



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2017

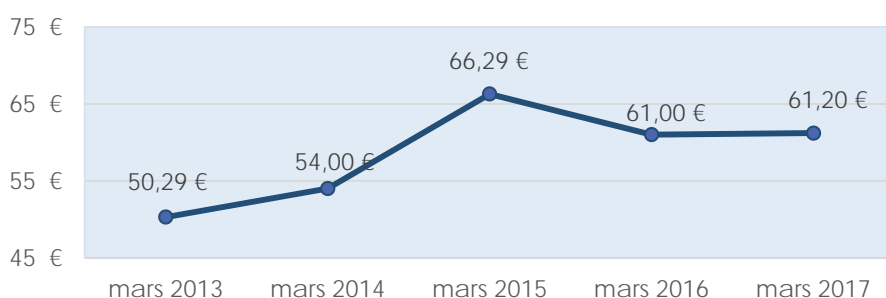
1^{ER} SEMESTRE EXERCICE 2016-2017

Chiffres clés

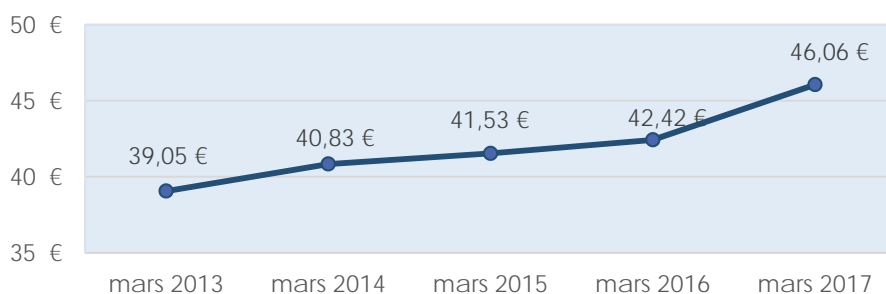
	31/03/2016	30/09/2016	31/03/2017	Evolution sur 1 an
Juste valeur du portefeuille	214.008.260 €	226.464.470 €	230.520.608 €	7,72%
Valeur d'investissement du portefeuille	222.699.000 €	235.188.000 €	238.901.000 €	7,28%
Taux d'occupation ¹	95,42%	96,45%	92,16%	-3,26%
Fonds propres	134.301.966 €	147.497.346 €	145.834.465 €	8,59%
Valeur unitaire intrinsèque de l'action	42,42 €	46,58 €	46,06 €	8,59%
Résultat immobilier	7.871.805 €	15.729.989 €	8.075.492 €	2,59%
Résultat d'exploitation	8.031.673 €	22.083.208 €	9.358.122 €	16,52%
Résultat global	6.808.345 €	20.003.725 €	9.229.319 €	35,56%
Taux d'endettement	35,87%	33,46%	35,37%	-0,50%

WEB SCA en bourse

Evolution du cours de bourse au 31 mars



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



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

Evolution du dividende distribué

	30/09/2014	30/09/2015	30/09/2016
Montant brut par action	3,44 €	3,44 €	3,44 €
Cours de bourse à la date de clôture	58,40 €	61,50 €	64,50 €
Cours de bourse moyen ²	55,55 €	62,44 €	61,86 €
Rendement brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse ³	6,19%	5,51%	5,56%
Return brut non actualisé ⁴	22,50%	10,82%	10,44%
Pourcentage distribué par rapport aux résultats (Pay-out Ratio)	90,20%	101,27%	101,85%
Valeur intrinsèque d'une action	42,83 €	43,71 €	46,58 €

Calendrier financier Exercice 2017 ^{5, 6}

Clôture du 1 ^{er} semestre de l'exercice 2017	31/03/2017
Publication des résultats semestriels de l'exercice 2017	30/06/2017
Mise en ligne du Rapport Financier Semestriel de l'exercice 2017	30/06/2017
Clôture de l'exercice 2017	30/09/2017
Publication des résultats financiers annuels de l'exercice 2017	08/12/2017
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel de l'exercice 2017	08/12/2017
Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires (AGO)	09/01/2018
Dividende de l'exercice 2017	
<ul style="list-style-type: none"> • Publication du dividende de l'exercice 2017⁷ • Ex-date (détachement) • Record date (enregistrement) • Payment date (paiement) 	<p>10/01/2018</p> <p>12/01/2018</p> <p>15/01/2018</p> <p>16/01/2018</p>
Publication de l'information annuelle	22/01/2018

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 annuel moyen.

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

⁵ Sous réserve de modification. En cas de modification, l'information sera publiée sur le site internet de la Société : www.w-e-b.be et l'agenda de l'actionnaire mis à jour en conséquence. Un communiqué sera également publié via l'agence Belga.

⁶ Sauf mention contraire, publication après clôture de la Bourse

⁷ Publication avant ouverture de la Bourse

Identification

Nom	Warehouses Estates Belgium (en abrégé WEB)
Forme juridique	Société en commandite par actions (en abrégé SCA)
Statut	Société Immobilière Réglementée Publique (en abrégé SIRP ou SIR)
Adresse (siège social)	29 avenue Jean Mermoz, B-6041 Gosselies (Belgique)
Téléphone	+32 71 259 259
Fax	+32 71 352 127
E-mail	info@w-e-b.be
Site internet	www.w-e-b.be
N° d'entreprise	BE0426.715.074
Date de constitution	04 janvier 1985 sous la dénomination « Temec »
Date d'admission sur Euronext	01 octobre 1998
Date d'agrément SIR	13 janvier 2015
Durée	Illimitée
Capital social	10.000.000 €
Nombre d'actions	3.166.337
Code ISIN	BE0003734481
Cotation	NYSE Euronext Brussels
Dirigeants effectifs	Monsieur Claude DESSEILLE, CEO Madame Caroline WAGNER, CAO Monsieur Antoine TAGLIAVINI, CFO Monsieur Laurent WAGNER, COO
Gérant	W.E.B. Property Services SA (en abrégé WEPS SA)
Conseil d'administration	Monsieur Christian JACOMIN, Président Monsieur Daniel WEEKERS, Vice-Président Monsieur Jean-Jacques CLOQUET Monsieur Claude DESSEILLE Madame Caroline WAGNER Madame Valérie WAGNER Monsieur Laurent WAGNER
Date de clôture	30 septembre
Expert immobilier	Winsinger & Associés SA représenté par Monsieur Christophe ACKERMANS ⁸
Commissaire	PwC Réviseurs d'Entreprises SCRL représentée par Monsieur Damien WALGRAVE ⁹
Types d'immeubles	Immeubles commerciaux, de bureaux et industriels
Juste valeur du portefeuille au 31 mars 2017	230.520.610 €

⁸ Le mandat de l'Expert a été renouvelé lors de l'AGO du 13/01/2015 pour une période de 3 ans et viendra donc à échéance lors de l'AGO du 09/01/2018.

⁹ Le Commissaire a été nommé lors de l'AGO du 10/01/2017 pour une période de 3 ans. Son mandat viendra donc à échéance lors de l'AGO du 14/01/2020.

TABLE DES MATIERES

Chiffres clés.....	1
Calendrier financier Exercice 2017	2
Identification	3
Déclaration.....	4
Profil.....	5
Historique	6
RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE.....	7
Analyse du résultat.....	7
Evénements marquants du 1 ^{er} semestre de l'Exercice 2017	9
Modification au sein des organes d'administration.....	11
Gestion des conflits d'intérêts	13
Evénements post-clôture	15
Risques et incertitudes	16
Perspectives.....	16
RAPPORT IMMOBILIER.....	17
Aperçu du portefeuille	17
Analyse du portefeuille au 31 mars 2017.....	17
Évaluation du portefeuille par l'Expert Immobilier.....	20
Principales tendances des marchés.....	24
RAPPORT FINANCIER	28
Rapport du Commissaire	28
Informations financières statutaires.....	29

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.

Profil

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

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

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

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

WEB SCA possède un portefeuille de + de 100 immeubles (hors projets en cours de développement et hors actifs détenus en vue de la vente) représentant une superficie totale bâtie de 291.323 m² (hors terrains). Au 31 mars 2017, la juste valeur¹⁰ de ce portefeuille immobilier s'élève à 230.520.608 €.

Depuis son entrée en bourse, il y a 18 ans, WEB SCA offre à ses actionnaires un rendement remarquable en dépit d'un contexte socio-économique devenu 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 2017, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 193.779.824 €.

Au 31 mars 2017, WEB SCA ne possède aucune filiale ni succursale.

¹⁰ La juste valeur (Fair Value), telle que définie par le référentiel IAS/IFRS, est obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5% pour les immeubles de plus de 2.500.000 €. Ce taux de 2,5% sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à ± 0,5%. Pour les immeubles de moins de 2.500.000 €, les droits d'enregistrements ont été déduits.

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 €**
- 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**
- 2017** Au 31 mars 2017, 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.

RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

Analyse du résultat

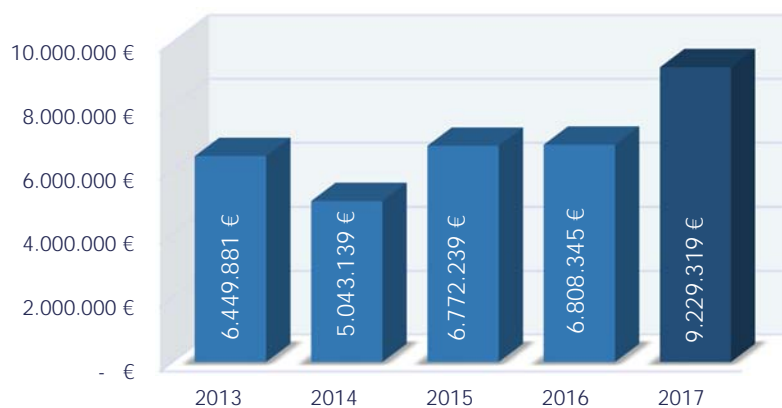
(en €)	IFRS 31/03/2016	IFRS 31/03/2017
I. Revenus locatifs	7.858.647	8.326.662
III. Charges relatives à la location	20.100	103.490
RESULTAT LOCATIF NET	7.878.747	8.430.152
IV. Récupération de charges immobilières	-	8.176
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.951.005	2.197.646
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.958.725	-2.563.489
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	778	3.007
RESULTAT IMMOBILIER	7.871.805	8.075.492
IX. Frais techniques	-529.507	-341.784
X. Frais commerciaux	-36.190	-23.383
XII. Frais de gestion immobilière	-810.670	-1.068.319
CHARGES IMMOBILIERES	-1.376.367	-1.433.486
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	6.495.437	6.642.005
XIV. Frais généraux de la société	-807.889	-602.869
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	177.934	52.795
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	5.865.483	6.091.931
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	43.556
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.166.191	3.222.634
RESULTAT D'EXPLOITATION	8.031.673	9.358.122
XX. Revenus financiers	1.601	156
XXI. Charges d'intérêts nettes	-816.091	-709.893
XXII. Autres charges financières	-1.981	-3.146
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-406.857	584.374
RESULTAT FINANCIER	-1.223.328	-128.510
RESULTAT AVANT IMPOT	6.808.345	9.229.612
XXV. Impôts des sociétés	-	-293
RESULTAT NET DES ACTIVITES CLES DE L'EXERCICE	6.808.345	9.229.319
RESULTAT GLOBAL	6.808.345	9.229.319

Le résultat net de la période s'élève à 9.229.319 € et est en nette augmentation (plus de 35%) par rapport au résultat net de la même période de l'exercice précédent. Ceci s'explique principalement par une progression du « résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille » de plus 226 K€, du « résultat sur portefeuille » de plus 1.100 K€ et du « résultat financier » de près de 1.095 K€.

Evolution des capitaux propres (en €)

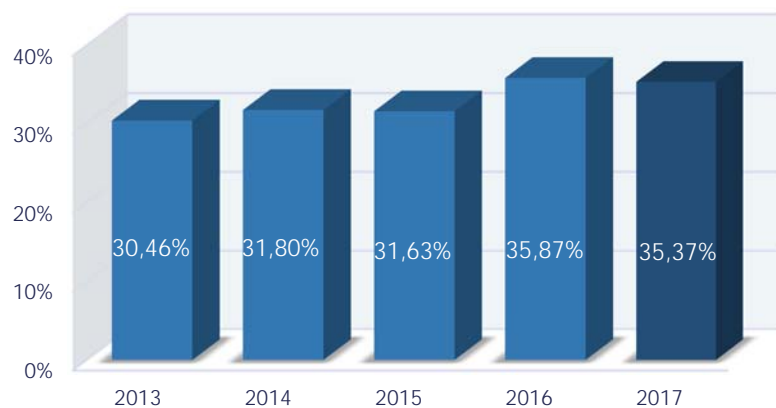


Résultat net (en €)



Ratio d'endettement

Malgré les emprunts souscrits, destinés à financer les investissements réalisés, le taux d'endettement connaît un léger fléchissement par rapport à l'année dernière.



Événements marquants du 1^{er} semestre de l'Exercice 2017

Évolution du portefeuille

L'expertise des biens immobiliers réalisée par Winssinger & Associés SA, conformément au référentiel IFRS, a déterminé une Juste Valeur s'élevant à 230.520.608 € au 31 mars 2017 contre 214.008.260 € 1 an plus tôt, soit une augmentation de 7,72%.

Evolution de la valeur d'investissement (en €)



La valeur d'investissement du portefeuille immobilier s'élève à 238.901.000 € contre 222.699.000 € il y a 1 an, soit une augmentation de 7,28%. Le taux d'occupation global a diminué de 3,26%, s'affichant à 92,16% contre 95,42% 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 7,12% de la valeur d'investissement. En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement moyen passerait à 7,73% de la valeur d'investissement.

Comme décrit ci-après, depuis la dernière clôture, WEB SCA a investi environ 1.189.000 € en réaménagements de bâtiments existants. Ces investissements ont été programmés et suivis avec la plus grande attention, en conformité avec la stratégie de la Société.

De nouveaux investissements sont 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.

En outre la Direction effective a examiné son portefeuille et envisage de céder certains immeubles venus à maturité.

Acquisitions

Aucune acquisition n'est intervenue durant la période sous revue.

Ventes

En date du 20 janvier 2017, WEB SCA a cédé l'immeuble sis au 150, chaussée de Charleroi à 6620 Fleurus. Conformément à l'Article 49, § 1 de la Loi du 12 mai 2014, le prix de cession de ce bien immobilier a été fixé à 415.000 € hors frais, soit une valeur supérieure à celle donnée par l'Expert immobilier de la SIR,

lequel avait déterminé une juste valeur de 356.444 € au 31 décembre 2016. La vente a généré un résultat sur vente d'immeubles de placement de 43.556 €.

Investissements

Durant l'exercice sous revue, WEB souhaite poursuivre la croissance de son portefeuille immobilier dans un esprit de diversification géographique et de déconcentration. Cette stratégie de croissance est accompagnée d'une politique d'entretien du parc immobilier existant pour en conserver toute la valeur locative potentielle et exprimée. Dans le cadre de cette stratégie opérationnelle, au cours de la période sous revue, WEB SCA a affecté environ 1.189.000 € TVAC en aménagement de bâtiments existants générant une progression de la valorisation des sites concernés. Les principales dépenses capitalisées sont détaillées ci-après.

→ Site 01 – rue de l'Industrie 12 à 6040 Jumet

Suite à la signature d'un contrat de bail avec un nouveau locataire, plus de 110.000 € ont été consacrés à des travaux d'aménagement et de remise en état des luminaires, de l'air conditionné et des abords.

Au 31 mars 2017, le site est valorisé à 2.834.000 € affichant une progression de 25,90% en 1 an et représente 1,19% du patrimoine avec un rendement de 11,07%.

→ Site 08 - rue de le Glacerie 122 à 6180 Courcelles

Plus de 46.000 € ont été consacrés au cours du semestre à des travaux de réparation de toiture, de menuiserie et d'amélioration du système de sécurité.

Au 31 mars 2017, le site est valorisé à 6.648.000 € affichant une progression de 3,36% par rapport au 31 mars 2016. Il représente 2,78% du patrimoine avec un rendement de 14,96%.

→ Site 11 – rue de l'Escasse à 6041 Gosselies

Plus de 51.000 € ont été enregistrés au cours de la période sous revue pour des travaux de rénovation de la toiture.

Au 31 mars 2017, le site est valorisé à 1.527.000 € en augmentation de 7,01% rapport au 31 mars 2016. Il représente 0,64% du patrimoine avec un rendement de 11,37%.

→ Site 15 – chaussée de Waterloo 198-200 à 1640 Rhode-Saint-Genèse

Plus de 51.000 € ont également été enregistrés au cours de la période sous revue pour des travaux de sécurisation et de peinture intérieure des bâtiments.

Au 31 mars 2017, le site est valorisé à 13.052.000 € en progression de 0,30% rapport au 31 mars 2016. Il représente 5,46% du patrimoine avec un rendement de 8,03%.

→ Site 24 - rue des Emailleries 4 à 6041 Gosselies

Environ 92.500 € ont été enregistrés au cours du semestre pour divers travaux sanitaires, électriques, gaz et de réaménagement en vue d'optimiser la gestion locative.

Au 31 mars 2017, le site est valorisé à 5.076.000 € affichant une progression de 4,08% par rapport au 31 mars 2016 et représente 2,12% du patrimoine avec un rendement de 8,28%.

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

Près de 20.000 € ont été investis au cours du semestre en travaux d'électricité et de remise en état des gouttières.

Au 31 mars 2017, le site est valorisé à 2.716.000 € affichant une progression de 7,18% par rapport au 31 mars 2016. Avec un rendement de 13,25%, il représente 1,14% du patrimoine.

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

Suite aux départs de 2 locataires sur ce site, et afin d'éviter une vacance locative, WEB a décidé de procéder à de gros travaux liés à la séparation d'un hall industriel en 2 entités distinctes, lesquelles ont été louées dès l'achèvement des travaux. L'ensemble de ces derniers représente un budget de près de 570.000 €.

34.000 € ont également été alloués à la modernisation des bureaux et des installations techniques du siège social de la Société.

En outre, des travaux de modernisation des infrastructures communes au site ont été réalisés (gaz, fibre optique, accès, parking, électricité...)

Au 31 mars 2017, le site est valorisé à 12.292.000 € affichant une progression de 8,40% en 1 an. Il représente 5,15% du patrimoine avec un rendement de 8,65%.

→ **Site 37 - « Bultia Village », rue du Bultia 85-87 à 6280 Gerpinnes**

Au cours de la période sous revue, ± 17.000 € ont été enregistrés notamment pour des travaux d'aménagement des infrastructures communes.

Au 31 mars 2017, le site est valorisé à 15.812.000 € affichant une progression de 0,62% par rapport au 31 mars 2016. Il représente 6,62% du patrimoine avec un rendement de 5,44%.

→ **Site 43 - chaussée de Marche à 5100 Naninne**

Pus de 100.000 € ont été consacrés à des travaux de réfection de la toiture au cours du 1^{er} semestre de l'exercice.

Au 31 mars 2017, le site est valorisé à 2.568.000 € affichant une progression de 11,22% par rapport au 31 mars 2016. Il représente 1,07% du patrimoine avec un rendement de 8,24%.

Modification au sein des organes d'administration

Conseil d'administration

Conformément au Code des Sociétés et à ses Statuts, la Société est gérée par un Gérant statutaire, WEPS SA, qui agit par son Conseil d'administration. WEPS SA est à la fois l'Associé commandité et le Gérant statutaire de la Société et représente celle-ci. Le mandat du Gérant est irrévocable, sauf en justice, pour un juste motif.

WEPS SA est, de manière illimitée, responsable de tous les engagements de la Société et, en contrepartie, dispose de pouvoirs de gestion très étendus. La mission et les pouvoirs du Conseil d'administration sont plus amplement décrits dans le Rapport Financier Annuel (p. 21-23).

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

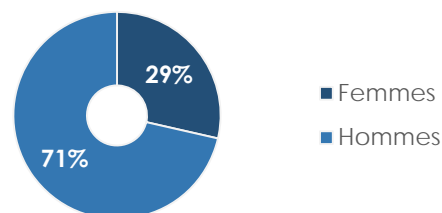
Au 31 mars 2017, le Conseil d'administration est constitué de sept (7) Administrateurs¹¹ dont trois (3) Administrateurs non exécutifs (tous indépendants) et quatre (4) Administrateurs exécutifs :

- Monsieur Christian JACQMIN, Président du Conseil d'administration, Administrateur non exécutif, indépendant ;
- Monsieur Daniel WEEKERS, Vice-président du Conseil d'administration, Administrateur non exécutif, indépendant ;
- Monsieur Jean-Jacques CLOQUET, Administrateur non exécutif, indépendant ;
- Monsieur Claude DESSEILLE, Administrateur exécutif (CEO) ;
- Monsieur Laurent WAGNER, Administrateur exécutif (COO) ;
- Madame Caroline WAGNER, Administrateur exécutif (CAO) ;
- Madame Valérie WAGNER, Administrateur exécutif (HMS).

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

De plus, la Société est attentive aux prescriptions relatives à 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. Si actuellement, la configuration du Conseil d'administration ne répond pas aux prescrits de l'Article 518bis du Code des Sociétés, la Société veillera à garantir un ratio de mixité conforme dès que cette disposition lui sera applicable.

Ratio de mixité au sein du Conseil d'administration



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

Comité d'Audit

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. 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 nomination. Il a néanmoins été décidé de constituer un Comité d'audit.

Le rôle et le fonctionnement du Comité d'Audit sont détaillés dans le Rapport Financier Annuel (p. 24-25).

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.

¹¹ L'AGO de WEPS SA du 17 janvier 2017 a acté :

- La nomination de Monsieur Jean-Jacques CLOQUET en tant qu'Administrateur indépendant au sens de l'article 526ter du Code des sociétés pour une durée de 6 ans ;
- La nomination de Madame Valérie WAGNER en tant qu'Administrateur exécutif pour une durée de 6 ans ;
- La nomination de Monsieur Laurent WAGNER en tant qu'Administrateur exécutif pour une durée de 6 ans ;
- Le renouvellement du mandat de Madame Caroline WAGNER en tant qu'Administrateur exécutif, pour une durée de 6 ans ;
- Le renouvellement du mandat de Monsieur Daniel WEEKERS, en tant qu'Administrateur indépendant au sens de l'article 526ter du Code des sociétés pour une durée de 6 ans ;
- Le non-renouvellement du mandat de Monsieur Claude BOLETTE.

Monsieur Daniel WEEKERS, nommé Président de ce Comité, est compétent en matière de comptabilité et d'audit.

Au 31 mars 2017, le Comité d'audit est donc composé des personnes suivantes :

- Monsieur Daniel WEEKERS, Président, Administrateur non exécutif, indépendant ;
- Monsieur Christian JACQMIN, Administrateur non exécutif, indépendant ;
- Monsieur Jean-Jacques CLOQUET, Administrateur non exécutif, indépendant.

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 de personnes ayant la qualité de Dirigeant effectif au sens de la législation applicable.

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

Les missions des Dirigeants effectifs sont détaillées dans le Rapport Financier Annuel (p. 26-27) ; leur rôle est décrit dans la Charte de gouvernance¹² de WEB SCA et le Règlement des Dirigeants effectifs¹³.

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 :

- Monsieur Claude DESSEILLE, Chief Executive Officer,
- Madame Caroline WAGNER, Chief Administrative Officer,
- Monsieur Laurent WAGNER, Chief Operation Officer,
- Monsieur Antoine TAGLIAVINI, Chief Financial Officer.

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

Gestion des conflits d'intérêts

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 s'est en outre imposé des règles spécifiques à la Société qui s'ajoutent aux règles légales applicables. Les règles de prévention des conflits d'intérêts sont intégrées dans la Charte de gouvernance de WEB SCA et sont décrites dans le Rapport Financier Annuel (p. 34-37).

Au cours de l'exercice sous revue, deux opérations donnant lieu à l'application de la législation relative aux conflits d'intérêts a eu lieu.

La première opération concerne des conflits de fonction lors des modifications intervenues dans les organes de gestion lors de la nomination des membres du Comité d'audit M. Daniel WEEKERS et M. Jean Jacques CLOQUET et d'un nouveau dirigeant effectif, en la personne de M. Robert Laurent

¹² disponible sur le site www.w-e-b.be

¹³ disponible sur le site www.w-e-b.be

WAGNER. Ce point était à l'ordre du jour du Conseil d'administration du 17 janvier 2017 ; un extrait du procès-verbal est reproduit ci-après :

- *« Suite au non-renouvellement du mandat de Monsieur Claude BOLETTE, le Conseil propose :
- que Monsieur Jean-Jacques CLOQUET rejoigne le Comité d'audit en tant qu'Administrateur indépendant.
- que Monsieur Daniel WEEKERS assure la présidence du Comité d'audit.*

*Monsieur Daniel WEEKERS, Monsieur Jean-Jacques CLOQUET, étant concernés par le point relatif à la composition du Comité d'audit, s'agissant de leur nomination au sein du Comité d'audit, et de la nomination du Président en ce qui concerne le premier nommé, ces derniers se sont abstenus de participer à la délibération et ont quitté la salle durant le vote;
Cette proposition est validée par les membres du Conseil d'administration présents.*

- *Le Conseil d'Administration propose la nomination de Monsieur Laurent WAGNER en tant que Dirigeant Effectif de WEB SCA en exerçant la fonction de Chief Opération Officer (COO). Monsieur Laurent WAGNER étant directement concerné par le point, ce dernier s'est abstenu de participer à la délibération et a quitté la salle durant le vote;
Le Président confirme l'acceptation par le Comité de direction de la FSMA du 11 janvier dernier sur cette proposition. Cette proposition est validée par les membres du Conseil d'administration présents. »*

La deuxième opération vise la résiliation au 31/12/2016 des contrats de bail existants avec les Entités du Groupe Wagner (BEL IS IMMO SA, IMMOBAL SA, LE BEAU BIEN SA, 3W. CONCEPT SA, WALL SERVICES SA, HORTILUC-IDEE JARDIN SPRLU et W.TEAM SA) ayant leur siège social au sein de l'immeuble détenu par la SIR, avenue Mermoz 29 à 6041 Gosselies en vue de conclure un seul contrat de bail pour l'ensemble des surfaces occupées avec une société holding (SPP SA) avec prise d'effet au 01/01/2017.

Le Conseil d'administration a examiné l'opération en date du 17 janvier 2017 ; un extrait du procès-verbal est reproduit ci-après :

« Compte-tenu de ce qui précède, les procédures prévues aux articles 523 et 524 du Code des sociétés ainsi que les articles 36, 37, 38 de la loi SIR sont appliquées, les Administrateurs concernés quittent la séance, et ne participent pas aux débats.

- *la description de l'opération*

Il s'agit donc de résilier au 31/12/2016 les baux avec les Sociétés suivantes : Bel Is Immo SA, Immobal SA, Le Beau Bien SA, 3W. Concept SA, Wall Services SA et W.Team SA et de signer un nouveau bail avec la SA SPP en remplacement.

- *la description des conflits d'intérêts*

Cette opération présente un conflit d'intérêt étant donné que cette opération implique des sociétés liées à un ou plusieurs membres de l'actionnaire de référence.

Les conflits d'intérêts naissent en l'occurrence de la présence de la famille WAGNER en tant qu'actionnaire de référence et administrateurs au sein des 2 sociétés. En effet, ces sociétés ayant un actionnaire de référence identique à celui de la SIR (M. Robert Jean WAGNER, Mme Valérie WAGNER, M. Robert Laurent WAGNER) ainsi que des administrateurs communs (M. Robert Laurent WAGNER et Mme Valérie WAGNER) sont également actionnaires ;

- *le prix ou contrevalet et autres conditions*

Le total des loyers perçus pour l'ensemble des baux en cours s'élevait en décembre 2016 à ± 2.300 €/mois, sous réserve de l'indexation à intervenir au 01/01/2017. Il a été proposé de fixer le loyer à 2.400 €, ce qui correspond à un loyer annuel de 96 € / m².

Le montant des charges communes est fixé à 1.200 € / an.

Le montant des frais d'entretien est fixé à 750 € / an.

- *les avantages de l'opération pour la SIR*

Perception de loyers

L'opération se situe dans le cours normal de la stratégie d'entreprise de la SIR

Diminution du volume de facturation (78 factures / an !!!)

- *la justification que le prix ou la contrevaletur est conforme aux conditions du marché*

Sur base des comparatifs exposés, le prix proposé (loyer annuel de 96 € / m²) est conforme aux taux appliqués aux autres locataires du site pour ce type de bâtiments.

Les membres du Conseil présents ont donc marqué leur accord à l'unanimité sur cette opération avec effet rétroactif au 01/01/2017. »

Événements post-clôture

En dehors des opérations décrites ci-après et qui seront comptabilisées au cours du second semestre, aucun événement significatif postérieur à la date de clôture, susceptible d'impacter les états financiers et les résultats de la SIR arrêtés au 31 mars 2017 ne requiert de mention particulière.

Ventes

Dans sa stratégie de désinvestissement de certains immeubles venus à maturité exposée ci avant, WEB SCA a signé des compromis de vente en vue de la cession de 3 actifs. Il s'agit des immeubles suivants :

- En date du 05 mai 2017, WEB SCA a signé un compromis de vente relatif à l'immeuble sis au 268, chaussée de Bruxelles à 6040 Jumet. Conformément à l'Article 49, § 1 de la Loi du 12 mai 2014, le prix de cession de ce bien immobilier, (375.000 €) a été fixé en concordance avec la valeur donnée par l'Expert immobilier de la SIR. Pour rappel, la juste valeur de l'immeuble au 31 mars 2017 s'élevait à 375.111 € ;
- En date du 16 juin 2017, WEB SCA a signé un compromis de vente relatif à l'immeuble sis au 268, rue Ledoux à 6040 Jumet. Conformément à l'Article 49, § 1 de la Loi du 12 mai 2014, le prix de cession de ce bien immobilier (193.000 €) a été fixé en concordance avec la valeur donnée par l'Expert immobilier de la SIR, en tenant compte des investissements immédiats à réaliser dans l'immeuble (estimés à 200.000 € HTVA) mis à charge de l'acquéreur. Pour rappel, la juste valeur de l'immeuble au 31 mars 2017 s'élevait à 230.222 € ;

Acquisitions¹⁴

En vue de poursuivre la croissance de son portefeuille immobilier dans un esprit de diversification géographique et de déconcentration, WEB SCA a signé, en date du 16 mai 2017 avec effet au 1^{er} juin 2017, une convention d'acquisition des parts sociales de la SA Complexe Commercial Jaco, laquelle est propriétaire et assure l'exploitation d'un complexe commercial de plus 13.300 m² dénommé « Shopping Saint-Georges » situé à 4470 Saint-Georges-sur-Meuse, Rue Albert 1^{er} 95. Conformément à l'Article 49, § 1 de la Loi du 12 mai 2014, le prix de cession de ce bien immobilier a été fixé en concordance avec la valeur donnée par l'Expert immobilier de la SIR, en tenant compte des conclusions de la due diligence réalisée par PwC Enterprise Advisory.

Cette société devient donc une filiale à 100% de WEB SCA.

Le chiffre d'affaires de la SA Complexe Commercial Jaco a atteint, pour 2016, le montant de 1.301.020 €.

¹⁴ voir communiqué de presse du 19 mai 2017 disponible sur www.w-e-b.be et dans L'Echo du 23 mai 2017

Ce complexe est situé en région liégeoise dans un environnement commercial, le long de l'autoroute E42 et bénéficie d'une excellente visibilité et accessibilité tant en transport privé que public. Il s'agit d'un ensemble récent réalisé en deux phases, la première en 2011 et la deuxième en 2014. Le site est loué à 100% à plus de 34 locataires distincts, comptant de grandes enseignes nationales et internationales (Aldi, JBC, Orchestra, Leenbakker, Trafic, Shoe Discount, Club, Planet Parfum, Di ...).

Ces différents locataires assurent une excellente mixité :

- Retail : 80%,
- Loisirs : 13%,
- Bureaux : 7%.

Cet achat conforte la stratégie de WEB SCA d'acquérir directement ou indirectement des centres commerciaux en périphérie de grandes villes belges.

Cette acquisition a été financée par des lignes de crédit échéant en avril 2014 (maturité 7 ans).

Risques et incertitudes

Le rapport financier semestriel contient des informations prévisionnelles fondées sur les plans, estimations et projections de la Société, ainsi que sur ses attentes raisonnables liées à des événements et des facteurs extérieurs. De par leur nature, ces informations prévisionnelles comportent des risques et des incertitudes qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles s'en écartent. Compte-tenu de ces facteurs d'incertitude, les déclarations concernant le futur ne peuvent être garanties. Les principaux risques et incertitudes sont détaillés dans le Rapport Financier Annuel (p. 42-53).

Perspectives

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

Suite aux récentes opérations, **WEB SCA** prévoit une augmentation de ses revenus locatifs pour l'exercice 2017-2018, sur base consolidée.

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

Aperçu du portefeuille

Au 31 mars 2017, les immeubles composant le portefeuille de la SIR représentent 291.323 m² ventilés comme suit :

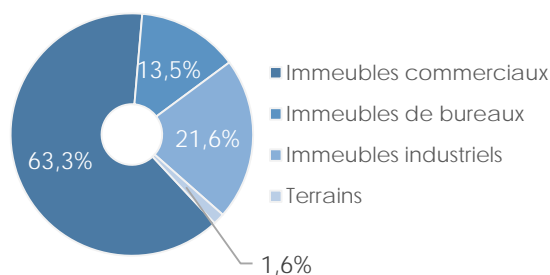
DESCRIPTION DES ACTIVITES	Immeubles industriels	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Terrains	Total
Surface totale bâtie	147.379 m ²	119.835 m ²	24.110 m ²	n.a.	291.323 m ²
Valeur d'investissement	51.861.000 €	151.240.000 €	32.242.000 €	3.738.000 €	238.901.000 €
Juste valeur	49.604.965 €	146.368.131 €	31.224.846 €	3.322.667 €	230.520.608 €
Répartition du patrimoine	21,63%	63,31%	13,50%	1,56%	100%
Valeur assurée ¹⁵	83.215.000 €	101.186.810 €	64.212.305 €	- €	248.614.115 €
Valeur d'acquisition/rénovation	35.870.971 €	83.922.314 €	29.441.324 €	2.408.868 €	151.643.478 €

Analyse du portefeuille au 31 mars 2017

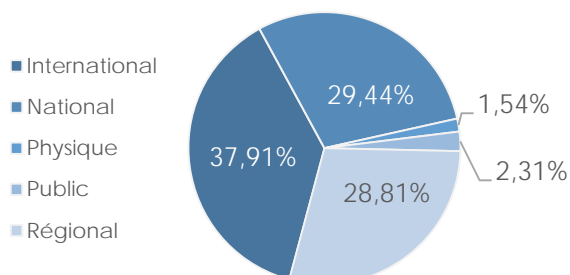
Les aménagements entrepris au cours de l'exercice ont eu pour objectif d'accroître la maîtrise du risque lié aux aspects de diversification du portefeuille tant en terme de bâtiments, que d'exploitants. La diversification du portefeuille s'établit en fonction des critères suivants de sorte à réduire l'impact toujours possible mesuré en terme de coûts de reconversion : le nombre de contrats de location (+ de 280), la qualité intrinsèque des locataires, la variété des secteurs d'activités dans lesquels ces derniers sont actifs, ainsi que la modularité desdits immeubles.

Nature du portefeuille

Au 31 mars 2017, le portefeuille se compose de :



Répartition liée à l'échelle de marché des locataires¹⁶



Notre offre immobilière rencontre un fort succès notamment auprès d'entreprises internationales (37,91%). De facto, la taille de ces dernières diminue leur exposition financière immédiate à des crises cycliques ce qui contribue à diversifier le risque en regard d'une conjoncture économique défavorable et pérennise proportionnellement le rendement locatif de notre portefeuille.

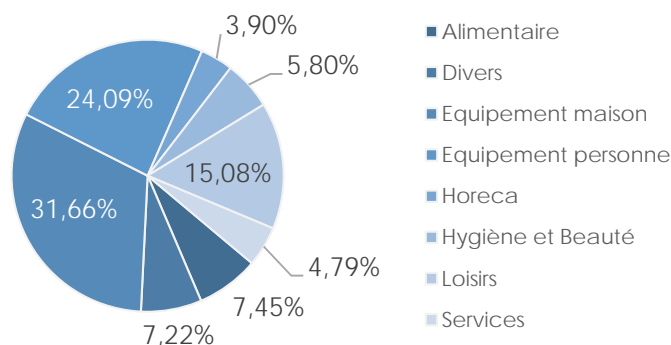
D'autre part, les revenus locatifs, répartis sur un nombre important de locataires (± 250) permettent de fragmenter de façon sensible le risque débiteur et donc améliore la stabilité des revenus.

¹⁵ Abex 744

¹⁶ sur base des revenus locatifs de la période pour tous les types de biens

Répartition sectorielle des immeubles commerciaux¹⁷

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



Répartition géographique¹⁸

Au 31 mars 2017, la présence de la SIR en Région flamande s'élève à 9,52% contre 89,75% en Région wallonne. À la même date, les immeubles de placement étaient situés à raison de 56,24% 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	0,70%	Fleurus	0,68%	Marcinelle	1,16%
Berchem	4,98%	Gosselies	56,24%	Nalines	7,16%
Binche	1,05%	Jette	0,74%	Naninne	2,50%
Charleroi	1,42%	Jumet	2,27%	Rhode-St-Genèse	3,89%
Couillet	0,86%	Leuze	0,58%	Tournai	0,42%
Courcelles	10,66%	Lodelinsart	1,57%	Ypres	0,64%
Eupen	0,32%	Marchienne-au Pont	2,15%		

Durée résiduelle des baux¹⁹

Les dates d'échéances ont été allongées par rapport à l'année dernière : 56,54% des contrats ont une date d'échéance supérieure à 5 ans. La durée résiduelle des baux est estimée en moyenne à 6,23 ans, ce qui renforce la maîtrise du risque lié au vide locatif.

De plus, WEB SCA dispose de biens particulièrement bien situés qui font l'objet d'une demande soutenue aussi en raison de la zone de chalandise débordant largement les limites de son implantation géographique immédiate particulièrement dans le segment des immeubles commerciaux.



¹⁷ sur base des revenus locatifs de la période pour les biens commerciaux uniquement

¹⁸ Sur base des revenus locatifs de la période pour tous les types de biens

¹⁹ Sur base des contrats de location en cours au 31/03/2017

Taux d'occupation²⁰

Le taux d'occupation du portefeuille atteint le taux moyen de 92,16%.



Rendement locatif^{21, 22}



Le rendement locatif du portefeuille est particulièrement élevé avec un taux de 7,73%.

Classement des 10 principaux locataires

En fonction des revenus locatifs		%	En fonction des superficies bâties		Superficie (m ²)
1.	Cedicora SA	3,28%		Cedicora SA	21.500
2.	Pro Bail SA	3,17%		Solcarbon SA	11.530
3.	Media Markt SA	3,02%		Michelin Belux SA	10.434
4.	CMosis SA	2,30%		Forever Products SA	8.561
5.	Forever Products SA	2,08%		Media Markt SA	7.186
6.	Solcarbon SA	2,00%		Pro Bail SA	6.990
7.	Michelin Belux SA	1,89%		Green Power Kart SA	6.600
8.	Delimmo SA	1,59%		Facq SA	5.340
9.	Hainaut Caravaning SA	1,55%		Match SA	5.070
10.	UMons Charleroi	1,42%		Belgian Racing SA	4.300

En fonction de la durée résiduelle ²³	Durée (années)	
1.	Marlier SA	32,8
2.	Chaussea BRT SPRL	26,4
3.	Match SA	24,8
4.	Magic Center SA	23,8
5.	X ² O Salles de bains SA	23,7
6.	Action Belgium SPRM	23,6
7.	CBC Banque SA (Nalinnes)	23,4
8.	CBC Banque SA (Gosselies)	22,6
9.	Meubles Albert D SPRL	22,5
10.	Alphamed SA	22,4

²⁰ Il s'agit du taux d'occupation économique (par opposition au taux d'occupation physique sur base des m²) calculé en tenant compte du ratio entre le loyer perçu (ou loyer passant) et le loyer potentiel total (càd le loyer passant + le loyer théorique (VLE) des espaces vacants).

²¹ loyer net en cours + Loyer estimé sur vide locatif / valeur d'investissement du portefeuille

²² en supposant les immeubles entièrement loués

²³ jusqu'au terme du bail

Évaluation du portefeuille par l'Expert Immobilier

Conformément aux dispositions légales, les biens immobiliers du portefeuille de WEB SCA font l'objet d'une expertise trimestrielle. 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.

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

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

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

Les méthodes d'évaluations et définitions sont détaillées dans le rapport Financier Annuel (p. 76-77).

Rapport de l'Expert Immobilier

Contexte

Warehouses Estates Belgium (W.E.B.) s.c.a. nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au 31 mars 2017, 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 payé par l'acquéreur, qui représente substantiellement tous les frais transactionnels. Pour les immeubles sis en Belgique, le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation du bien. Les deux premières conditions, et donc le montant des droits à payer, ne sont connues que lorsque la vente a été conclue. Sur base de l'étude des experts immobiliers indépendants datée du 8 février 2006, revue le 30 juin 2016, le taux moyen des coûts de transaction est estimé à 2,5%.

Pour les immeubles ayant une Valeur d'Investissement supérieure à 2,5 millions € (frais inclus), la valeur probable de réalisation, correspondant à la Juste Valeur (Fair Value), telle que définie par le référentiel IFRS 13, peut donc être obtenue par déduction d'un montant de droit équivalent à 2,5% de la valeur d'investissement. 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 qui ont une valeur d'investissement inférieure à 2.500.000 €, les droits à déduire sont équivalents aux droits d'enregistrement classiques (de 10% ou de 12,5%), de la région de Belgique dans laquelle ils sont situés.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement des biens repris ci-dessus s'élève à 238.901.000 EUR (deux cent trente-huit millions neuf cent-et-un mille euros).

La valeur probable de réalisation de ces biens, avant intégration dans le patrimoine de la SIR correspondant à la juste valeur (fair value), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à 230.520.608 EUR (DEUX cent trente millions cinq cent vingt mille six cent huit 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 7,12% de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement moyen passerait à 7,73% de la valeur d'investissement.

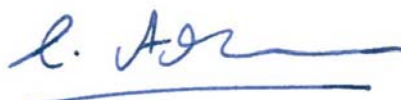
Le taux d'occupation (sur base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier s'établit désormais à 92,16%.

Sur base d'une répartition par site, le patrimoine est constitué de 21,63% de halls industriels, de 63,31% d'immeubles commerciaux, de 13,50% d'immeubles de bureaux et de 1,56% de terrains. Certains sites accueillant différents types d'activités, il peut être utile d'ajuster cette répartition ; cela donnerait les répartitions suivantes : 18,58% de halls industriels, 64,40% d'immeubles commerciaux, 15,46% d'immeubles de bureaux et de 1,56% de terrains.

Le niveau des loyers nets en cours plus la valeur locative estimée pour la partie vide est supérieur de 6,97% à la valeur locative normale estimée de l'ensemble du patrimoine à ce jour.

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

Bruxelles, le 28 avril 2017
WINSSINGER & ASSOCIES S.A.



Christophe ACKERMANS* MRICS
Head of Valuation & Advisory

Valorisation générale

N° site	Site	Année de construction / rénovation	m²	% du portefeuille	Valeur investissement	Fair value	Rendement (sur loyer net + VLE)	Taux d'occupation
IMMEUBLES COMMERCIAUX								
10	Gosselies - rue de Namur 138-140	1920-2011-2013-2005	16.847	9,88%	23.614.000 €	23.038.049 €	6,08%	100,00%
23	Gosselies - RN 5	1980-2002-2012	5.046	3,38%	8.066.000 €	7.869.268 €	7,12%	100,00%
32	Gosselies - Chotard	2000-2001-2002-2007	11.798	5,51%	13.166.000 €	12.844.878 €	6,60%	95,33%
35	Jumet - RN5	1993-1997-2008-2011	1.976	0,78%	1.853.000 €	1.647.111 €	7,19%	100,00%
13	Gosselies - City Nord	1980-1988 à 1997-2000 2004-2010 à 2013	31.152	18,51%	44.217.000 €	43.138.537 €	7,35%	99,43%
09	Gosselies - Rue du Chemin de fer	2008-2011	6.155	2,36%	5.630.000 €	5.492.683 €	7,13%	100,00%
31	Binche - Rue Z. Fontaine 50-70	1964-1999-2007-2010	2.508	0,45%	1.064.000 €	945.778 €	11,00%	100,00%
36	Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	1930-1968-1988-1996	1.530	0,49%	1.166.000 €	1.036.444 €	8,31%	100,00%
04	Nalinnes - Rue d'acoz 5	1998-1999-2001-2003	2.421	2,30%	5.504.000 €	5.277.051 €	7,44%	100,00%
38	Courcelles - Rue Monnoyer 70	2005-2011-2012	5.713	2,76%	6.596.000 €	6.435.122 €	7,68%	100,00%
20	Courcelles - Avenue Général De Gaulle 16-20	1950-2004	2.546	1,08%	2.589.000 €	2.525.854 €	8,43%	100,00%
40	Fleurus - Chaussée de Charleroi 150	2009	vendu					
02	Couillet - Route de Philippeville 196-206	2006	1.864	0,75%	1.797.000 €	1.597.333 €	7,95%	100,00%
14	Anderlues - Chaussée de Mons 56-56b	2008-2013	2.490	0,54%	1.294.000 €	1.150.222 €	9,03%	100,00%
41	Jumet - Chaussée de Bruxelles 268	1975	1.307	0,18%	422.000 €	375.111 €	15,72%	0,00%
42	Péronnes-lez-Binche - Avenue Léopold III 5	2000	3.360	0,57%	1.363.000 €	1.211.556 €	6,61%	64,81%
43	Naninne - Chaussée de Marche 878-880	inconnu - 2013	3.223	1,07%	2.568.000 €	2.505.366 €	8,24%	100,00%
26	Lodelinsart - Chaussée de Bruxelles 296	1987	5.263	1,68%	4.008.000 €	3.910.244 €	6,44%	100,00%
44	Wierde - Chaussée de Marche 651-657	1990-1991-2013	2.225	1,09%	2.599.000 €	2.535.610 €	7,98%	100,00%
37	Gerpennes - Rue du Bultia 85-87	2013	6.353	6,62%	15.812.000 €	15.426.341 €	5,44%	91,32%
45	Marcinelle - Avenue de Philippeville 141-143	2009	2.681	1,64%	3.915.000 €	3.819.512 €	6,01%	86,12%
46	Jette - Rue H. Werrie 76	2015	1.018	0,60%	1.437.000 €	1.277.333 €	8,54%	100,00%
47	Ieper - Paterstraat 5	1704-1922-2015	1.483	0,69%	1.642.000 €	1.492.727 €	6,67%	100,00%
48	Tournai - rue des Chapeliers 20	1935-1998-2007	875	0,38%	918.000 €	816.000 €	6,54%	100,00%
Sous-total			119.835	63,31%	151.240.000 €	146.368.131 €	6,96%	97,47%

N° site	Site	Année de construction / rénovation	m²	% du portefeuille	Valeur investissement	Fair value	Rendement (sur loyer net + VLE)	Taux d'occupation
IMMEUBLES INDUSTRIELS								
08	Courcelles - Rue de la Glacerie 122	1920-1980-1990-2005-2013	32.926	2,78%	6.648.000 €	6.485.854 €	14,96%	99,34%
30	Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	1950-2010	13.687	1,14%	2.716.000 €	2.649.756 €	13,25%	100,00%
01	Jumet - Rue de l'Industrie 12	1970-2007-2016	12.656	1,19%	2.834.000 €	2.764.878 €	11,07%	50,51%
05	Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	1974-1975-1996-2008-2013	19.023	3,73%	8.915.000 €	8.697.561 €	8,14%	90,90%
06	Eupen - Rue de l'Industrie 23	1980-2004	8.342	1,02%	2.441.000 €	2.169.778 €	11,02%	19,87%
07	Jumet - Rue Ledoux 38	1980	960	0,11%	259.000 €	230.222 €	18,23%	72,04%
24	Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	1988-2000-2002-2006-2012	9.042	2,12%	5.076.000 €	4.952.195 €	8,28%	94,39%
11	Gosselies - Rue de l'Escasse	1960	10.298	0,64%	1.527.000 €	1.357.333 €	11,37%	100,00%
17	Gosselies - Aéroport	1995-2001	15.628	2,68%	6.409.000 €	6.026.081 €	8,71%	100,00%
33	Gosselies - Avenue J. Mermoz 29	1992-1995-2006-2007-2013	20.397	5,15%	12.292.000 €	11.992.195 €	8,65%	90,13%
03	Gosselies - Avenue des Etats-Unis 90	1999-2007	623	0,50%	1.189.000 €	1.056.889 €	9,06%	100,00%
12	Fleurus - Avenue de l'espérance 1	1992	3.797	0,58%	1.375.000 €	1.222.222 €	8,03%	100,00%
Sous-total			147.379	21,63%	51.681.000 €	49.604.965 €	9,95%	88,62%
IMMEUBLES DE BUREAUX								
19	Jumet - Rue Frison 56	1940-1991-2007-2009-2013	1.091	0,29%	702.000 €	624.000 €	11,09%	83,30%
18	Charleroi - Boulevard Joseph II 38-40-42	996-2007	2.452	1,20%	2.861.000 €	2.791.220 €	8,28%	100,00%
16	Berchem - Belpairestraat 20	1970-1990-2007-2013	10.683	5,72%	13.668.000 €	13.334.634 €	8,15%	75,76%
20	Courcelles - Avenue Général De Gaulle 12	1950-2004	447	0,31%	739.000 €	656.889 €	9,85%	100,00%
22	Gosselies - Rue de Namur 138	1920-2011-2012-2013	1.217	0,51%	1.220.000 €	1.084.444 €	6,86%	100,00%
15	Rhode-St-Genèse - Chaussée de Waterloo 198	1992	8.220	5,46%	13.052.000 €	12.733.659 €	8,03%	70,10%
Sous-total			24.110	13,50%	32.242.000 €	31.224.846 €	8,17%	77,35%
TERRAINS								
29	Gerpennes - Chaussée de Philippeville 212		projet	0,53%	1.257.000 €	1.117.333 €	4,95%	100,00%
28	Loverval - Chaussée de Philippeville		projet	0,19%	463.000 €	411.556 €	0,00%	N/A
39	Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100		projet	0,64%	1.537.000 €	1.366.222 €	0,23%	N/A
33	Gosselies - Avenue J. Mermoz		Parkings	0,20%	481.000 €	427.556 €	17,72%	100,00%
Sous-total			-	1,56%	3.738.000 €	3.322.667 €	4,04%	N/A
TOTAL			291.323	100,00%	238.901.000 €	230.520.608 €	7,73%	92,16%

Immeubles représentant plus de 5%

Au 31 mars 2017, la Société possède 7 immeubles de placement représentant plus de 5% de ses actifs consolidés :

- Site 10 : « Demanet » Rue de Namur, 138-140 à 6041 Gosselies : 9,88% du Portefeuille
- Sites 13-34 : « City Nord », RN5 à 6041 Gosselies : 18,51% du Portefeuille
- Site 15 : « WRC », Chaussée de Waterloo 198-200 à 1640 Rhode-Saint-Genèse : 5,46% du Portefeuille
- Site 16 : « Albert's Building », Belpairestraat 20 à 2600 Berchem : 5,72% du Portefeuille
- Site 32 : « Chotard » RN5 à 6041 Gosselies : 5,51% du Portefeuille
- Site 33 : « Mermoz » Avenue Jean Mermoz, 29 à 6041 Gosselies : 5,15% du Portefeuille
- Site 37 : « Bultia Village », Rue du Bultia, 85-87 à 6280 Gerpinnes : 6,62% du Portefeuille

Ces immeubles sont plus amplement décrits (âge, taux d'occupation, VLE) dans la section relative aux descriptions des immeubles ci-avant.

Immeubles représentant plus de 20%

Depuis le 30 septembre 2015, la Société ne possède plus au sein de son portefeuille immobilier d'immeubles de placement représentant plus de 20%.

Principales tendances des marchés²⁴

Le marché immobilier des bureaux en Belgique

Marché occupationnel

À Bruxelles, la prise en occupation s'élève à environ 80.200 m² au premier trimestre, principalement grâce à une prélocation par Beobank. Nous prévoyons une diminution relativement forte de l'activité en 2017, avec un take-up total attendu de 350.000 m² pour toute l'année. Le taux de vacance a enregistré une nouvelle diminution au premier trimestre et s'établit à environ 9.2%. Cependant, celui-ci devrait augmenter au cours de l'année, malgré le peu de livraisons spéculatives attendues. Les niveaux de loyer primes continuent leurs mouvements à la hausse en Périphérie (dans le district de l'aéroport) pour atteindre €85/m²/an.

Les marchés régionaux ont marqué un début d'année modeste avec une prise en occupation inférieure à 37.000 m². Il s'agit d'une conséquence probable de la fin d'année 2016 exceptionnelle marquée par des gros contrats clôturés avant la fin de l'année. La reprise sera menée par des livraisons spéculatives qui suivent une demande soutenue pour de nouveaux espaces sur le marché.

Marché de l'investissement

Après une solide performance en 2016, les volumes d'investissement en bureaux ont assisté à un début d'année lent au premier trimestre avec €520 millions investis. L'appétit demeure soutenu grâce à un environnement économique qui devrait rester attrayant cette année. Le rendement prime est inchangé à 4,5% pour Bruxelles et pourrait même subir encore une légère compression en 2017.

²⁴ extrait du rapport de l'Expert immobilier

En Wallonie, le rendement prime est 6,75% et se situe à Liège.

Perspectives

L'année 2017 devrait être une année cruciale pour la Belgique. Les incertitudes politiques en Europe, la volatilité croissante et les taux d'intérêt légèrement croissants contribueront à réduire l'attractivité sur le marché de l'investissement dans les années à venir. En conséquence, les investisseurs seront plus sélectifs dans leurs acquisitions, principalement en mettant l'accent sur les actifs. À l'inverse, l'activité devrait diminuer sur le marché des locataires en 2017.

Figure 1 : Take-up Charleroi, m²

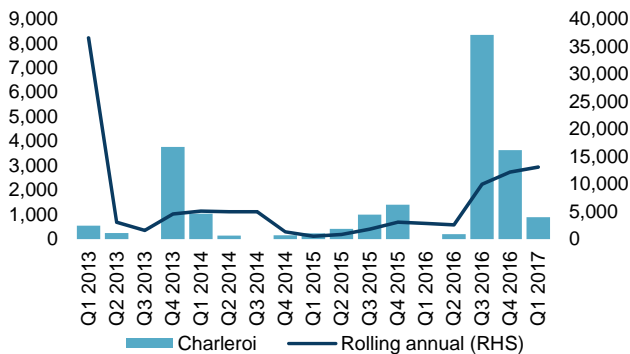
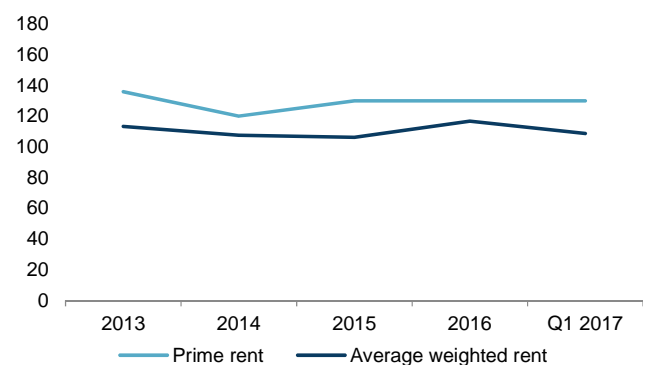


Figure 2 : Loyers Charleroi, EUR/m²/an



Le marché de l'immobilier de commerces en Belgique

Marché occupationnel

Les volumes de take-up étaient inférieurs à la moyenne au premier trimestre. La demande d'occupants demeure saine pour les emplacements privilégiés mais nous commençons à voir de la vacance à ces emplacements. Il y a un bon niveau d'activité en ce qui concerne les détaillants internationaux moyens et des marchés de masse. Des marges réduites et des faillites internationales ont incité certaines marques à quitter le marché, bien qu'il y ait eu assez de nouveaux venus pour prendre leur place. JD Sports a loué 689 m² dans le Veldstraat 70 à Gand, tandis que Guess ainsi que Cool & Serve ouvrent sur la Diestsestraat à Louvain. Plusieurs enseignes internationales recherchent des opportunités pour ouvrir des magasins d'ancrage sur des emplacements core mais les processus décisionnels sont fastidieux. L'ouverture du centre commercial Rive Gauche (39.000 m²) dans le centre de Charleroi a été l'évènement principal qui stimulera le marché de commerces du centre-ville dans son ensemble.

Marché de l'investissement

Quelques €102 millions ont été investis sur le marché retail au premier trimestre, un niveau encore bien inférieur au total de 2016 de €1,179 millions. Les investisseurs institutionnels locaux et internationaux démontrent une réelle volonté acquisitive. La vente du centre commercial Médiacité (Liège) à CBRE GI pour quelques €250 millions était la plus grande transaction en 2016. Il existe encore plusieurs grandes propriétés sur le marché, comme les centres commerciaux Rive Gauche, Docks Brussel et le Woluwe Shopping Center, ainsi que des portefeuilles de biens en rues commerçantes. Donc malgré un début d'année lent, nous nous attendons à encore une bonne année pour les investissements en retail. Les rendements élevés ont baissé au cours de 2016 dans tous les segments du retail.

Perspectives

Les rendements dans les secteurs primes devraient encore baisser en 2017 alors que les taux d'intérêts devraient témoigner d'une hausse. Les perspectives pour les marchés secondaires sont moins certaines car les occupants et les investisseurs réévaluent les niveaux de risque.

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 Dampremy 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 €250/m²/an pour un magasin standard de 150 m² à 200m² avec 6m de façade ; ce loyer représente une baisse de ± €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 légèrement inférieurs, puisque proches de €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 €615/m²/an aux meilleurs emplacements, et s'élèvent à €300/m²/an en moyenne.

City Nord & Espace Nord (Gosselies)

Le regroupement depuis quelques 25 années de commerces au Nord de la ville a permis la création d'un parc de retail warehousing majeur à l'échelle nationale dont font partie les parcs de retail warehousing City Nord et Espace Nord qui comptent ensemble plus de 90 enseignes différentes, ce qui en fait l'un des centres les plus importants en Belgique.

Projets de développement commerciaux à Charleroi et en Wallonie

Le projet mixte Rive Gauche, développé par Saint-Lambert Promotion, a été inauguré le 9 mars 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 35 places de parking. Plus que 35 enseignes ont déjà signé pour Rive Gauche dont plusieurs nouveaux venus pour Charleroi; 20.000 m² seront occupé par 9 enseignes locomotives :

Enseigne	Surface GLA (m ²)
Prim ark	5.800
C&A	3.198
Zara	2.516
H&M	2.510
Kiabi	1.509
JBC	970
Delhaize	966
Bershka	931
Pull & Bear	828

Le nouveau projet mixte River Towers à Charleroi (entre Rue de Montigny et la Sambre) attendait ses permis pour la fin de 2016 ; on y prévoit 7.708 m² de commerces, dont un supermarché de 1.200 m², 3.257m² de magasins pour équipement de la personne et 3.251m² pour le secteur de la décoration.

Le retail park Les Bastions de 10.000 m² à Tournai, développé par Wereldhave, a ouvert ses portes au premier trimestre de 2016. Par ailleurs, le retail park de 47.000 m² aux Grands Prés de Mons, développé par Ikea a ouvert le 17 août 2016 avec sept enseignes; le nouveau IKEA a ouvert ses portes au mois de février 2016. L'extension du centre commercial des Grands Prés (à distinguer du volet retail park) a aussi ouvert 14 magasins le 17 août 2016. À Farcennes, 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 10.000m² 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.

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

Le marché semi industriel et logistique en Belgique

Marché occupationnel

La demande en immobilier industriel a été modérée au premier trimestre suite à une année 2016 record. C'est particulièrement le cas pour la logistique où le take-up a diminué de 77% pour s'élever à 73.000 m², un fait attribué au faible nombre de transactions enregistrées en Flandre (quatre) et particulièrement à Anvers. La même tendance, quoique moins sévère, a été ressentie sur le marché semi industriel où le take-up s'élève à 167.000 m². Dans le contexte d'une année 2016 record, soutenu par un dernier trimestre particulièrement fort avec des transactions de taille réalisées avant la fin de l'année, ces chiffres n'inquiètent pas particulièrement. Cependant, ils rappellent le déséquilibre entre l'offre et la demande le long de l'axe Anvers-Bruxelles, où il manquera de place pour développer de nouveaux projets de taille.

Marché de l'investissement

Bien que la demande soit très forte sur le marché de l'investissement, peu d'actifs sont disponibles à la vente, à part un portefeuille de Leasinvest ainsi que d'autres actifs faisant partie de portefeuilles internationaux, susceptibles d'attirer des investisseurs internationaux agressifs. Les acteurs belges continuent de bénéficier d'une compréhension et d'une créativité plus poussées du marché, citons par exemple la collaboration entre MG Real Estate et Montea pour le campus de Willebroek où Montea a encore récemment acquis le centre de distribution Makro Cash & Carry ce trimestre. Les rendements logistiques prime restent stables et se situent à 6,00% pour la Belgique et 7,10% en Wallonie.

Perspectives

Bien que nous ne nous attendons pas à ce que 2017 dépasse l'apogée de 2016, le take-up devrait augmenter dans les trimestres à venir. En outre, l'e-commerce continuera à stimuler le take-up dans les entrepôts de taille modeste et de transbordement. Les mouvements de consolidation de grands occupants dans des entrepôts plus importants (minimum 20.000 m² à 25.000 m²).

Figure 3 : Take-up semi industriel, Wallonie, 000 m²

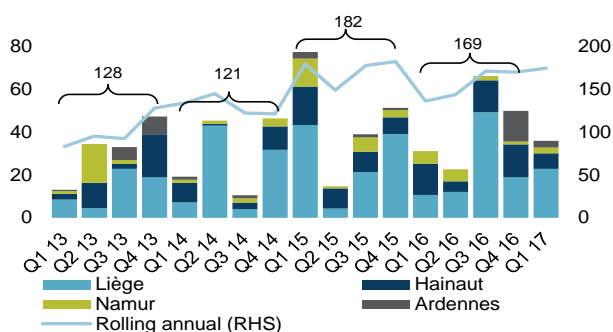
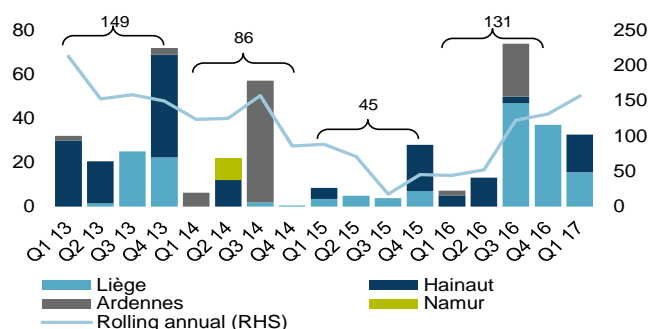


Figure 4 : Take-up logistique, Wallonie, 000 m²



RAPPORT FINANCIER

Rapport du Commissaire

Conformément aux dispositions légales, les comptes de **WEB SCA** font l'objet d'un contrôle par PwC Reviseurs d'Entreprises SCRL, Woluwedal, 18 - 1932 Sint-Stevens Woluwe, Belgique, représenté par M. Damien WALGRAVE, Commissaire, nommé pour une durée de 3 ans renouvelable.

Début : AGO 2016 - Exercice 2016 (10/01/2017)- Fin : AGO 2019 - Exercice 2019 (7/01/2020)

Des honoraires ainsi que les frais relatifs à la mission de contrôle, pour un montant de 18.772,66 € HTVA, ont été attribués au Commissaire « PwC » pour la période sous revue.²⁵

Introduction

Nous avons procédé à l'examen limité de l'information financière résumée ci-jointe, comprenant l'état de la situation statutaire financière de Warehouses Estates Belgium SCA au 31 mars 2017, le compte de résultats statutaire, l'état des variations des capitaux propres statutaire et le tableau des flux de trésorerie y relatifs pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que les notes explicatives aux états financiers statutaires (ci-après « l'information financière semestrielle résumée »). Le gérant est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière semestrielle résumée conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne et exécutée par l'arrêté royal belge du 13 juillet 2014. Notre responsabilité consiste à émettre une conclusion sur cette information financière semestrielle résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2410 «Examen limité d'information financière intermédiaire mise en œuvre par l'auditeur indépendant de l'entité». Notre examen a consisté à la demande de renseignements, principalement auprès des responsables financiers et comptables, et à la mise en œuvre de procédures d'analyse et d'autres procédures d'examen limité. La portée de notre examen limité était considérablement moindre que celle d'un audit effectué conformément aux normes internationales d'audit et, en conséquence, ne nous a pas permis d'obtenir l'assurance d'avoir pris connaissance de tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. Nous n'exprimons donc pas une opinion d'audit.

Conclusion


Sur la base de notre examen limité, aucun fait n'a été porté à notre connaissance nous laissant à penser que l'information financière semestrielle résumée au 31 mars 2017 n'a pas été établie, à tous égards importants, conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne et exécutée par l'arrêté royal belge du 13 juillet 2014.

Autre point

Les comptes annuels de Warehouses Estates Belgium SCA pour l'exercice clos le 30 septembre 2016 ont été audités par un autre commissaire qui a émis, dans son rapport en date du 28 novembre 2016, une opinion sans réserve sur ces comptes annuels.

Sint-Stevens-Woluwe, le 27 juin 2017

Le Commissaire
PwC Reviseurs d'Entreprises Scrl
Représenté par


Damien Walgrave
Reviseur d'Entreprises

²⁵ La rémunération s'élève à 36.500 € HTVA hors frais, hors débours (4%), hors cotisation IRE de 1,3% et cotisation fixe de 40 € par exercice pour l'examen des comptes annuels.

Informations financières statutaires

1. Etat de la situation statutaire financière (en €)

	Notes	IFRS 30/09/2016	IFRS 31/03/2017
ACTIF			
I. Actifs non courants			
C. Immeubles de placement	4	226.152.426	229.954.577
- Immeubles disponibles à la location		226.108.026	229.915.277
- Projets de développement		-	-
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		44.400	39.300
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente	4	5.576.465	6.018.972
- Immeubles de placement		356.444	605.333
D. Créances commerciales	6	4.460.623	4.457.701
E. Créances fiscales et autres actifs courants	6	25.528	31.722
- Autres		25.528	31.722
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	6	274.552	483.692
G. Comptes de régularisation		459.319	440.524
- Charges immobilières payées d'avance		104.115	122.134
- Autres		355.204	318.390
TOTAL DE L'ACTIF		231.728.891	235.973.549
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES			
A. Capital	5	147.497.346	145.834.465
- Capital souscrit		8.403.938	8.403.938
- Frais d'augmentation de capital		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		92.165.573	101.277.099
- a. Réserve Légale		40.376	40.376
- b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		75.287.005	85.589.359
- c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-8.445.526	-8.723.530
- 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		-1.699.926	-2.257.869
- m. Autres réserves		2.455.361	2.455.361
- n. Résultats reportés des exercices antérieurs		24.528.284	24.173.402
D. Résultat net de l'exercice		20.003.725	9.229.319
- Résultat de l'exercice		20.003.725	9.229.319

		IFRS	IFRS
	Notes	30/09/2016	31/03/2017
PASSIF			
I. Passifs non courants	7, 8	57.046.908	58.083.834
A. Provisions		-	-
B. Dettes financières non courantes	7, 8	57.046.908	58.083.834
a) Etablissements de crédit		56.904.017	57.939.372
c) Autres		142.892	144.462
- Garanties locatives reçues		142.892	144.462
F. Passifs d'impôts différés		-	-
II. Passifs courants	8	27.184.637	32.055.249
B. Dettes financières courantes	8	19.025.870	24.278.142
a) Etablissements de crédit		19.025.870	24.278.142
C. Autres passifs financiers courants	8, 9	2.257.869	1.673.495
- Instruments de couverture autorisés		2.257.869	1.673.495
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		1.438.804	1.082.252
a) Exit Tax		-	-
b) Autres		1.438.804	1.082.252
- Fournisseurs		916.902	823.562
- Impôts, rémunérations et charges sociales		521.902	258.690
E. Autres passifs courants		24.857	24.859
F. Comptes de régularisation		4.437.237	4.996.501
- Revenus immobiliers perçus d'avance		2.973.359	3.010.215
- Intérêts et autres charges courus non échus		1.463.878	1.986.286
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		231.728.891	235.973.549

	IFRS	IFRS
	30/09/2016	31/03/2017
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale ¹	46,58 €	46,06 €
Cours de bourse	64,50 €	61,20 €
Valeur du patrimoine immobilier	226.108.026,00 €	229.915.277,00 €
Ratio d'endettement suivant Art. 27 de l'AR du 07/12/2010	33,46%	35,37%
Capitalisation boursière	204.228.736,50 €	193.779.824,40 €

2. Compte de résultats statutaire (en €)

	IFRS	IFRS
	31/03/2016	31/03/2017
I. Revenus locatifs	7.858.647	8.326.662
A. Loyers	7.870.012	8.418.108
C. Gratuités locatives	-29.765	-99.650
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	18.400	8.204
III. Charges relatives à la location	20.100	103.490
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	-	-
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-	-73.842
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	20.100	177.332
RESULTAT LOCATIF NET	7.878.747	8.430.152
IV. Récupération de charges immobilières	-	8.176
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	-	8.176
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.951.005	2.197.646
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	538.301	533.636
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	1.412.704	1.664.010
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-	-
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.958.725	-2.563.489
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-523.448	-765.054
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1.435.277	-1.798.435
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	778	3.007
RESULTAT IMMOBILIER	7.871.805	8.075.492
IX. Frais techniques	-529.507	-341.784
A. Récurrents	-98.758	-87.119
- Primes d'assurance	-98.758	-87.119
B. Non récurrents	-430.748	-254.665
- Grosses réparations	-315.007	-250.970
- Sinistres	-115.741	-3.695
X. Frais commerciaux	-36.190	-23.383
A. Commissions d'agence	-28.942	-16.558
B. Publicité	-7.078	-6.826
C. Frais juridiques	-170	-
XII. Frais de gestion immobilière	-810.670	-1.068.319
A. Honoraires versés aux gérants	-638.588	-883.108
- Honoraires de la gérance	-287.500	-388.125
- Rémunération des organes de gouvernance	-314.788	-458.683
- Honoraires de l'expert immobilier	-36.300	-36.300
B. Charges de gestion d'immeubles	-172.083	-185.212
- Avocats	-38.703	-37.696
- Taxes et redevances	-133.380	-147.516
CHARGES IMMOBILIERES	-1.376.367	-1.433.486
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	6.495.437	6.642.005
XIV. Frais généraux de la société	-807.889	-602.869
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	177.934	52.795
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	5.865.483	6.091.931

	IFRS 31/03/2016	IFRS 31/03/2017
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	43.556
A. Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)	-	400.000
B. Valeur comptable des immeubles vendus	-	-356.444
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.166.191	3.222.634
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	2.638.606	3.823.410
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-472.415	-600.776
RESULTAT D'EXPLOITATION	8.031.673	9.358.122
XX. Revenus financiers	1.601	156
A. Intérêts et dividendes perçus	1.601	156
XXI. Charges d'intérêts nettes	-816.091	-709.893
A. Intérêts nominaux sur emprunt	-498.230	-440.520
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-317.861	-269.373
XXII. Autres charges financières	-1.981	-3.146
A. Frais bancaires et autres commissions	-1.981	-3.146
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-406.857	584.374
A. Instruments de couverture autorisés	-406.857	584.374
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-406.857	584.374
RESULTAT FINANCIER	-1.223.328	-128.510
RESULTAT AVANT IMPOT	6.808.345	9.229.612
XXV. Impôts des sociétés	-	-293
IMPOT	-	-293
RESULTAT NET DES ACTIVITES CLES DE L'EXERCICE	6.808.345	9.229.319
Autres éléments du résultat global		
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-	-
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tel que défini en IFRS	-	-
C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-	-
D. Différences de change sur la conversion d'activités à l'étranger	-	-
E. Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies	-	-
F. Impôt sur le résultat lié aux «Autres éléments de résultat global»	-	-
G. Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises	-	-
H. Autres éléments du "résultat global", nets d'impôt	-	-
RESULTAT GLOBAL	6.808.345	9.229.319
RESULTAT DE BASE ET DILUE PAR ACTION²⁶	2,15	2,91

²⁶ Règlement ESMA juillet 2016 – Indicateur Alternatif de Performances IAP. « Le résultat de base et dilué par action » s'obtient en divisant le « Résultat global » par le nombre d'actions représentatives du capital de la Société.

3. Etat des variations des capitaux propres statutaire (en €)

	Capital	Primes d'émission	légale	du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserves			Résultat non distribué	Capitaux propres
					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	des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	autres		
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
Résultat du 2 ^{ème} semestre 2015/2016								13.195.380	13.195.380
AU 30/09/2016	8.403.938	26.924.110	40.376	75.287.005	-1.699.926	-8.445.526	2.455.361	44.532.009	147.497.346
Affectation du résultat 2015/2016 aux réserves				10.302.354	-557.943	-278.004		-9.466.408	-
Dividendes sur le résultat 2015/2016								-10.892.199	-10.892.199
Résultat du 1 ^{er} semestre 2016/2017								9.229.319	9.229.319
AU 31/03/2017	8.403.938	26.924.110	40.376	85.589.359	-2.257.869	-8.723.530	2.455.361	33.402.721	145.834.465

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'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 janvier 2015.

4. Tableau des flux de trésorerie (en €)

	IFRS 31/03/2016	IFRS 31/03/2017
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	131.481	274.552
Résultat de l'exercice	6.808.345	9.229.319
+/- Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers)	816.472	712.883
+/- Variation de la juste valeur des instruments financiers ²⁷	406.857	-584.374
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	-	293
Éléments sans effet de trésorerie	-2.186.291	-3.369.680
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placements	-2.166.191	-3.222.634
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placements	-	-43.556
+ Pertes de valeur (- reprises de perte de valeur) sur créances commerciales	-20.100	-103.490
Variations du besoin en fonds de roulement	759.524	323.297
Mouvements des éléments de l'actif	-920.415	119.012
Créances commerciales	-727.066	106.411
Autres Créances	-1.000	-6.194
Charges à reporter et produits à recevoir	-192.349	18.795
Mouvements des éléments du passif	1.679.939	204.284
Dettes commerciales	121.165	-93.340
Provisions LT	-	-
Variation des dettes fiscales et sociales	-291.187	-263.212
Autres Dettes	31.557	1.573
Charges à imputer et revenus à reporter	1.818.404	559.263
- Variation des actifs non courants	5.100	5.100
- Impôts payés (+ impôts encaissés)	-	-293
Autres	-	-
Flux de trésorerie des activités opérationnelles (A)	6.610.007	6.316.545
- Acquisitions immeubles de placement	-12.600.389	-
+ Cessions immeubles de placement	-	-
- Projets de développement et travaux d'aménagement	-526.953	-1.189.950
+ Récupération de TVA 28	190.747	-
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente	-	400.000
+ Cessions autres actifs	-	-
Flux de trésorerie des activités d'investissement (B)	-12.936.595	-789.950
+ Augmentation des dettes financières	23.995.243	6.350.000
- Diminution des dettes financières	-5.881.518	-62.372
Intérêts payés	-818.073	-713.039
Intérêts reçus	1.601	156
Dividendes payés	-10.892.199	-10.892.199
Flux de trésorerie des activités de financement (C)	6.405.054	-5.317.455
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	209.947	483.692

²⁷ Au 31/03/2017, les instruments de couverture de taux ont été valorisés à - 1.673.495 € contre - 2.257.869 € au 30/09/2016 soit une variation positive de la juste valeur des instruments financiers de 584.374 € repris en compte de résultat à la rubrique XXIII. "Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers".

²⁸ Voir Note 4

5. Notes explicatives aux états financiers statutaires

NOTE 1 - Informations générales et principales méthodes comptables

Informations générales

Warehouses Estates Belgium SCA (ci-après dénommée « WEB SCA » ou la « Société ») est une Société Immobilière Réglementée (SIR) de droit belge. Les comptes semestriels de la Société au 31 mars 2017 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 12 juin 2017.

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 101 à 103 du « Rapport Financier Annuel 2016 ».

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 2017.

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 101 à 103 du « Rapport Financier Annuel 2016 » ainsi que dans la Note 4 du présent rapport.

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

NOTE 3 - Informations sectorielles**Etat de la situation financière statutaire (en €)**

	Halls industriels		Commerces		Bureaux		Autres		Non alloués		Total	
	30/09/2016	31/03/2017	30/09/2016	31/03/2017	30/09/2016	31/03/2017	30/09/2016	31/03/2017	30/09/2016	31/03/2017	30/09/2016	31/03/2017
ACTIF												
I. Actifs non courants											226.152.426	229.954.577
C. Immeubles de placement	47.164.406	48.207.979	145.030.650	147.767.242	30.616.081	30.649.833	3.296.889	3.290.223	-	-	226.108.026	229.915.277
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	-	-	44.400	39.300	-	-	-	-	-	-	44.400	39.300
II. Actifs courants											5.576.465	6.018.972
A. Actifs détenus en vue de la vente	-	230.222	356.444	375.111	-	-	-	-	-	-	356.444	605.333
D. Créances commerciales	930.313	1.001.465	2.841.822	2.778.527	571.493	537.658	116.994	140.052	-	-	4.460.623	4.457.701
E. Créances fiscales et autres actifs courants	3.758	3.758	4.987	3.880	16.049	16.049	35	35	699	8.000	25.528	31.722
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	-	-	-	-	-	-	274.552	483.692	274.552	483.692
G. Comptes de régularisation	90.026	98.661	243.638	267.711	43.151	45.415	9.107	13.929	73.396	14.808	459.319	440.524
TOTAL DE L'ACTIF	48.188.503	49.542.084	148.521.942	151.231.771	31.246.774	31.248.955	3.423.025	3.444.238	348.647	506.500	231.728.891	235.973.549
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES											147.497.346	145.834.466
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	-	-	-	-	-	-	-	-	92.165.573	101.277.099	92.165.573	101.277.099
D. Résultat net de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	20.003.725	9.229.319	20.003.725	9.229.319
PASSIF												
I. Passifs non courants											57.046.908	58.083.834
B. Dettes financières non courantes	-	-	-	-	-	-	-	-	57.046.908	58.083.834	57.046.908	58.083.834
II. Passifs courants											27.184.637	32.055.249
B. Dettes financières courantes	-	-	-	-	-	-	-	-	19.025.870	24.278.142	19.025.870	24.278.142
C. Autres passifs financiers courants	-	-	-	-	-	-	-	-	2.257.869	1.673.495	2.257.869	1.673.495
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	172.466	180.225	636.364	525.122	92.329	98.469	15.744	19.745	521.902	258.690	1.438.804	1.082.252
E. Autres passifs courants	-	-	-	-	-	-	-	-	24.857	24.859	24.857	24.859
F. Comptes de régularisation	1.643.486	979.455	2.216.721	3.312.161	461.602	546.108	75.128	140.137	40.300	18.639	4.437.237	4.996.501
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.815.951	1.159.681	2.853.085	3.837.284	553.931	644.577	90.872	159.882	226.415.051	230.172.126	231.728.891	235.973.549

Compte de résultats statutaire (en €)

	Halls industriels		Commerces		Bureaux		Autres		Non alloués		Total	
	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017
RESULTAT LOCATIF NET	1.901.300	1.968.555	4.999.129	5.337.150	760.701	839.348	217.617	285.099	-	-	7.878.747	8.430.152
RESULTAT IMMOBILIER	1.847.404	1.983.634	5.025.167	4.988.524	777.033	824.748	222.201	278.586	-	-	7.871.805	8.075.492
IX. Frais techniques	-109.849	-91.056	-319.442	-170.247	-83.544	-71.947	-15.946	-7.808	-726	-726	-529.507	-341.784
X. Frais commerciaux	-8.715	-5.528	-22.991	-14.636	-3.487	-2.363	-997	-856	-	-	-36.190	-23.383
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XII. Frais de gestion immobilière	-195.037	-251.597	-513.521	-669.295	-80.111	-109.129	-22.001	-38.298	-	-	-810.670	-1.068.319
XIV. Frais généraux de la société	-195.459	-142.528	-511.857	-377.350	-78.202	-60.922	-22.372	-22.069	-	-	-807.889	-602.869
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	5.273	5.886	121.940	-58.809	-	365	-	-	50.721	105.353	177.934	52.795
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-	-	43.556	-	-	-	-	-	-	-	43.556
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	833.012	292.059	1.114.639	2.950.211	24.869	-8.970	193.671	-10.666	-	-	2.166.191	3.222.634
RESULTAT D'EXPLOITATION	2.176.630	1.790.871	4.893.935	6.691.953	556.558	571.782	354.556	198.889	49.995	104.627	8.031.673	9.358.122
RESULTAT FINANCIER	-	-	-	-	-	-	-	-	-1.223.328	-128.510	-1.223.328	-128.510
RESULTAT AVANT IMPOT	2.176.630	1.790.871	4.893.935	6.691.953	556.558	571.782	354.556	198.889	-1.173.334	-23.883	6.808.345	9.229.612
IMPOT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-293	-	-293
RESULTAT NET	2.176.630	1.790.871	4.893.935	6.691.953	556.558	571.782	354.556	198.889	-1.173.334	-24.176	6.808.345	9.229.318

NOTE 4 - Immeubles de placement (en €)

	30/09/2016	31/03/2017
SOLDE AU 01/10/N-1	198.905.474	226.108.026
Acquisitions	16.378.119	-
<i>Tournai - Rue des Chapeliers 20</i>	706.179	-
<i>Jette - Rue Henri Werrie 76</i>	1.392.230	-
<i>Ypres - Patersstraat 5</i>	1.600.230	-
<i>Rhode-Saint-Genèse - Chaussée de Waterloo 198-202</i>	12.679.481	-
Projets de développement	-	-
Dépenses capitalisées	1.347.274	1.189.950
Récupération de TVA	-190.747	-
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	-356.444	-605.333
Cessions	-	-
Augmentation / (diminution) de juste valeur	10.024.350	3.222.634
SOLDE A LA CLOTURE N	226.108.026	229.915.277

L'application de la circulaire TVA, éditée fin 2012, concernant les centres commerciaux, a permis à la Société de déduire 190.747 € de TVA sur ses investissements en 2016. Aucun dossier n'a été introduit pour le premier semestre 2017.

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

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

L'Expert immobilier effectue trimestriellement une valorisation des immeubles de placement en conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de SIR. La juste valeur est définie comme la valeur, hors droits de mutation, la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées. Cette valeur ne reflète ni les dépenses d'investissements futurs qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses. Elle repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant au propriétaire. 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 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 IAS/IFRS et définie dans le communiqué de presse de l'Association belge des Assets Managers (BEAMA) du 8 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% est revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à ± 0,5%. Pour les autres immeubles, les droits d'enregistrement, en vigueur ont été déduits.

Au moment de l'acquisition de l'immeuble, la valeur d'investissement, incluant les droits de mutation, est comptabilisée à l'actif du bilan 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. Cependant, après l'approbation de l'affectation du résultat par l'Assemblée Générale la différence entre la juste valeur des biens immobiliers et leur valeur d'investissement est attribuée à la réserve via « Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement ».

Les méthodes d'évaluation utilisées par l'Expert immobilier sont détaillées dans la partie Rapport immobilier du « Rapport Financier Annuel 2016 » aux pages 76 et 77.

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 déclaration de participations importantes au cours du 1^{er} semestre de l'exercice 2017

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

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

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

La notification doit être effectuée le plus tôt possible et au plus tard dans un délai de quatre (4) 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.

Toutes les actions de WEB SCA détiennent les mêmes droits de vote.

Promoteurs

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

Identité des Actionnaires de référence

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 1.449.961 titres, représentant 45,79% du total des droits de vote.

Sur base des informations reçues par WEB SCA au 31 mars 2017, la structure de l'actionariat de WEB SCA s'établit comme suit :

Nombre total des actions émises par WEB SCA au 31/03/2017	3.166.337	100%
Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert	1.449.961	45,79%
Réparti comme suit :		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur	1.274.361	40,25%
2. WEPS SA	1.500	0,05%
3. Robert Jean WAGNER	35.600	1,12%
4. Robert Laurent WAGNER	29.000	0,92%
5. Valérie WAGNER	40.000	1,26%
6. VLIM SA	69.500	2,19%
Free float	1.716.376	54,21%

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 88% de WEPS SA.

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

Evolution du Capital social de la SIR

Au 31 mars 2017, 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 WEPS SA que par les Actionnaires.

L'historique du capital est repris en page 6.

Note 6 – Catégories d'instruments financiers (en €)

	30/09/2016		31/03/2017		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	4.460.623	4.460.623	4.457.701	4.457.701	Niveau 2
Autres créances	25.528	25.528	31.722	31.722	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	274.552	274.552	483.692	483.692	Niveau 2
PASSIFS FINANCIERS					
Juste valeur par le biais du compte de résultats					
Détenus à des fins de transaction	2.257.869	2.257.869	1.673.495	1.673.495	Niveau 2
Coût amorti					
Dettes financières court terme	19.025.870	19.025.870	24.278.142	24.278.142	Niveau 2
Dettes financières long terme	57.046.908	57.091.286	58.083.834	58.122.031	Niveau 2
Dettes commerciales	916.902	916.902	823.562	823.562	Niveau 2
Autres dettes	24.857	24.857	24.859	24.859	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 précisées dans la Note 13 du « Rapport Financier Annuel 2016 » en pages 113 et 114.

Note 7 – Passifs non courants (en €)

	30/09/2016	31/03/2017
I. Passifs non courants	57.046.908	58.083.834
A. Provisions	-	-
B. Dettes financières non courantes	57.046.908	58.083.834
- Etablissements de crédit	56.904.017	57.939.372
- <i>Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis</i>	42.748	36.744
- <i>Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis</i>	170.991	146.978
- <i>Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis</i>	790.278	755.650
- <i>Roll over BNP Paribas Fortis</i>	3.900.000	5.000.000
- <i>Roll over Belfius</i>	8.500.000	8.500.000
- <i>Roll over BNP Paribas Fortis</i>	13.000.000	13.000.000
- <i>Roll over Belfius</i>	13.000.000	13.000.000
- <i>Crédit d'investissement bullet Belfius</i>	3.000.000	3.000.000
- <i>Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis</i>	5.000.000	5.000.000
- <i>Crédit d'investissement bullet Belfius</i>	500.000	9.500.000
- Garanties locatives reçues	142.892	144.462

Au 31 mars 2017, le total de la rubrique « Dettes financières non courantes - Etablissements de crédit » est en augmentation de 1 M€. Ceci s'explique par le refinancement des travaux d'aménagement capitalisés de ce semestre (voir Note 4).

Outre les informations reprises ci-dessus, le détail des « Passifs non courants » est précisé dans la Note 14 du « Rapport Financier Annuel 2016 » en pages 114 et 115.

En ce qui concerne le détail des risques liés aux instruments financiers, celui-ci est repris aux pages 49 à 51 du « Rapport Financier annuel 2016 » dans la section « Facteurs de risques ».

Note 8 – Dettes financières courantes et instruments dérivés (en €)

	30/09/2016	31/03/2017
B. Dettes financières courantes	19.025.870	24.278.142
- Straight loan banque Belfius	1.900.000	7.150.000
- Straight loan banque BNP Paribas Fortis	17.000.000	17.000.000
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis ²⁹	11.602	11.870
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis ²⁵	46.406	47.482
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis ²⁵	67.863	68.790
C. Autres passifs financiers courants	2.257.869	1.673.495
- Juste valeur des instruments dérivés	2.257.869	1.673.495

Au 31 mars 2017, les dettes financières courantes sont en évolution de 5.252.272 €. Ce tirage de lignes existantes destiné à refinancer les acquisitions des sites de Jettes, Ypres et Tournai pour 3.698.638 € est intervenu le plus tard possible afin de diminuer les charges financières de la période sous revue. Le détail de ces acquisitions est fourni en pages 18 et 19 du « Rapport Financier Annuel 2016 ». Le solde de la variation a été affecté au besoin en fond de roulement de la période.

Outre les informations reprises ci-dessus, le détail des « Dettes financières courantes » est précisé dans la Note 15 du « Rapport Financier Annuel 2016 » en pages 115 à 117.

En ce qui concerne le détail des risques liés aux instruments financiers, celui-ci est repris aux pages 49 à 51 du « Rapport Financier annuel 2016 » 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. Les covenants signés prévoient que la Société ne pourra dépasser un taux d'endettement supérieur à 55%.

²⁹ Voir notes 6 & 7 pour plus d'informations.

Tableau détaillé des lignes de crédit consenties à la Société

Immeuble	Organismes	Type	Taux	Date fin d'emprunt	Taux	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	Cash flow à décaisser (capital + intérêts) au 31/03/2017
Anvers	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	06/01/2021	4,53%	47.482 €	146.978 €	-	212.451 €
Anvers	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	01/01/2021	4,53%	11.870 €	36.744 €	-	53.113 €
Anvers	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/09/2027	2,68%	68.790 €	373.402 €	382.248 €	948.561 €
All	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30/11/2018	Euribor + marge fixe		5.000.000 €		
All	Belfius	LT	Variable	31/03/2020	Euribor + marge fixe		8.500.000 €		
Rhode-Saint-Genèse	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	31/01/2021	Euribor + marge fixe		13.000.000 €		
All	Belfius	LT	Variable	12/08/2021	Euribor + marge fixe		13.000.000 €		
All	BNP Paribas Fortis	CT	Variable	Illimitée	Euribor + marge fixe	17.500.000 €			
All	Belfius	CT	Variable	Illimitée	Euribor + marge fixe	9.000.000 €			
All	Belfius	LT	Fixe	30/04/2021	1,10%		3.000.000 €		
All	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/09/2021	0,95%		5.000.000 €		
All	Belfius	LT	Fixe	30/09/2023	1,50%			9.500.000	
Saint-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30/04/2024	Euribor + marge fixe			3.800.000	
Saint-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30/04/2024	Euribor + marge fixe			700.000	
Saint-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/04/2024	1,60%			9.000.000	

Note 9 – 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 M€ 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 8 décembre 2016, auprès de Belfius banque, une couverture de taux jusqu'au 12/08/2021 de 13 M€ prenant cours le 14 novembre 2016 au taux fixe de 0,57% ;
- le 8 décembre 2016, auprès de Belfius banque, une couverture de taux sur 7 ans de 8,5 M€ prenant cours le 30 septembre 2016 au taux fixe de 0,51% ;
- le 12 février 2016, auprès de Belfius banque, une couverture de taux avec terme au 12 août 2021 de 15 M€ prenant cours le 12 février 2016 aux conditions suivantes, la société reçoit le taux fixe de 3,35% et paye en contrepartie le taux fixe de 1,70% et ce, afin de diminuer la charge financière liée au contrat du 8 août 2008 précité.

NB : le notionnel couvert s'élève donc à 36,5 M€ car la couverture conclue en date du 12 février 2016 sert exclusivement, jusqu'au 13 août 2018, à diminuer le taux de la couverture conclue le 8 août 2008 de 3,35% à 1,70%.

Instruments de couverture		Effective date	Termination date	Notional amount	Rate payer	Rate receiver	Call
IRS 1	BNP	12/08/2008	13/08/2018	15.000.000 €	3,35%	Euribor 3 mois	non
IRS 2	BELFIUS	14/11/2016	12/08/2021	13.000.000 €	0,57%	Euribor 3 mois	non
IRS 3	BELFIUS	30/09/2016	29/09/2023	8.500.000 €	0,51%	Euribor 3 mois	non
IRS 4	BELFIUS	12/02/2016	13/08/2018	-	1,70%	3,35%	Non
		13/08/2018	12/08/2021	15.000.000 €	1,70%	Euribor 3 mois	Non

Aucune cession d'instrument de couverture de taux n'a été effectuée avant échéance.

Note 10 – Information relative aux parties liées (en €) ^{30,31}

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

Sociétés liées	Type de prestations	31/03/2016	31/03/2017
WEPS SA BE0463.639.412	Gérant statutaire :		
	- Honoraires de la gérante	287.500	388.125
	- Frais financiers et comptables	162.863	138.692
	- Frais administratifs	351.708	178.865
	- Frais techniques	69.199	34.446
	- Entretien et réparation immobilier	258.390	63.593
	- Refacturation matériel et outillage d'exploitation	40.535	48.917
	- Rémunération Administrateurs, Comité d'audit et frais	36.372	112.129
	- Frais divers	41.271	83.672
- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-171.694	-258.307	
W.TEAM SA BE0478.981.050	Société de services, entretiens et petites réparations sur les immeubles de placements :		
	- Montant des transactions de l'exercice	-	467.401
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-	-393
	Prise en location d'un hall industriel :		
	- Montant des transactions de l'exercice	-14.177	-13.595
- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-	-	
Bel Is Immo SA BE0457.873.882	Locataire de bureaux :		
	- Montant des transactions de l'exercice	-8.258	-603
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	3.462	713
Immobal SA BE0457.155.060	Locataire de bureaux :		
	- Montant des transactions de l'exercice	-3.634	-1.629
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	300	-

³⁰ 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.

³¹ Les montants positifs correspondent à des créances ou des charges de la SIR alors que les montants négatifs correspondent à des dettes ou des produits.

Sociétés liées	Type de prestations	31/03/2016	31/03/2017
Le Beau Bien SA BE0877.933.934	Locataire de bureaux : - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-5.110 -	-1.318 -
3W Concept SA BE0443.823.795	Locataire de bureaux : - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-4.210 310	-1.622 -
SPP SA BE0864.622.465	Locataire de bureaux : - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-4.210 310	-16.385 -
Wall Services SA BE0419.265.375	Locataire de bureaux : - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-3.900 -	-1.632 -

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

A noter qu'à compter du 1^{er} juin 2016, les honoraires de la gérantes sont tombés dans le champ d'application de la TVA au taux ordinaire de 21%, ce qui explique la majoration notable sur la période.

A noter que la Société a souscrit un contrat de sous-traitance relatif à l'entretien de ses différents sites avec la société W.Team avec effet au 1^{er} novembre 2016, ce dernier se substituant aux travaux de l'équipe interne qui a quitté la gérante WEPS le 31 octobre dernier. Ce qui explique en partie les variations pour les sociétés WEPS et W.Team.

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

claude@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