS 31/03/2016
I. Revenus locatifs	7.937.033	7.858.647
- Loyers	7.920.301	7.870.012
- Gratuités locatives	-5.491	-29.765
- Indemnités de rupture anticipée de bail	22.223	18.400
III. Charges relatives à la location	67.627	20.100
- Loyers à payer sur locaux pris en location	-	-
- Réductions de valeur sur créances commerciales	-1.184	-
- Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	68.811	20.100
RESULTAT LOCATIF NET	8.004.660	7.878.747
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.221.127	1.951.005
- Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	488.797	538.301
- Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	1.732.329	1.412.704
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.339.875	-1.958.725
- Charges locatives exposées par le propriétaire	-554.045	-523.448
- Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1.785.831	-1.435.277
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-6.243	778
RESULTAT IMMOBILIER	7.879.668	7.871.805
IX. Frais techniques	-546.433	-529.507
- Récurrents	-93.099	-98.758
- Primes d'assurance	-93.099	-98.758
- Non récurrents	-453.333	-430.748
- Grosses réparations	-448.626	-315.007
- Sinistres	-4.707	-115.741
X. Frais commerciaux	-25.252	-36.190
- Commissions d'agence	-15.586	-28.942
- Publicité	-9.616	-7.078
- Frais juridiques	-50	-170
XII. Frais de gestion immobilière	-583.807	-810.670
- Honoraires versés aux gérants	-511.751	-638.588
- Honoraires de la gérance	-287.500	-287.500
- Rémunération des organes de gouvernance ¹	-187.951	-314.788
- Honoraires de l'expert immobilier	-36.300	-36.300
- Charges de gestion d'immeubles	-72.056	-172.083
- Avocats	-17.888	-38.703
- Taxes et redevances	-54.167	-133.380
CHARGES IMMOBILIERES	-1.155.491	-1.376.367
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	6.724.177	6.495.437

¹ Au 31 mars 2016, la rémunération des organes de gouvernance se compose principalement de 6 mois de rémunération des Dirigeants effectifs et de celle du Comité d'audit contre seulement 3 mois au 31 mars 2015.

	IFRS	IFRS
	31/03/2015	31/03/2016
XIV. Frais généraux de la société	-650.692	-807.889
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	106.298	177.934
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	6.179.784	5.865.483
XVIII. Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement	1.386.527	2.166.191
- Variations positives de la Juste Valeur des immeubles de placement	2.259.406	2.638.606
- Variations négatives de la Juste Valeur des immeubles de placement	-872.878	-472.415
RESULTAT D'EXPLOITATION	7.566.311	8.031.673
XX. Revenus financiers	8.261	1.601
- Intérêts et dividendes perçus	8.261	1.601
XXI. Charges d'intérêts nettes	-715.336	-816.091
- Intérêts nominaux sur emprunt	-469.351	-498.230
- Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-245.985	-317.861
XXII. Autres charges financières	-1.852	-1.981
- Frais bancaires et autres commissions	-1.852	-1.981
XXIII. Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers	-52.417	-406.857
- Instruments de couverture autorisés	-52.417	-406.857
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-52.417	-406.857
RESULTAT FINANCIER	-761.344	-1.223.328
RESULTAT AVANT IMPOT	6.804.967	6.808.345
XXV. Impôts des sociétés	-32.728	-
IMPOT	-32.728	-
RESULTAT NET DE LA PERIODE	6.772.239	6.808.345
Autres éléments du résultat global	-	-
RESULTAT GLOBAL	6.772.239	6.808.345
RESULTAT DE BASE ET DILUE PAR ACTION	2,14	2,15

Etat des variations des capitaux propres statutaire (en €)

	Capital	Primes d'émission	RÉSERVES				Résultat non distribué	Capitaux propres	
			Légale	Solde des variations de Juste Valeur des biens immobiliers	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	Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			Autres
AU 30/09/2014	8.403.938	26.924.110	40.376	84.469.476	-1.852.434	-7.820.924	2.455.361	22.984.467	135.604.370
Affectation du résultat 2013/2014 aux réserves				49.354	-62.936	-515.377		528.959	-
Dividendes sur le résultat 2013/2014								-10.892.199	-10.892.199
Résultat du 1 ^{er} semestre 2014/2015								6.772.239	6.772.239
AU 31/03/2015	8.403.938	26.924.110	40.376	84.518.831	-1.915.370	-8.336.301	2.455.361	19.393.466	131.484.410
Transfert des réserves suite à la cession d'actif				-13.065.262		440.122		12.625.140	-
Résultat du 2 ^{ème} semestre 2014/2015								6.901.411	6.901.411
AU 30/09/2015	8.403.938	26.924.110	40.376	71.453.568	-1.915.370	-7.896.179	2.455.361	38.920.017	138.385.821
Affectation du résultat 2014/2015 aux réserves				3.833.437	215.444	-549.347		-3.499.534	-
Dividendes sur le résultat 2014/2015								-10.892.199	-10.892.199
Résultat du 1 ^{er} semestre 2015/2016								6.808.345	6.808.345
AU 31/03/2016	8.403.938	26.924.110	40.376	75.287.005	-1.699.926	-8.445.526	2.455.361	31.336.629	134.301.966

La direction analyse régulièrement la structure des capitaux propres ainsi que le niveau et les échéances de l'endettement.

Les dividendes font partie du résultat jusqu'à ce que l'Assemblée Générale des Actionnaires les attribue.

Les modifications éventuelles du capital de la SIR sont régies par l'Article 10 des Statuts coordonnés modifiés lors de l'AGE du 13 janvier 2015.

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

Tableau des flux de trésorerie statutaire (en €)

	IFRS 31/03/2015	IFRS 31/03/2016
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	184.402	131.481
Résultat de l'exercice	6.772.239	6.808.345
+/- Résultat financier (hors variation de la Juste Valeur des instruments financiers)	708.927	816.472
+/- Variation de la Juste Valeur des instruments financiers ¹	52.417	406.857
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	32.728	-
Éléments sans effet de trésorerie	-1.454.154	-2.186.291
- Augmentation (+ diminution) de la Juste Valeur des immeubles de placements	-1.386.527	-2.166.191
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placements	-	-
+ Pertes de valeur (- reprises de perte de valeur) sur créances commerciales	-67.627	-20.100
Variations du besoin en fonds de roulement	96.527	759.524
Mouvements des éléments de l'actif	-169.102	-920.415
Créances commerciales	-307.115	-727.066
Autres Créances	94.837	-1.000
Charges à reporter et produits à recevoir	43.176	-192.349
Mouvements des éléments du passif	265.629	1.679.939
Dettes commerciales	292.199	121.165
Provisions LT	-	-
Variation des dettes fiscales et sociales	-1.091.546	-291.187
Autres Dettes	-14.026	31.557
Charges à imputer et revenus à reporter	1.079.003	1.818.404
- Variation des actifs non courants	-5.100	5.100
- Impôts payés (+ impôts encaissés)	-53	-
Autres	-9.484	-
Flux de trésorerie des activités opérationnelles (A)	6.194.046	6.610.007
- Acquisitions immeubles de placement	-	-12.600.389
+ Cessions immeubles de placement	-	-
- Projets de développement et travaux d'aménagement	-943.294	-526.953
+ Récupération de TVA ²	-	190.747
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente	-	-
+ Cessions autres actifs	-	-
Flux de trésorerie des activités d'investissement (B)	-943.294	-12.936.595
+ Augmentation des dettes financières	6.662.223	23.995.243
- Diminution des dettes financières	-59.205	-5.881.518
Intérêts payés	-717.188	-818.073
Intérêts reçus	8.261	1.601
Dividendes payés	-10.905.190	-10.892.199
Flux de trésorerie des activités de financement (C)	-5.011.099	6.405.054
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	424.055	209.947

¹ Au 31/03/2016, les instruments de couverture de taux ont été valorisés à - 2.106.783 € contre - 1.699.926 € au 30/09/2015 soit une variation de la Juste Valeur des instruments financiers de - 406.857 € repris en compte de résultats à la rubrique XXIII. « Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers ».

² Voir Note 4

Notes explicatives aux états financiers statutaires

NOTE 01 - 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 2016 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 23 mai 2016.

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

La Société a établi ses états financiers semestriels résumés statutaires conformément à la norme IAS34 – Information financière intermédiaire.

Les méthodes comptables utilisées sont explicitées aux pages 91 à 93 du « Rapport Financier Annuel 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 2016.

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 91 à 93 du « Rapport Financier Annuel 2015 » 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 03 – Informations sectorielles

Etat de la situation financière statutaire (en €)

	Halls Industriels		Commerces		Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	
	30/09/2015	31/03/2016	30/09/2015	31/03/2016	30/09/2015	31/03/2016	30/09/2015	31/03/2016	30/09/2015	31/03/2016	30/09/2015	31/03/2016
ACTIF												
I. Actifs non courants											198.960.074	214.057.760
C. Immeubles de placement	44.470.031	45.326.135	133.738.254	135.010.645	17.630.521	30.385.258	3.066.668	3.286.222	-	-	198.905.474	214.008.260
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	-	-	54.600	49.500	-	-	-	-	-	-	54.600	49.500
II. Actifs courants											4.501.128	5.520.108
A. Actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Créances commerciales	737.113	1.091.987	2.955.917	3.045.064	295.734	558.420	58.669	99.127	-	-	4.047.433	4.794.599
E. Créances fiscales et autres actifs courants	3.327	3.327	1.110	1.110	15.700	15.700	35	35	1.058	2.058	21.229	22.229
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	-	-	-	-	-	-	131.481	209.947	131.481	209.947
G. Comptes de régularisation	124.715	190.906	112.495	167.544	54.499	74.748	3.673	3.681	5.601	56.453	300.984	493.332
TOTAL DE L'ACTIF	45.335.185	46.612.355	136.862.376	138.273.863	17.996.455	31.034.126	3.129.045	3.389.065	138.141	268.458	203.461.202	219.577.868
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES											138.385.821	134.301.966
A. Capital	-	-	-	-	-	-	-	-	8.403.938	8.403.938	8.403.938	8.403.938
B. Primes d'émissions	-	-	-	-	-	-	-	-	26.924.110	26.924.110	26.924.110	26.924.110
C. Réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	89.384.123	92.165.573	89.384.123	92.165.573
D. Résultat net de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	13.673.650	6.808.345	13.673.650	6.808.345
PASSIF												
I. Passifs non courants											1.206.066	19.167.478
A. Provisions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B. Dettes financières non courantes	-	-	-	-	-	-	-	-	1.206.066	19.167.478	1.206.066	19.167.478
F. Passifs d'impôts différés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Passifs courants											63.869.315	66.108.424
B. Dettes financières courantes	-	-	-	-	-	-	-	-	58.179.555	58.331.868	58.179.555	58.331.868
C. Autres passifs financiers courants	-	-	-	-	-	-	-	-	1.699.926	2.106.783	1.699.926	2.106.783
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	176.297	233.144	496.738	513.052	114.710	155.620	13.277	20.372	551.790	260.603	1.352.812	1.182.790
E. Autres passifs courants	-	-	-	-	-	-	-	-	37.989	69.546	37.989	69.546
F. Comptes de régularisation	614.745	1.094.457	1.613.892	2.714.594	317.221	522.815	53.175	85.571	-	-	2.599.033	4.417.436
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	791.041	1.327.601	2.110.630	3.227.646	431.931	678.434	66.452	105.942	200.061.147	214.238.244	203.461.202	219.577.868

Compte de résultats statutaire (en €)

	Halls Industriels		Commerces		Bureaux		Autres		Non alloués		Total	
	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2016
RESULTAT LOCATIF NET	2.005.194	1.901.300	5.051.246	4.999.129	734.797	760.701	213.423	217.617	-	-	8.004.660	7.878.747
RESULTAT IMMOBILIER	1.979.272	1.847.404	4.957.439	5.025.167	734.048	777.033	208.908	222.201	-	-	7.879.668	7.871.805
IX. Frais techniques	-169.243	-109.849	-231.426	-319.442	-136.954	-83.544	-8.810	-15.946	-	-726	-546.433	-529.507
X. Frais commerciaux	-6.417	-8.715	-16.015	-22.991	-2.333	-3.487	-487	-997	-	-	-25.252	-36.190
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués											-	
XII. Frais de gestion immobilière	-146.560	-195.037	-372.110	-513.521	-53.984	-80.111	-11.153	-22.001	-	-	-583.807	-810.670
XIV. Frais généraux de la société	-164.389	-195.459	-413.485	-511.857	-60.240	-78.202	-12.578	-22.372	-	-	-650.692	-807.889
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-330.611	833.012	1.884.499	1.114.639	-194.027	24.869	26.666	193.671	-	-	1.386.527	2.166.191
RESULTAT D'EXPLOITATION	1.157.990	2.176.630	5.818.972	4.893.935	286.511	556.558	202.546	354.556	100.291	49.995	7.566.311	8.031.673
RESULTAT FINANCIER	-	-	-	-	-	-	-	-	-761.344	-1.223.328	-761.344	-1.223.328
RESULTAT AVANT IMPOT	1.157.990	2.176.630	5.818.972	4.893.935	286.511	556.558	202.546	354.556	-661.053	-1.173.334	6.804.967	6.808.345
IMPOT	-	-	-	-	-	-	-	-	-32.728	-	-32.728	-
RESULTAT NET	1.157.990	2.176.630	5.818.972	4.893.935	286.511	556.558	202.546	354.556	-693.780	-1.173.334	6.772.239	6.808.345

NOTE 4 - Immeubles de placement (en €)

	30/09/2015	31/03/2016
SOLDE AU 01/10/N-1	193.200.477	198.905.474
Acquisitions	18.126.158	12.600.389
Projets de développement	-	-
Dépenses capitalisées	1.336.635	526.953
Récupération de TVA	-307.230	-190.747
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	870.222	-
Cessions	-17.604.878	-
Augmentation/(diminution) de Juste Valeur	3.284.090	2.166.191
SOLDE A LA CLOTURE N	198.905.474	214.008.260

Suite à l'application de la circulaire TVA n° E.T. 99.377 du 19/10/2012 concernant les centres commerciaux, la Société a introduit, au cours du premier semestre, deux dossiers de régularisation qui ont permis la récupération de 190.747 € de TVA sur ses investissements. Lors de l'exercice précédent la Société avait récupéré 307.230 € de TVA sur ses investissements.

L'Expert immobilier effectue trimestriellement une valorisation des immeubles de placement en conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de SIR. Cette valorisation est établie comme renseigné dans la lettre d'opinion de l'Expert indépendant reprise en page 12 du présent document.

Les méthodes d'évaluation utilisées par l'Expert immobilier sont détaillées dans le rapport immobilier du RFA 2015 aux pages 70 et 71.

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

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'actionariat et déclarations de participations importantes au cours du 1^{er} semestre de l'exercice 2016

Pour l'application des règles légales (Article 6 de la Loi du 2 mai 2007) relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, outre les seuils légaux, l'Article 17 §2 des Statuts de **WEB SCA** prévoit également une obligation de notification fixée à un seuil de 3 % et les multiples de 5 % du nombre total des droits de votes existants.

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-avant.

Lorsque, à la suite d'événements qui ont modifié la répartition des droits de vote, le pourcentage de droits de vote attachés aux titres, détenus directement ou indirectement, atteint, dépasse ou tombe en-dessous des seuils fixés ci-avant, 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 (4) de cotation, commençant le jour de cotation suivant la date à laquelle la personne tenue à notification a connaissance de l'acquisition ou de la cession ou du droit d'exercer des droits de vote, ou à laquelle elle aurait dû en avoir connaissance, compte-tenu des circonstances.

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

Au niveau de **WEB SCA**, il existe un accord de concert liant les membres de la famille WAGNER (à savoir M. Robert Jean WAGNER, M. Robert Laurent WAGNER, Mme Valérie WAGNER, Mme Claire FONTAINE et Mme Jarmila SCHREILOVA), tant directement qu'au travers de la Stichting Administratie Kantoor Valaur (S.A.K.). L'accord de concert porte sur l'exercice des droits de vote, en vue de mener une politique commune durable, ainsi que sur l'acquisition et la cession de titres conférant le droit de vote. Au total, cette action de concert porte sur 1.436.699 titres, représentant 45,37% du total des droits de vote.

Sur la base des informations reçues par **WEPS SA** au 31 mars 2016, la structure de l'actionnariat de WEB SCA s'établit comme suit :

Nombre total des actions émises par WEB SCA au 31 mars 2016	3.166.337	100%
Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert ¹	1.436.699	45,37%
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	25.000	0,79%
4. Robert Laurent WAGNER	29.000	0,92%
5. Valérie WAGNER	38.000	1,19%
6. VLIM SA	69.500	2,19%
Free float	1.729.638	54,63%

Evolution 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 de 30.224.110 € par la création de 863.546 parts de capital sans désignation de valeur nominale, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes et participant aux bénéfices à partir du 1^{er} octobre 2010.

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

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.

incorporation du compte prime d'émission à concurrence de 787.502 € pour porter le capital de 9.212.499 € à 10.000.000 €, sans création d'actions nouvelles.

Au 31 mars 2016, le capital social de **WEB SCA** s'élève à 10.000.000 €. Il est représenté par 3.166.337 actions sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois millions cent soixante-six mille trois cent trente-septième (1/3.166.337e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages. Le capital peut être souscrit et libéré tant par l'Associé Commandité que par les Actionnaires.

	Capital social	Nombre d'actions	Commentaires
17/09/1998	4.969.837 €	2.028.860	Offre publique initiale
26/02/1999	4.973.268 €	2.028.996	Émission de 136 actions suite à la fusion par absorption de la SA IMMOWA
06/10/2000	4.984.671 €	2.029.982	Émission de 986 actions suite à la fusion par absorption de la SA CEMS et la SA WINIMO
	5.000.000 €	2.029.982	Conversion du capital en Euros et augmentation de ce dernier de 15.329 € par prélèvement sur les résultats reportés
30/09/2004	6.700.000 €	2.302.791	Emission de 272.809 actions suite à la fusion par absorption de la SA IMOBECE
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 787.502 €

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 de taux à court terme bas. Le détail de ces dettes financières est fourni ci-dessous :

	30/09/2015	31/03/2016
I. Passifs non courants	1.206.066	19.167.478
A. Provisions	-	-
B. Dettes financières non courantes	1.206.066	19.167.478
- Établissements de crédit	1.130.036	19.068.518
- Garanties locatives reçues	76.031	98.961

En date du 15 janvier 2016, la Société a conclu un crédit revolving à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour 13 M€ destiné au financement de l'achat de 2 immeubles à usage de bureaux et de commerces sis à Rhode-Saint-Genèse (cf. Point « Événements marquants du 1^{er} semestre de l'exercice 2015-2016). L'échéance de cette ligne de crédit a été fixée au 31 janvier 2021.

Le Roll Over contracté auprès de la banque BNP Paribas Fortis pour 5 M€ et dont l'échéance avait été fixée au 30 novembre 2018 a été reclassé dans cette rubrique en lieu et place de la rubrique « Dettes financières courantes ».

	30/09/2015	31/03/2016
B. Dettes financières courantes	58.179.555	58.331.868
- Straight Loan Banque Belfius SA	29.760.000	29.250.000
- Straight Loan Banque BNP Paribas Fortis SA	8.580.000	14.550.000
- Straight Loan Banque ING SA	4.720.000	4.410.000
- Roll Over Banque Belfius SA	10.000.000	10.000.000
- Roll Over Banque BNP Paribas Fortis SA	5.000.000	-
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis SA	119.555	121.868
C. Autres passifs financiers courants	1.699.926	2.106.783
- Juste Valeur des instruments de couverture autorisés	1.699.926	2.106.783

Remarques :

En date du 15 janvier 2016, le montant global de l'ouverture de crédit, octroyé par la banque BNP Paribas Fortis SA, est passé de 15 M€ à 17 M€.

Outre les informations reprises ci-dessus, le détail des « passifs non courants » et des « passifs courants » est précisé dans les Notes 13 à 15 du Rapport Financier Annuel 2015 aux pages 104 à 107.

En ce qui concerne le détail des risques liés aux instruments financiers, celui-ci est repris aux pages 46 et 47 du Rapport Financier Annuel 2015 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.

Immeuble	Organisme	Type ¹	Taux ²	Date fin d'emprunt	Taux	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	Cash flow à décaisser (capital + intérêts) 31/03/2016
Anvers	BNP Paribas Fortis	LT	F	01/12/2020	4,53 %	45.354 €	194.460 €	-	267.873 €
Anvers	BNP Paribas Fortis	LT	F	01/12/2020	4,53 %	11.339 €	49.580 €	-	66.969 €
Anvers	BNP Paribas Fortis	LT	F	30/09/2027	3,14 %	65.175 €	358.860 €	466.583 €	1.064.805 €
All	Belfius	CT	V	Illimitée	Euribor + marge variable	30 M€			
All	Belfius	CT	V	30/11/2016	Euribor + marge fixe	10 M€			
All	BNP Paribas Fortis	CT	V	Illimitée	Euribor + marge variable	17 M€			
Rhode-Saint-Genèse	BNP Paribas Fortis	LT	V	31/01/2021	Euribor + marge fixe	13 M€			
All	BNP Paribas Fortis	LT	V	30/11/2018	Euribor + marge fixe	5 M€			
All	ING	CT	V	Illimitée	Euribor + marge variable	5 M€			

¹ LT = Long Terme, CT = Court Terme

² F = Fixe, V = Variable

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 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 31 mars 2015 au taux fixe de 0,16 % l'an avec possibilité pour Belfius banque d'y mettre un terme anticipativement le 31 mars 2018 ;
- le 14 janvier 2015, auprès de Belfius banque, une couverture de taux sur 5 ans de 25.000.000 € prenant cours le 31 mars 2015 au taux fixe de 0,265 % l'an sans possibilité pour Belfius banque d'y mettre un terme anticipativement ;
- le 12 février 2016, auprès de Belfius banque, une couverture de taux avec terme au 12 août 2021 de 15.000.000 € prenant cours le 12 février 2016 aux conditions suivantes : la société reçoit le taux fixe de 3,35 % et paie en contrepartie le taux fixe de 1,70 % et ce, afin de diminuer la charge financière liée au contrat du 8 août 2008 précité.

Note 8 - Catégories d'instruments financiers

	30/09/2015		31/03/2016		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	4.047.433 €	4.047.433 €	4.794.599 €	4.794.599 €	Niveau 2
Autres créances	21.229 €	21.229 €	22.229 €	22.229 €	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	131.481 €	131.481 €	209.947 €	209.947 €	Niveau 2
PASSIFS FINANCIERS					
Juste Valeur par le biais du compte de résultats					
Instrument de couverture de taux	1.699.926 €	1.699.926 €	2.106.783 €	2.106.783 €	Niveau 2
Coût amorti					
Dettes financières court termes	58.179.555 €	58.179.555 €	58.331.868 €	58.331.868 €	Niveau 2
Dettes financières long termes	1.206.066 €	1.262.194 €	19.167.478 €	19.234.636 €	Niveau 2
Dettes commerciales	801.022 €	801.022 €	922.187 €	922.187 €	Niveau 2
Autres dettes	37.989 €	37.989 €	69.546 €	69.546 €	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 RFA 2015 (page 104).

NOTE 9 - Informations relatives aux parties liées (en €)^{3,4}

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	31/03/2015	31/03/2016
WEPS SA BE0463.639.412	Gérant statutaire :		
	• Honoraires de la gérante	287.500	287.500
	• Frais financiers et comptables	146.737	162.863
	• Frais administratifs	-	351.708
	• Frais techniques	-	69.199
	• Entretien et réparation immobilier	-	258.390
	• Refacturation Matériel et Outillage d'exploitation	-	40.535
	• Rémunération Administrateurs, Comité d'audit et frais	65.000	36.372
	• Frais divers	19.802	41.271
• Solde ouvert à la clôture de l'exercice	17.997	-171.694	
W.TEAM SA BE0478.981.050	Société de services, entretiens et petites réparations sur les immeubles de placements :		
	• Montant des transactions de l'exercice	234.303	-
	• Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-	-
	Mise à disposition de personnel financier et technique :		
	• Montant des transactions de l'exercice	121.886	-
	• Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-	-
	Prise en location d'un hall industriel :		
	• Montant des transactions de l'exercice	-16.636	-14.177
	• Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-1.340	-
Bel Is Immo SA BE0457.873.882	Locataire de bureaux :		
	• Montant des transactions de l'exercice	-5.826	-8.258
	• Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-846	3.462
Wall Services SA BE0419.265.375	Locataire de bureaux :		
	• Montant des transactions de l'exercice	-	-3.900
	• Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-	-
Immobal SA BE0457.155.060	Locataire de bureaux :		
	• Montant des transactions de l'exercice	-3.000	-3.634
	• Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-1500	300
Le Beau Bien SA BE0877.933.934	Locataire de bureaux :		
	• Montant des transactions de l'exercice	-	-5.110
	• Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-	-
3W Concept SA BE0443.823.795	Locataire de bureaux :		
	• Montant des transactions de l'exercice	-	-4.210
	• Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-	310

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.

³ Les transactions visées par cette note sont également visées par l'Article 37 de l'AR du 13/07/2014 relatif aux SIR. 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.

⁴ 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.

Pour tout renseignement complémentaire :

Caroline WAGNER

Chief Administrative officer

cwagner@w-e-b.be

Antoine TAGLIAVINI

Chief Financial Officer

atagliavini@w-e-b.be

Claude DESSEILLE

Chief Executive Officer

claudio@desseille.net



Warehouses Estates Belgium SCA

Avenue Jean Mermoz 29 • B-6041 Gosselies

Tel : 071 259 259 • Fax : 071 352 127

Email : info@w-e-b.be

www.w-e-b.be