



**WAREHOUSES ESTATES BELGIUM s.c.a.**

“We are building opportunities“

Communiqué de Presse  
Information réglementée  
Le 29/06/2018 après clôture  
sous embargo jusque 17h40

# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

# 2018

# 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 »
Statuts coordonnés	Disponible sur le site internet www.w-e-b.be
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, Co-Chief Executive Officer (CEO) Monsieur Laurent WAGNER, Co-Chief Executive Officer (CEO) Madame Caroline WAGNER, Chief Administration Officer (CAO) Monsieur Antoine TAGLIAVINI, Chief Financial Officer (CFO)
Gérant	W.E.B. Property Services SA (en abrégé WEPS SA) <sup>1</sup>
Date de clôture	30 septembre
Expert immobilier	CBRE, représenté par Monsieur Pieter PAEPEN <sup>2</sup>
Commissaire	PwC, représenté par Monsieur Damien WALGRAVE <sup>3</sup>
Types d'immeubles	Immeubles commerciaux, de bureaux et industriels
Juste valeur du portefeuille <sup>4</sup>	270.277.905 €

## Déclaration

Madame Valérie WAGNER, en qualité de Présidente du Conseil d'Administration, Madame Caroline WAGNER, Messieurs Claude DESSEILLE et Laurent WAGNER, en qualité d'Administrateurs et Dirigeants Effectifs, Messieurs Daniel WEEKERS, Jean-Jacques CLOQUET et Jacques PETERS, en qualité d'Administrateurs ainsi que Monsieur Antoine TAGLIAVINI, en qualité de CFO et Dirigeant Effectif 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 :

- Le jeu d'états financiers résumés, établi conformément aux normes comptables donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'émetteur et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- Le rapport de gestion intermédiaire constitue un exposé fidèle des événements importants et des principales transactions entre parties liées qui ont eu lieu pendant les six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur le jeu d'états financiers résumés, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice.

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.

<sup>1</sup> Le Gérant, WEPS SA, a tenu une AGE en date du 13/10/2015 en vue de modifier son objet social ainsi que sa dénomination sociale et d'adapter ses statuts à la date d'adoption par WEB SCA du statut de SIR.

<sup>2</sup> Le mandat de l'Expert immobilier a été renouvelé en janvier 2018 pour une période de 3 ans.

<sup>3</sup> Le mandat du Commissaire a été renouvelé en janvier 2017 pour une période de 3 ans.

<sup>4</sup> selon la valorisation de l'Expert immobilier

# Table des matières

RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE .....	7
Stratégie .....	7
Activité .....	9
Événements marquants du 1 <sup>er</sup> semestre de l'exercice 2018 .....	10
Déclaration de Gouvernance d'entreprise .....	10
Actionnariat de WEB SCA.....	14
Rapport de rémunération .....	15
Contrôle interne .....	16
Gestion des risques.....	17
Gestion des conflits d'intérêts.....	17
Règles préventives des abus de marchés.....	22
Recherches et développement.....	23
Evènements post clôture .....	23
Filiale .....	24
Augmentation de capital par apport en nature .....	24
Diversification des placements en valeurs mobilières .....	24
RAPPORT IMMOBILIER.....	25
Rapport de l'Expert Immobilier.....	25
Analyse du portefeuille consolidé au 31 mars 2018 .....	26
Analyse du portefeuille statutaire au 31 mars 2018.....	29
Principales tendances des marchés.....	32
RAPPORT FINANCIER.....	36
Rapport du Commissaire.....	36
Informations financières consolidées.....	37
Comptes statutaires .....	55

## Calendrier financier<sup>1,2</sup>

Clôture du 1 <sup>er</sup> semestre de l'exercice 2018	31/03/2018
Publication des résultats semestriels de l'exercice 2018	29/06/2018
Mise en ligne du Rapport Financier Semestriel de l'exercice 2018	29/06/2018
Clôture de l'exercice 2018	30/09/2018
Publication des résultats financiers annuels de l'exercice 2018	07/12/2018 <sup>3</sup>
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel de l'exercice 2018	07/12/2018
Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires	08/01/2019
Dividende de l'exercice 2018	
Publication du dividende de l'exercice 2018	09/01/2019 <sup>3</sup>
Ex-date (détachement)	11/01/2019
Record date (enregistrement)	14/01/2019
Payment date (paiement)	15/01/2019

<sup>1</sup> sous réserve de modification. En cas de modification, l'information sera publiée sur le site internet de la Société : [www.w-e-b.be](http://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.

<sup>2</sup> sauf mention contraire, publication après clôture de la Bourse

<sup>3</sup> publication avant ouverture de la Bourse

## Profil

Depuis le 13 janvier 2015, WEB SCA a adopté le statut de Société Immobilière Réglementée Publique de Droit Belge (SIRP) soumise aux prescriptions légales en la matière, notamment la Loi du 12 mai 2041 et l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 y relatifs.

WEB SCA est cotée depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1998 sur Euronext Brussels. Dans les limites de sa stratégie d'investissement, WEB SCA investit en biens immobiliers.

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

De manière consolidée, WEB SCA possède un portefeuille de + de 111 immeubles (hors projets en cours de développement et hors actifs détenus en vue de la vente) représentant une superficie totale bâtie de 300.674 m<sup>2</sup> (hors terrains). La juste valeur de ce portefeuille selon l'évaluation de l'Expert immobilier s'élève à 270.277.905 € au 31 mars 2018.<sup>1</sup>

Depuis son entrée en bourse, il y a bientôt 20 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 2018, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 169.399.030 €.

## 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 **SIRP** (Société Immobilière Réglementée Publique)

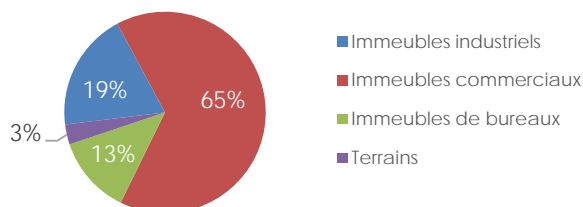
**2018** : Au 31 mars 2018, le capital social de WEB SCA s'élève à **10.000.000 €**. Il est représenté par **3.166.337 actions** sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois millions cent soixante-six mille trois cent trente-septième (1/3.166.337e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages. Le capital peut être souscrit et libéré tant par l'Associé commandité que par les Actionnaires.

<sup>1</sup> Sur base consolidée

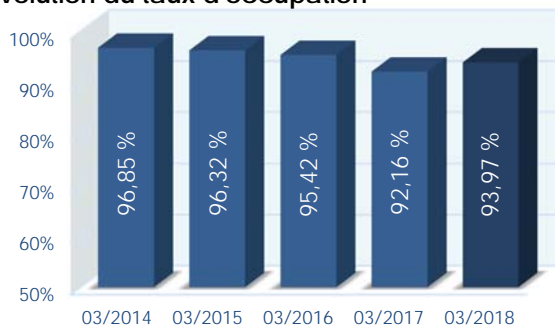
# Chiffres clés 2018<sup>1</sup>

	31/03/2017	30/09/2017	31/03/2018	Δ sur 1 an
Juste valeur du portefeuille <sup>2</sup>	230.520.610 €	255.659.314 €	270.277.905 €	17,25%
Valeur d'investissement du portefeuille	238.901.000 €	264.625.000 €	279.508.663 €	17,00%
Taux d'occupation <sup>3</sup>	92,16%	95,17%	93,97%	1,81%
Fonds propres	145.834.465 €	153.902.079 €	161.077.856 €	10,45%
Valeur unitaire intrinsèque de l'action	46,06 €	48,61 €	50,87 €	10,45%
Résultat immobilier	8.075.492 €	16.541.682 €	8.969.581 €	11,07%
Résultat d'exploitation	9.358.122 €	18.092.070 €	18.837.921 €	101,30%
Résultat global	9.229.319 €	17.296.932 €	18.099.640 €	96,11%
Taux d'endettement	35,37%	39,27%	39,44%	4,07%

## Répartition sectorielle



## Evolution du taux d'occupation



## Evolution de la valeur d'investissement



## Evolution de la juste valeur<sup>2</sup>



<sup>1</sup> sauf mention contraire, les chiffres présentés sont consolidés au 31/03/2018

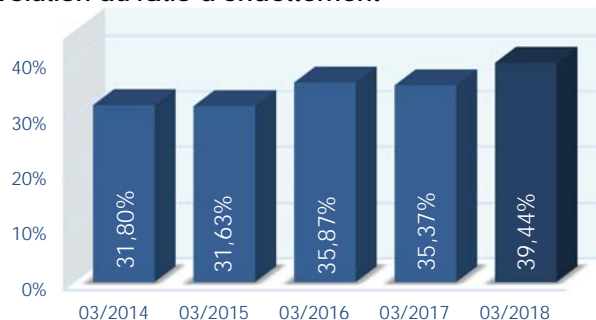
<sup>2</sup> selon la valorisation de l'Expert immobilier

<sup>3</sup> Loyer net en cours / (Loyer net en cours + Valeur Locative Estimée)

## Evolution des capitaux propres



## Evolution du ratio d'endettement

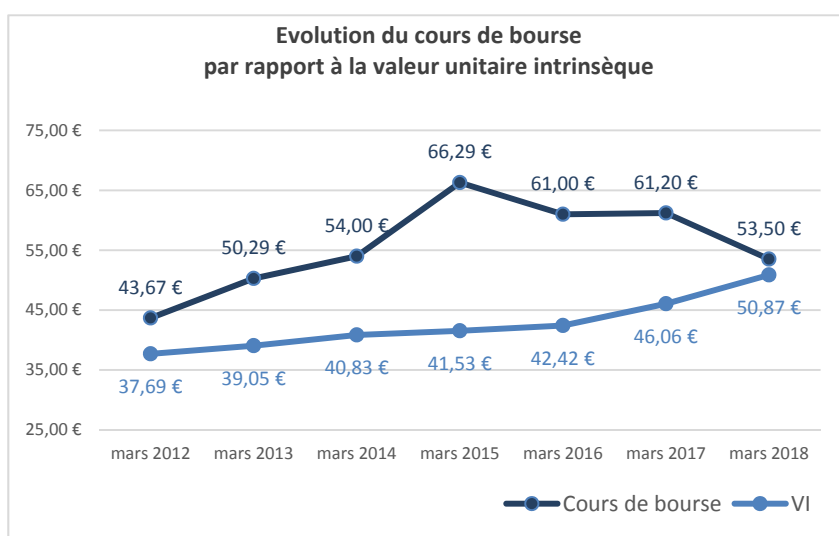


## Politique de distribution de dividendes

Cotée depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1998 sur Euronext Brussels, WEB SCA a clôturé le 30 septembre 2017 son dix-neuvième exercice en réussissant une nouvelle fois à maintenir, dans l'intérêt de chaque actionnaire, un rendement attrayant.

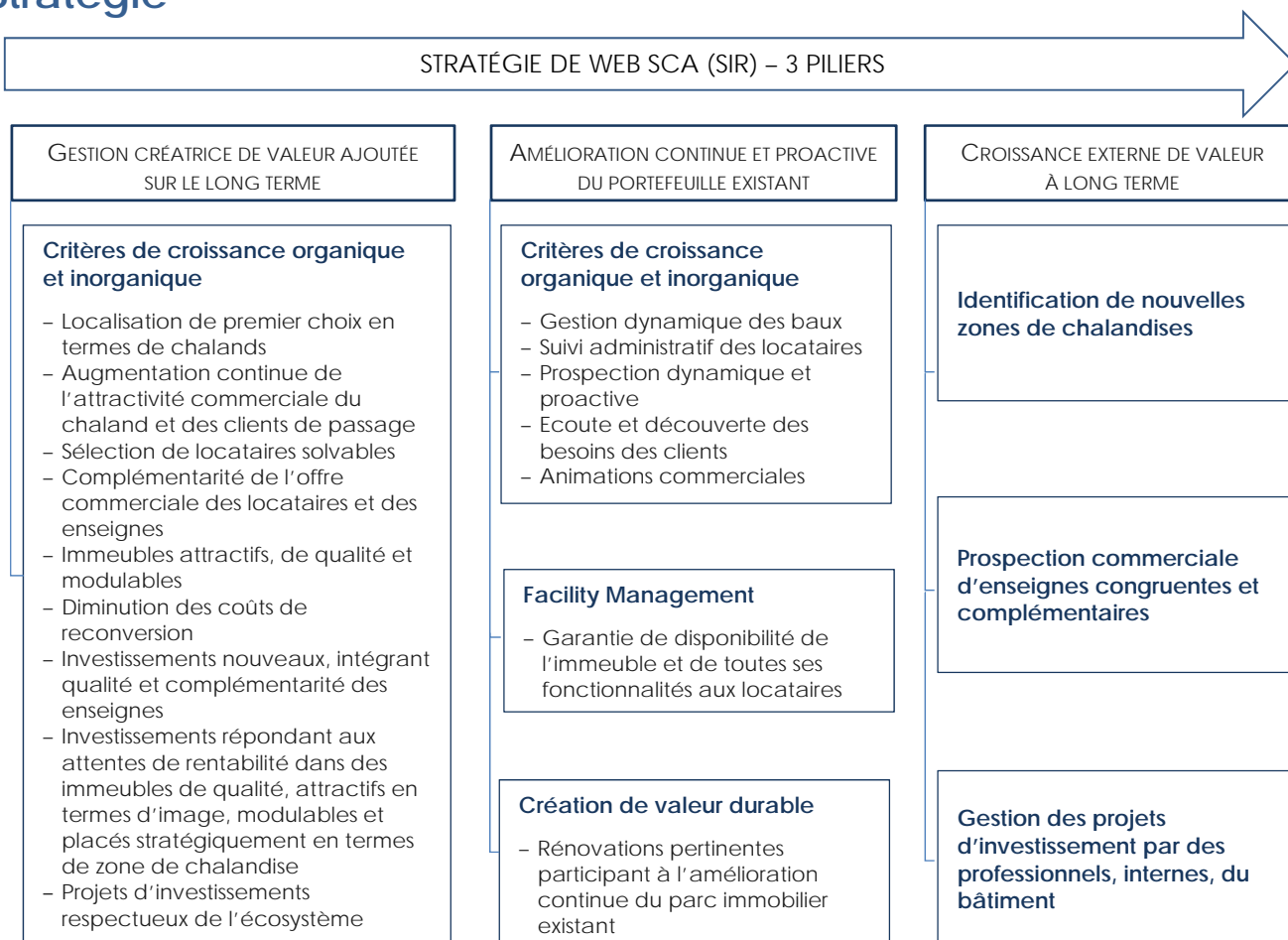
L'Assemblée Générale du 09 janvier 2018 a approuvé l'affectation du résultat telle que proposée par le Conseil d'Administration. En conséquence, l'Assemblée a décidé d'attribuer un dividende global brut de 3,45 € par action mis en paiement le 15 janvier 2018.

## WEB SCA en bourse



# RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

## Stratégie



À l'exception des Dirigeants Effectifs, le personnel est localisé au niveau du Gérant WEPS SA, ce qui est permis au regard de la Loi SIR : le personnel localisé au niveau du Gérant peut être considéré comme personnel de la SIR aux fins de l'Article 4 de ladite Loi. Ce personnel est réparti en 3 catégories :

- les fonctions opérationnelles sont exercées par Madame Valérie WAGNER, Head of Marketing and Sales, Monsieur Laurent VENSENSIUS, responsable de la gestion technique des immeubles et supervisées par un Dirigeant Effectif, Monsieur Laurent WAGNER ;
- les fonctions mixtes sont exercées par 2 Dirigeants Effectifs : Monsieur Claude DESSEILLE, Chief Executive Officer et Responsable de l'Audit interne (les fonctions d'auditeur interne sont toutefois déléguées à Monsieur Christophe QUIEVREUX) ainsi que par Madame Caroline WAGNER, Chief Administration Officer et Compliance Officer ;
- les fonctions de support sont supervisées par un Dirigeant Effectif : Monsieur Antoine TAGLIAVINI, Chief Financial Officer et Gestionnaire de risques. Ce sont notamment les fonctions de gestion financière, de gestion du personnel et d'informatique.

Les Dirigeants Effectifs veillent à ce que les compétences requises soient définies pour chaque fonction et à ce que les procédures en matière d'évaluation annuelle des performances et en matière de révision des rémunérations, notamment, soient respectées.

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

### Gestion créatrice de valeur ajoutée sur le long terme :

WEB SCA :

- gère pro-activement la relation avec ses clients locataires : à cette fin, son équipe commerciale construit de façon continue une relation de proximité avec les locataires. Cette relation participe non seulement

à maintenir un taux d'occupation excellent mais contribue aussi à alimenter une liste d'attente de locataires potentiels ;

- sélectionne avec soin ses locataires : le portefeuille de clients est composé d'enseignes de premier ordre et comporte près de 41% d'opérateurs internationaux et plus de 29% œuvrant à l'échelle nationale<sup>1</sup> ;
- participe activement à l'amélioration de l'attractivité commerciale des zones de commerce ;

#### **Amélioration continue et proactive du portefeuille existant :**

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

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

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

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

#### **Croissance externe de la valeur à long terme (acquisitions, fusions...) :**

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

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

La stratégie d'investissement consiste à détenir des immeubles, sans en supporter les risques inhérents à la promotion, pour une longue durée et répondant prioritairement à l'une des spécificités suivantes :

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

C'est le rôle permanent du Conseil d'administration de gérer, définir et contrôler la mise en place de la stratégie décrite ci-avant.

Bien entendu, WEB SCA se doit d'adapter sa stratégie d'entreprise en fonction des opportunités et, dans la stricte mesure de l'intérêt social, peut dans certaines circonstances céder des immeubles qui ne s'avèreraient plus stratégiques. Régulièrement, les immeubles du portefeuille font l'objet d'une étude couplée à l'examen du contexte immobilier local.

Durant la période sous revue, WEB a continué à s'investir dans la croissance de son portefeuille immobilier dans un esprit de diversification géographique et de déconcentration. Cette stratégie de croissance restera de mise en 2018.

Cette stratégie a été accompagnée d'une politique d'entretien du parc immobilier existant pour en conserver toute la valeur locative potentielle et exprimée. Cette stratégie opérationnelle restera de mise en 2018.

Depuis 2016, WEB a initié une nouvelle politique de financement à long terme de ses actifs.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> sur base consolidée

<sup>2</sup> voir Note 5 du Rapport Financier Annuel 2017



## Activité

### Mise à disposition d'immeubles

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

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

Au 31 mars 2018, ces immeubles sont ventilés comme suit, sur base consolidée :

DESCRIPTION DES ACTIVITÉS	Immeubles industriels	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Terrains	Total
Surface totale bâtie	143.821 m <sup>2</sup>	131.044 m <sup>2</sup>	25.809 m <sup>2</sup>	/	300.674 m <sup>2</sup>
Valeur d'investissement	53.269.629 €	181.933.212 €	35.141.797 €	8.951.263 €	279.295.901 €
Juste valeur <sup>1</sup>	51.222.166 €	176.489.009 €	34.056.554 €	8.510.176 €	270.277.905 €
Répartition du patrimoine <sup>2</sup>	19,07 %	65,14 %	12,58 %	3,20 %	100 %
Valeur assurée <sup>3,4</sup>	85.640.625 €	152.724.661 € <sup>5</sup>	82.543.821 €	- €	320.819.107 <sup>6</sup>
Valeur d'acquisition <sup>7</sup> /rénovation	38.547.611 €	104.504.245 €	32.357.719 €	2.516.361 €	177.925.936 €
Rendement (sur loyer net + VLE) <sup>8</sup>	9,72 %	6,56 %	7,78 %	1,77 %	7,16 %

### Description des services complémentaires

#### Travaux : constructions, extensions, aménagements, transformations, mises en conformité, maintenance

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

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

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

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

### Facility management

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

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

<sup>1</sup> sur base de la valorisation par l'Expert Immobilier

<sup>2</sup> en fonction de la valeur d'investissement

<sup>3</sup> La valeur assurée des immeubles a été déterminée en fonction de la qualité des immeubles, du coût de construction, des aménagements, des équipements, etc. et ne prend pas en considération la valeur locative de l'immeuble, ce qui est le cas de la juste valeur du portefeuille telle que déterminée par l'Expert. Par ailleurs, pour certains sites multi-locataires (Berchem - Rhode-Saint-Genèse), la valeur assurée comprend également les aménagements et le contenu des locataires, la prime étant ensuite répartie en fonction des millièmes, comme c'est l'usage dans les copropriétés. Il n'y a donc pas de corrélation pure entre ces 2 valeurs.

<sup>4</sup> Sur base des valeurs assurées reprises, la Société payé une prime totale de 94.211,49 € pour la période sous revue.

<sup>5</sup> hors capitaux assurés pour les biens en copropriété

<sup>6</sup> Le pourcentage de la valeur assurée est de 118,70% par rapport à la juste valeur.

<sup>7</sup> valeurs historiques

<sup>8</sup> (loyer net en cours + VLE)/Valeur d'investissement

## Autres services

WEB SCA offre également à ses clients :

- les services de gardiennage sur certains sites, c'est-à-dire la réalisation de rondes quotidiennes et nocturnes par une société agréée ;
- les services de conciergerie sur certains sites ;
- les légers travaux d'aménagement répondant aux besoins spécifiques du locataire ;
- la répartition du précompte immobilier et des taxes diverses, en ce compris la vérification des montants, les demandes éventuelles d'exonération, de révision, de dégrèvement ;
- les démarches relatives aux demandes de permis socio-économiques, l'enregistrement des baux.

## Événements marquants du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2018

### Évolution du portefeuille

#### Acquisitions

Au cours de la période sous revue, WEB SCA a acquis, en date du 31 janvier 2018, un immeuble commercial complètement rénové de ± 1.200 m situé en région wallonne sis route de Philippeville 351 à 6010 Couillet bénéficiant d'une excellente visibilité et accessibilité.

L'immeuble est loué à BASIC FIT. Avec cette acquisition, WEB SCA dégagera ± 100.000 € de revenus locatifs annuels supplémentaires.

Conformément à l'Article 49, §1 de la Loi du 12 mai 2014, la transaction s'est réalisée à des conditions normales de marché, légèrement inférieures à la valorisation de l'expert agréé de WEB SCA avait déterminé une Juste valeur de 1.420.000 €. Le rendement attendu est comparable au rendement global du portefeuille.

#### Ventes

WEB SCA n'a procédé à aucune cession au cours de la période sous revue.

#### Investissements

Durant la période sous revue, WEB a poursuivi 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 cette période, WEB SCA a affecté environ 1.385.000 € TVAC en aménagement de bâtiments existants.

#### Changement d'Expert immobilier

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les missions d'expert immobilier sont confiées à CBRE Valuations Services SPRL, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, avenue Lloyd George 7, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro BE0859.928.556, nommé pour un mandat de 3 ans renouvelable.

## Déclaration de Gouvernance d'entreprise

La présente déclaration de Gouvernance d'entreprise s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code Belge de Gouvernance d'Entreprise ainsi que de la Loi du 06 avril 2010 modifiant le Code des Sociétés.<sup>1</sup>

WEB SCA accorde beaucoup d'importance à la bonne gouvernance et observe les principes de Gouvernance d'Entreprise décrits dans le Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 (ci-après, « le Code ») qui, conformément à l'Arrêté Royal du 06 juin 2010 portant sur la désignation du Code de gouvernance d'entreprise à respecter par les sociétés cotées, est son code de référence. Le Code est consultable en annexe de l'Arrêté Royal précité (accessible sur le site internet du Moniteur Belge).

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

---

<sup>1</sup> Ce Code est disponible sur le site internet du Moniteur Belge ainsi que sur le site « [www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be) ».

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

- aucun secrétaire n'a été désigné au sens de l'Article 2.9 du Code 2009, compte-tenu de la taille réduite de la Société ;
- aucun comité de nomination et de rémunération n'a été constitué, puisque WEB SCA remplit deux des trois critères d'exclusion repris, respectivement à l'Article 526bis, §3 et à l'Article 526quater, §4 du Code des Sociétés et n'est donc pas légalement tenue de constituer un tel comité ;
- les Administrateurs sont nommés en principe pour six ans, alors que la durée maximale préconisée par le Code est de quatre ans. Cette recommandation se justifie par le fait que les actionnaires sont amenés à se prononcer avec une fréquence suffisante sur la nomination des Administrateurs. Cette considération est théorique pour une société qui, comme WEB SCA, a la forme d'une société en commandite par actions et est gérée par un gérant statutaire.

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

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

La structure de gouvernance d'entreprise comprend :

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

## Composition des organes d'administration<sup>1</sup>

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

### *Conseil d'administration*

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

Les Administrateurs sont nommés pour une durée d'en principe six (6) ans. Si WEPS SA nomme des Administrateurs pour une durée de six ans, s'agissant d'une dérogation au Code de Gouvernance d'entreprise, WEB SCA devra s'en expliquer dans sa déclaration de Gouvernance d'entreprise. Toutefois, WEB SCA a justifié cette dérogation potentielle dans sa charte de Gouvernance d'entreprise :

« La durée maximale de quatre ans préconisée par le Code GE se justifie en effet par le fait que les actionnaires soient amenés à se prononcer avec une fréquence suffisante sur la nomination des Administrateurs. Cette considération est théorique pour une société qui, comme WEB SCA, a la forme d'une société en commandite par actions et est gérée par un gérant statutaire ».

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

L'Assemblée Générale de WEPS SA, gérant statutaire de WEB SCA tenue le 09 janvier 2018 a acté la fin du mandat de Monsieur Christian JACQMIN.

Lors de cette Assemblée, Monsieur Jacques PETERS, a été nommé en tant qu'Administrateur indépendant au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés, pour un mandat de 2 ans qui expirera après l'Assemblée Générale Ordinaire de 2020. Titulaire d'un diplôme d'ingénieur commercial de SOLVAY, Monsieur Jacques

---

<sup>1</sup> Pour plus de détail sur le fonctionnement de ces organes d'administration, veuillez consulter le Rapport Financier Annuel 2017.

PETERS dispose d'une expérience reconnue dans le secteur bancaire en Belgique et à l'étranger. Il a notamment été Administrateur au sein de KBL European Private Bankers, Theodoor Gilissen Bankers (NL), Brown Shipley (GB) et Merck Finck (D). Il assure la fonction de Président non exécutif au sein de la banque privée Puilatco Dewaay.

En outre, l'Assemblée a décidé de réélire Monsieur Claude DESSEILLE, en tant qu'Administrateur exécutif pour une durée de 2 ans qui expirera après l'Assemblée Générale Ordinaire de 2020.

Le conseil d'administration du 16 janvier a acté :

- la nomination de Madame Valérie WAGNER en tant que Présidente du Conseil d'administration de WEPS SA ;
- la nomination de Monsieur Laurent WAGNER aux fonctions de Chief Executive Officer (CEO).

Par conséquent, au 31 mars 2018, le Conseil d'administration est constitué de sept (7) Administrateurs<sup>1</sup> dont trois (3) Administrateurs non exécutifs (tous indépendants) et quatre (4) Administrateurs exécutifs :

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

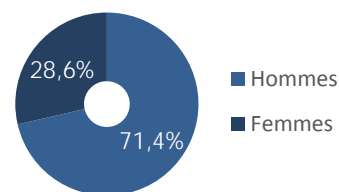
La composition du Conseil d'administration est basée sur la mixité des genres et la diversité en général ainsi que sur la complémentarité de compétences, d'expériences et de connaissances. Elle vise notamment à assurer une représentation significative d'Administrateurs qui connaissent bien le secteur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

	Début du Premier mandat	Fin du mandat en cours
CLOQUET Jean-Jacques <sup>2,3</sup>	Janvier 2017	AGO 2023
DESSEILLE Claude <sup>4</sup>	Mai 2012	AGO 2020
PETERS Jacques <sup>2,3</sup>	Janvier 2018	AGO 2020
WAGNER Caroline <sup>5</sup>	Décembre 2000	AGO 2023
WAGNER Laurent <sup>3</sup>	Janvier 2017	AGO 2023
WAGNER Valérie <sup>3</sup>	Janvier 2017	AGO 2023
WEEKERS Daniel <sup>2,6</sup>	Juillet 2011	AGO 2023

La Société est conforme 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.

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

Ratio de mixité au sein du CA



<sup>1</sup> L'AGO de WEPS SA du 17/01/2017 a acté :

- La nomination de M. 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 Mme Valérie WAGNER et de M. Laurent WAGNER en tant qu'Administrateurs exécutifs pour une durée de 6 ans ;
- Le renouvellement de Mme Caroline WAGNER en tant qu'Administrateur exécutif pour une durée de 6 ans ;
- Le renouvellement de M. 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 M. Claude BOLETTE.

<sup>2</sup> Administrateur répondant aux critères d'indépendance définis dans l'article 526ter du Code des Sociétés, lequel limite notamment la durée des mandats à 3 mandats successifs maximum, sans que cette période ne puisse excéder 12 ans.

<sup>3</sup> Il s'agit de son 1<sup>er</sup> mandat.

<sup>4</sup> Il s'agit de son 3<sup>ème</sup> mandat, si on compte le mandat exercé par la SCA Desseille comme 1<sup>er</sup> mandat.

<sup>5</sup> Il s'agit de son 6<sup>ème</sup> mandat.

<sup>6</sup> Il s'agit de son 3<sup>ème</sup> mandat et donc de son dernier en tant qu'Administrateur indépendant.

## *Comités spécialisés du Conseil*

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

Dans cette hypothèse, le Conseil d'administration désigne, en son sein, les membres des comités qu'il crée et leur président. Lors de ces désignations, le Conseil d'administration veille à ce que chaque comité soit composé de telle manière que, dans son ensemble, il dispose des compétences requises pour l'exercice de sa mission. Chaque comité comprend au moins trois (3) membres.

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

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

Dès lors que, 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, le Conseil d'administration a pris la décision de ne pas constituer de Comité de rémunération et de nomination. Il a néanmoins été décidé de constituer un Comité d'audit.

### *Comité d'audit*

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.

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

Au 31 mars 2018, le Comité d'audit est composé des personnes suivantes :

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

### *Comités opérationnels*

Sa composition a été revue et est restreinte à l'équipe des Dirigeants Effectifs. Monsieur Claude DESSEILLE assure sa présidence et Monsieur Laurent WAGNER assure la Vice-présidence.

Madame Valérie WAGNER et la SPRL VLICI représentée par Monsieur Laurent VENSENSIUS y assistent ponctuellement en tant qu'invités.

#### **❖ Dirigeants Effectifs**

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

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 Monsieur TAGLIAVINI, compte-tenu de l'importance des fonctions de CFO.

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.

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.

Le Conseil d'administration du 16 janvier 2018 a acté la nomination de Monsieur Laurent WAGNER aux fonctions de Dirigeant Effectif.

Les Dirigeants effectifs sont :

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

#### ❖ Répartition des tâches entre les Dirigeants Effectifs

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

#### ❖ Répartition des tâches entre les Dirigeants Effectifs et les Administrateurs<sup>1</sup>

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

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

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

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

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

Ils rendent régulièrement compte au Conseil d'administration.

## Actionnariat de WEB SCA

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

## Montant du capital social détenu, nombre de titres et éventuelles catégories de titres

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

---

<sup>1</sup> Il est renvoyé au point 5 du Règlement des Dirigeants Effectifs en ce qui concerne les délégations.

## Identité des Actionnaires de référence

Sur base des déclarations reçues, la structure de l'actionariat au 31 mars 2018 est la suivante :

<b>Nombre total des actions émises par WEB SCA au 31/03/2018</b>	<b>3.166.337</b>	<b>100%</b>
Ageas SA	154.752	4,89%
Norges Bank	123.283	3,89%
<b>Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert</b>	<b>1.451.611</b>	<b>45,85%</b>
<b>Réparti comme suit :</b>		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur	1.274.361	40,25%
2. WEPS SA	2.000	0,06%
3. Robert Jean WAGNER	10.000	0,32%
4. Robert Laurent WAGNER	29.000	0,92%
5. Valérie WAGNER	41.250	1,30%
6. VLIM SA	95.000	3,00%
<b>Free float</b>	<b>1.436.691</b>	<b>45,37%</b>

La Stichting Administratie Kantoor Valaur est détenue conjointement par Monsieur Robert Jean WAGNER, Madame Valérie WAGNER, Monsieur Robert Laurent WAGNER, Madame Claire FONTAINE et Madame Jarmila SCHREILOVA.

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.

### Promoteurs

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

Au niveau de WEB SCA, il existe un accord de concert portant sur les droits de vote liant les membres de la famille WAGNER (à savoir Monsieur Robert Jean WAGNER, Monsieur Robert Laurent WAGNER, Madame Valérie WAGNER, Madame Claire FONTAINE et Madame Jarmila SCHREILOVA), tant directement qu'au travers de la Stichting Administratie Kantoor Valaur.

L'action de concert porte sur l'exercice des droits de vote, en vue de mener une politique commune durable, ainsi que sur l'acquisition et la cession de titres conférant le droit de vote.

Au total, cette action de concert porte sur 1.451.611 titres, représentant 45,85% du total des droits de vote.

## Rapport de rémunération<sup>1</sup>

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

À ce jour, la Société n'envisage pas de modifier sa politique de rémunération pour le prochain exercice.

### Dirigeants Effectifs

La rémunération globale des Dirigeants effectifs s'établit à 452.174,73 € pour la période sous revue.<sup>2</sup>

### Gérant Statutaire

L'Assemblée Générale Ordinaire du 09 janvier 2018 de WEB SCA a décidé d'accorder une rémunération de 450.000 € HTVA au Gérant statutaire pour l'Exercice 2018, ce qui représente 225.000 € HTVA pour la période sous revue.

<sup>1</sup> Le détail de la politique de rémunération appliquée peut être consulté dans le Rapport Financier Annuel 2017. 2 hors avantage

## Conseil d'administration

Une rémunération fixe et identique de 750 € par réunion est accordée aux membres.

En plus des jetons de présence, une rémunération est octroyée au Président du Conseil d'administration (30.000 €) ainsi qu'au Vice-Président (3.000 €).

MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS POUR LA PÉRIODE SOUS REVUE	Conseil d'administration <sup>1</sup>	Rémunération brute (HTVA)
CLOQUET Jean-Jacques	6/6	4.500 €
DESSEILLE Claude	6/6	4.500 €
PETERS Jacques	3/3	2.250 €
JACQMIN Christian (Président)	3/3	9.750 € <sup>2</sup>
WAGNER Caroline	6/6	4.500 €
WAGNER Laurent	6/6	4.500 €
WAGNER Valérie (Présidente)	6/6	12.000 € <sup>3</sup>
WEEKERS Daniel (Vice-président)	4/6	6.000 € <sup>3</sup>

## Comité d'audit

Une rémunération fixe et identique de 750 € par réunion est accordée aux membres.

Une rémunération de 15.000 €/an est octroyée au Président du Comité d'audit.

MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS POUR LA PÉRIODE SOUS REVUE	Comité d'audit	Rémunération brute (HTVA)
CLOQUET Jean-Jacques	2/2	1.500 €
JACQMIN Christian	2/2	1.500 €
PETERS Jacques	0/0	- €
WEEKERS Daniel (Président)	2/2	9.000 € <sup>4</sup>

## Contrôle interne<sup>5</sup>

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

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> dont 1 par voie électronique

<sup>2</sup> Ce montant reprend également la rémunération perçue en que Président(e), au prorata temporis (3/12 chacun)

<sup>3</sup> Ce montant reprend également la rémunération perçue en que Vice-Président, au prorata temporis (6/12)

<sup>4</sup> Ce montant reprend également les rémunérations perçues en tant que Président au prorata temporis (6/12).

<sup>5</sup> Pour plus d'informations sur les fonctions de contrôle interne, voir Rapport Financier Annuel 2017



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

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

## Gestion des risques<sup>1</sup>

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

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

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

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

Le Conseil d'administration considère que les principaux risques et incertitudes sont détaillés dans le chapitre « Facteurs de risques » du Rapport Financier Annuel 2017 restent pertinents pour le présent Rapport Financier Semestriel.

## Gestion des conflits d'intérêts

Les règles de prévention des conflits d'intérêts sont intégrées dans la Charte de gouvernance de WEB SCA.<sup>2</sup>

### Identification des conflits potentiels

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

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

Monsieur Claude DESSEILLE, CEO de la Société est également Administrateur indépendant d'une autre SIR. Cependant, la Société estime que les stratégies d'investissement des deux SIR diffèrent tant en termes géographique que sectorielle. En cas de conflit d'intérêt qui surviendrait, Monsieur Claude DESSEILLE a l'obligation d'en informer le Conseil d'administration et ne prendra pas part aux discussions y relatives.

### Règles préventives des conflits d'intérêts (Articles 523 et 524 du Code des Sociétés)

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

Les règles légales de prévention de conflits d'intérêts qui s'appliquent à WEB SCA sont les Articles 523 et 524 du Code des Sociétés ainsi que les règles spécifiques en matière de conflits d'intérêts figurant dans la réglementation applicable aux SIR (qui prévoit notamment l'obligation d'informer préalablement la FSMA dans une série de cas).

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

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

---

<sup>1</sup> Pour plus d'informations sur la fonction de Gestionnaire des risques, voir Rapport Financier Annuel 2017.  
<sup>2</sup> consultable sur le site de la Société : [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be)

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

Le Conseil s'est en outre imposé des règles spécifiques à la Société qui s'ajoutent aux règles légales applicables<sup>1</sup> :

### *1. Majorité spéciale*

En cas d'investissement ou de mise à disposition d'immeuble impliquant un conflit d'intérêts au sens de l'Article 523 du Code des Sociétés, la décision est prise à la majorité des Administrateurs, en ce compris au moins la moitié des Administrateurs indépendants.

Si un tel investissement présente un conflit d'intérêts avec un Administrateur indépendant, la règle précisée à l'alinéa ci-avant reste d'application, étant entendu que l'Administrateur indépendant en cause ne pourrait participer au vote, par application de l'Article 523 du Code des Sociétés.

De surcroît, nous précisons que dans ces cas, les passages concernés du procès-verbal du Conseil d'administration devront, en outre, être reproduits dans le rapport de gestion.

Pareillement, toute situation tombant sous le champ d'application de l'Article 524 du Code des Sociétés entrainera l'application de ces dispositions (le cas échéant, de manière cumulative avec l'Article 523 du Code des Sociétés) et, en particulier, à l'appréciation préalable de l'opération par le Comité formé de trois Administrateurs indépendants.

### *2. Opération avec un membre de la famille majoritaire ou une société liée*

Il peut arriver que la Société conclue une opération relative à un bien immobilier avec un membre de la famille majoritaire ou une société liée à un ou plusieurs d'entre eux (définie comme une société dans laquelle un ou plusieurs d'entre eux détient une participation ou exerce un mandat d'Administrateur, de délégué à la gestion journalière ou de membre du Comité de direction). En ce cas, aussi longtemps que les membres de la famille majoritaire sont actionnaires de la Société, les principes de la gestion des conflits d'intérêts tels que prescrits par le Code des Sociétés, la Charte de Gouvernance d'Entreprise et la Réglementation SIR sont scrupuleusement respectés, quel que soit le montant des investissements (il n'est pas fait usage des exceptions de minimis).

En outre, pour toute opération relative à un bien immobilier (qui n'est pas de la compétence de l'Assemblée Générale), les règles suivantes s'appliquent :

- les Dirigeants Effectifs (à la majorité, compte non tenu des Dirigeants Effectifs dans le chef desquels existerait un conflit d'intérêts) font une proposition écrite au Conseil d'administration dans laquelle ils indiquent :
  - la description du bien,
  - la description de l'opération,
  - la description du conflit d'intérêts,
  - l'intérêt de l'opération pour la Société,
  - la valorisation par l'expert,
  - le prix ou contrevalet et autres conditions,
  - la justification que le prix ou la contrevalet est conforme aux conditions du marché ;
- une copie de la proposition des Dirigeants Effectifs au Conseil d'administration est communiquée pour information à la FSMA ;
- le Conseil d'administration (auquel s'applique l'Article 523) charge trois Administrateurs indépendants de préparer le rapport prévu par l'Article 524 du Code des Sociétés (sauf s'il décide de ne pas étudier le dossier) ;
- le Comité d'Administrateurs Indépendants désigne l'Expert indépendant, qui doit être un expert immobilier agréé, un réviseur d'entreprise ou une banque d'affaires ;

---

<sup>1</sup> Ces dernières sont détaillées dans la Charte de gouvernance de WEB SCA, consultable sur le site internet [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be)

- le rapport du Comité d'Administrateurs indépendants assisté de l'Expert indépendant doit préciser, outre les mentions imposées par l'Article 524, si l'opération envisagée serait réalisée à des conditions normales de marché ;
- ce rapport est communiqué non seulement au Conseil d'administration mais aussi à la FSMA ;
- le Conseil d'administration doit spécialement motiver sa décision concernant la conformité aux conditions du marché ;
- une copie de la décision du Conseil d'administration est communiquée à la FSMA.

### 3. *Conflits de fonctions*

Si WEB SCA se propose de conclure, avec une société dans laquelle un Administrateur de WEB SCA exerce un mandat ou dans laquelle il détient une participation autre que mineure, une opération qui n'est pas couverte par l'Article 523 du Code des Sociétés (par exemple, parce qu'il s'agit d'une opération habituelle conclue dans des conditions et sous les garanties normales du marché), WEB SCA estime néanmoins nécessaire que cet Administrateur en informe immédiatement le Président du Conseil d'administration.

Sa déclaration ainsi que les raisons justifiant l'inapplication de l'Article 523 du Code des Sociétés figurent dans le procès-verbal du Conseil d'administration qui devra prendre la décision.

Le Président jugera s'il y a lieu d'en faire rapport au Conseil d'administration et s'il y a lieu à ce que l'Administrateur concerné s'abstienne d'assister à la délibération du Conseil d'administration relative à cette opération ou de prendre part au vote.

Le procès-verbal relatif à l'opération concernée ne devra cependant pas être reproduit dans le Rapport annuel. La Société informera la FSMA de ce cas de conflit.

L'application de cette politique fera l'objet de commentaires dans la déclaration de Gouvernance d'Entreprise du Rapport annuel.

### 4. *Opérations avec un cadre*

La politique ci-dessus s'applique également, mutatis mutandis, aux opérations entre WEB SCA et les cadres. Le cadre concerné doit déclarer le conflit d'intérêts au Président du Conseil d'administration. Sa déclaration devra figurer dans le procès-verbal du Conseil d'administration qui devra prendre la décision. Cette opération ne peut être conclue qu'aux conditions normales du marché.

Le procès-verbal relatif à l'opération concernée ne devra cependant pas être reproduit dans le Rapport annuel. La Société informera la FSMA de ce cas de conflit.

### 5. *« Corporate opportunities »*

Dès lors que les Administrateurs de WEPS SA sont nommés, notamment en fonction de leurs compétences et de leur expérience dans le domaine immobilier, il est fréquent qu'ils exercent des mandats d'Administrateur dans d'autres sociétés immobilières ou des sociétés contrôlant des sociétés immobilières.

Ainsi, il peut se produire qu'une opération soumise au Conseil d'administration (par exemple : acquisition d'un immeuble dans le cadre d'un processus d'enchères) soit susceptible d'intéresser une autre société dans laquelle un Administrateur a un mandat. Dans une telle hypothèse, qui peut impliquer dans certains cas un conflit de fonctions, la société a décidé d'appliquer une procédure calquée en grande partie sur celle prévue par l'Article 523 du Code des Sociétés en matière de conflits d'intérêts.

L'Administrateur concerné signale immédiatement au Président du Conseil d'administration et au(x) CEO l'existence d'une telle situation. Autant que faire se peut, les CEO veillent également à identifier l'existence d'une telle situation.

Une fois le risque identifié, l'Administrateur concerné et le Président du Conseil d'administration ou le(s) CEO examinent ensemble si les procédures de « chinese walls » adoptées au sein de l'entité dont fait partie l'Administrateur concerné permettent de considérer qu'il peut, sans conteste, et sous sa seule responsabilité, assister aux réunions du Conseil d'administration. Au cas où de telles procédures n'auraient pas été mises en place ou au cas où l'Administrateur concerné ou le Conseil d'administration estimerait qu'il est plus judicieux que l'Administrateur concerné s'abstienne, ce dernier se retire du processus de délibération et de décision: les

notes de préparation ne lui sont pas envoyées, il se retire de la réunion du Conseil d'administration lorsque le point y est discuté et ce point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal qui ne lui est pas communiquée.

Le procès-verbal du Conseil d'administration constate le respect de cette procédure ou explique la raison pour laquelle elle n'a pas été appliquée.

Cette procédure cesse de s'appliquer dès que le risque disparaît (par exemple, parce que soit la société, soit la société concurrente décide de ne pas remettre une offre).

Le cas échéant, cette procédure se cumule avec l'Article 523 du Code des Sociétés, lorsque cette disposition est applicable (par exemple, parce que l'Administrateur en question a un intérêt patrimonial opposé à celui de la Société, à ce que l'opération soit conclue par une autre société que la Société). Dans ce dernier cas, les passages concernés du procès-verbal du Conseil d'administration devront, en outre, être reproduits dans le rapport de gestion.

Au cours de la période sous revue, une opération donnant lieu à l'application de la législation relative aux conflits d'intérêts a eu lieu.

Cette opération concerne des conflits de fonction lors des modifications intervenues dans les organes de gestion :

- la nomination de Monsieur Jacques PETERS en tant que membre du Conseil d'administration et du Comité d'audit.
- le renouvellement du mandat en tant qu'administrateur et Représentant permanent de Monsieur Claude DESSEILLE.
- la nomination de Madame Valérie, en tant que Présidente du Conseil d'administration
- la nomination d'un nouveau CEO en la personne de Monsieur Robert Laurent WAGNER et Dirigeant Effectif.

Ces points étaient à l'ordre du jour du Conseil d'administration du 16 janvier 2018. Un extrait du procès-verbal est reproduit ci-après :

*« En l'absence de Président, la séance est ouverte par Monsieur Claude DESSEILLE. Ce dernier signale que, étant donné que:*

- *Madame Valérie WAGNER est directement concernée par le point a) à l'ordre du jour, s'agissant de sa nomination en tant que Présidente du Conseil d'administration, elle s'abstiendra de participer à la délibération et au vote ;*
  - *Monsieur Jacques PETERS est directement concerné par le point b) à l'ordre du jour, s'agissant de sa nomination au sein du Comité d'Audit, il s'abstiendra de participer à la délibération et au vote;*
  - *Monsieur Laurent WAGNER est directement concerné par le point c) à l'ordre du jour, s'agissant de sa nomination en tant que Co-CEO, il s'abstiendra de participer à la délibération et au vote ;*
  - *Monsieur Claude DESSEILLE est directement concerné par le point c) à l'ordre du jour, s'agissant du renouvellement de sa nomination en tant que CEO, il s'abstiendra de participer à la délibération et au vote.*
- Le commissaire en sera informé.*

...

*a) Composition du Conseil d'administration : présentation des nouveaux Administrateurs et désignation du Président*

*Les membres du Conseil d'administration prennent connaissance de l'acceptation par le Comité de direction de la FSMA du 12 décembre dernier des propositions de nominations et de renouvellement des administrateurs. Ces dernières ont été approuvées par l'Assemblée Générale Ordinaire de WEPS SA qui s'est tenue en matinée.*

*Monsieur DESSEILLE accueille l'administrateur nouvellement nommé et rappelle les termes de son mandat :*

- *Monsieur Jacques PETERS a été nommé en tant qu'administrateur indépendant pour une durée de 2 ans à dater de ce jour qui expirera après l'assemblée générale ordinaire de 2020. Ce dernier prend la parole afin de se présenter.*

*L'assemblée Générale Ordinaire de WEPS SA a également réélu :*

- *Monsieur Claude DESSEILLE, domicilié à 8300 KNOCKE, Bronlaan 117/A22 en tant qu'Administrateur exécutif pour une durée de 2 ans qui expirera après l'assemblée générale ordinaire de 2020.*

Le Conseil d'Administration nouvellement constitué propose la nomination de Madame Valérie WAGNER en tant que Présidente du Conseil d'administration de WEPS SA.

Monsieur Claude DESSEILLE confirme l'acceptation par le Comité de direction de la FSMA du 12 décembre dernier sur cette proposition. Cette proposition est validée par les membres du Conseil d'administration présents.

Madame Valérie WAGNER étant concernée par le point relatif à sa nomination en tant que présidente du Conseil d'administration s'est abstenue de participer à la délibération et a quitté la salle durant le vote.

A dater du 16/01/2018, le Conseil d'administration est ainsi composé de :

Président : Valérie WAGNER, Administrateur exécutif

Vice-président : Daniel WEEKERS, Administrateur non exécutif, indépendant

Membres : - Jean Jacques CLOQUET, Administrateur non exécutif, indépendant

- Jacques PETERS, Administrateur non exécutif, indépendant

- Claude DESSEILLE, Administrateur exécutif, représentant permanent de WEPS SA

- Caroline WAGNER, Administrateur exécutif

- Robert Laurent WAGNER, Administrateur exécutif

b) Composition du Comité d'audit

La Présidente fait part de l'acceptation par le Comité de direction de la FSMA du 12 décembre dernier des propositions de nominations et de renouvellement des administrateurs.

Suite au non-renouvellement du mandat de Monsieur Christian JACQMIN, le Conseil propose que Monsieur Jacques PETERS rejoigne le Comité d'audit en tant qu'Administrateur indépendant. Monsieur Jacques PETERS étant concerné par le point relatif à la composition du Comité d'audit, s'agissant de sa nomination au sein du Comité d'audit s'est abstenu de participer à la délibération et a quitté la salle durant le vote;

Cette proposition est validée par les membres du Conseil d'administration présents.

A dater du 16/01/2018, le Comité d'audit est ainsi composé de:

Président : - Daniel WEEKERS, administrateur non exécutif, indépendant

Membres : - Jean Jacques CLOQUET, administrateur non exécutif, indépendant

- Jacques PETERS, administrateur non exécutif, indépendant

Le nouveau schéma de la structure des organes de gestion est transmis aux membres.

c) Nomination des CEO

Le Conseil d'Administration propose la nomination de Monsieur Laurent WAGNER aux fonctions de Chief Executive Officer (CEO). Monsieur Laurent WAGNER étant directement concerné par le point s'est abstenu de participer à la délibération et a quitté la salle durant le vote.

La Présidente confirme l'acceptation par le Comité de direction de la FSMA du 12 décembre dernier sur cette proposition. Cette proposition est validée par les membres du Conseil d'administration présents.

Le Conseil d'Administration propose de réélire Monsieur Claude DESSEILLE aux fonctions de Chief Executive Officer (CEO). Monsieur Claude DESSEILLE étant directement concerné par le point s'est abstenu de participer à la délibération et a quitté la salle durant le vote.

La Présidente confirme l'acceptation par le Comité de direction de la FSMA du 12 décembre dernier sur cette proposition. Cette proposition est validée par les membres du Conseil d'administration présents.

La répartition des tâches entre les CEO est reprise en annexe au Procès-Verbal.

Dès lors, le Conseil d'administration donne tous pouvoirs à Madame Valérie WAGNER (Administrateur Exécutif et Présidente du Conseil), avec pouvoir de substitution, afin d'adapter les conventions au nom et pour le compte de la Société.

Le nouvel organigramme est présenté et approuvé. »

## Règles préventives des abus de marchés

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

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

- utiliser ces informations privilégiées, que ce soit pour leur compte propre ou celui d'une autre personne, pour acquérir, céder ou tenter d'acquérir ou de céder directement ou indirectement les actions concernées ;
- communiquer ces informations privilégiées à une autre personne, quelle qu'elle soit, sauf dans le cadre de l'exécution normale de leur travail et de l'exercice de leur fonction ;
- sur la base de ces informations privilégiées, conseiller à une autre personne, quelle qu'elle soit, d'acquérir ou de céder les actions concernées par ces informations privilégiées, ou de faire réaliser cette acquisition ou cession par d'autres personnes.

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

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

Le Code de conduite prévoit également les règles suivantes :

- notification interne :
  - les personnes désignées (Dirigeants, membres du personnel et toute personne appelée à recevoir des informations privilégiées) ayant l'intention de réaliser des transactions portant sur des actions de WEB SCA doivent par écrit (fax, courrier, e-mail) en aviser au préalable, soit au moins 48 heures avant la réalisation de la transaction, le Compliance Officer de WEB SCA ;
  - si le Compliance Officer de WEB SCA a l'intention de réaliser des transactions portant sur des actions, il doit également en aviser au préalable (au moins 48 heures avant la réalisation de la transaction) et par écrit (fax, courrier, e-mail), le Président du Conseil d'administration. L'avis écrit doit détailler la nature de l'action et de la transaction envisagée, la quantité concernée et la date envisagée de la transaction ;
- notification à la FSMA : les personnes désignées doivent notifier la transaction dans les cinq jours ouvrables suivant celle-ci à la FSMA. Cette notification peut être reportée aussi longtemps que le montant total des opérations effectuées durant l'année civile en cours ne dépasse pas le seuil de 5.000 €. En cas de dépassement de ce seuil, toutes les opérations effectuées jusque-là seront notifiées à la FSMA dans les 5 jours ouvrables suivant l'exécution de la dernière opération. Si le montant total des opérations est resté en-dessous du seuil de 5.000 € durant une année civile entière, les opérations concernées seront notifiées à la FSMA avant le 31 janvier de l'année suivante ;
- mise en place de périodes au cours desquelles l'exécution de transactions en bourse sur les actions de WEB SCA n'est pas autorisée (« périodes de clôture ») ;
- tenue d'une liste d'initiés.

### Relations avec les clients, collaborateurs, locataires, relations d'affaires et actionnaires

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

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

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

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

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

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

## Recherches et développement

Durant la période sous revue, la Société n'a pas engagé de frais de recherche et de développement.

## Evènements post clôture

### Acquisitions

En vue de poursuivre la croissance de son portefeuille immobilier dans un esprit de diversification géographique et de déconcentration, WEB SCA a acquis, en date du 29 mai 2018 un complexe commercial situé en région wallonne sis rue neuve Chaussée à 7600 Péruwelz bénéficiant d'une excellente visibilité et accessibilité. Il s'agit d'un retail park construit en 2010, de  $\pm 7.500$  m<sup>2</sup> articulé autour de 157 places de parkings.

Le taux d'occupation du site est de 100%. Six (6) enseignes nationales et internationales (Chaussea, Bristol, Brico, Intermarché, Point Carré et JBC) en sont les locataires. Avec cette acquisition, WEB SCA dégagera  $\pm 700.000$  € de revenus locatifs annuels supplémentaires.

Conformément à l'Article 49, §1 de la Loi du 12 mai 2014, la transaction s'est réalisée à des conditions normales de marché. L'expert agréé de WEB SCA avait déterminé une Juste valeur de 10.870.000 €. Le rendement attendu est comparable au rendement global du portefeuille.

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 voie de crédit bancaire.

### Ventes

En date du 27 avril 2018, WEB SCA a cédé l'immeuble sis au 23, rue de l'industrie à 4700 Eupen. Cet immeuble semi industriel de  $\pm 8.000$  m<sup>2</sup> était inoccupé depuis plusieurs années.

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 2.400.000 € hors frais, soit une valeur supérieure à celle donnée par l'Expert immobilier de la SIR, lequel avait déterminé une juste valeur de 2.210,878 € au 31 décembre 2017.

En date du 25 juin 2018, WEB SCA a cédé l'immeuble de bureaux de  $\pm 12.000$  m<sup>2</sup> sis au 20, Belpairestraat à 2600 Berchem.

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 13.600.000 € hors frais, soit une valeur supérieure à celle donnée par l'Expert immobilier de la SIR, lequel avait déterminé une juste valeur de 13.284.164 € au 31 mars 2018.

Aucun autre évènement significatif postérieur à la date de clôture, susceptible d'impacter les états financiers et les résultats de la SIR arrêtés au 31 mars 2018 ne requiert de mention particulière.

## Filiale

La Société détient depuis le 1<sup>er</sup> juin 2017 une filiale. Il s'agit de la « SA Centre Commercial St Georges ».

## Augmentation de capital par apport en nature

La Société n'a procédé à aucune augmentation de capital par apport en nature au cours de la période sous revue.

## Diversification des placements en valeurs mobilières

La Société n'a procédé à aucun placement en valeur mobilière au cours de la période sous revue.



# RAPPORT IMMOBILIER<sup>1</sup>

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 CBRE Valuations Services SPRL, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, avenue Lloyd George 7, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro BE0859.928.556, 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. Pieter PAEPEN, Directeur.

Début de mandat : janvier 2018

Fin de mandat : décembre 2020

Pour ses missions, la rémunération de l'expert est de 60.000 € HTVA, sur base du nombre de m<sup>2</sup> du portefeuille au 31 mars 2018 selon les différents types de bien, à savoir les immeubles industriels, les immeubles commerciaux et les immeubles de bureaux avec un montant minimum par propriété de 500 € HTVA par an. Par m<sup>2</sup>, il faut entendre tous les m<sup>2</sup> valorisés dans les notes de calcul en superstructure.

Le forfait ci-dessus reste d'application tant que le total des m<sup>2</sup> ne varie pas. Une actualisation trimestrielle est prévue en cas de variation, les honoraires seront adaptés à concurrence de l'évolution du total des m<sup>2</sup> du portefeuille.

## Rapport de l'Expert Immobilier

« Conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 en application de la loi du 12 mai 2014 sur les Sociétés Immobilières Réglementées, vous avez mandaté CBRE Valuation Services pour évaluer l'entièreté du portefeuille de Warehouses Estates Belgium SCA.

*Notre mission a été réalisée en toute indépendance. Tous les immeubles ont été visités par les experts de CBRE Valuation Services.*

*Selon l'usage, notre mission s'est basée sur les renseignements communiqués par Warehouses Estates Belgium 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 ainsi que sur base des visites réalisées par les experts de CBRE. 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/ou technique des immeubles, ni une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de Warehouses Estates Belgium SCA, qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due diligence technique et juridique avant acquisition de chaque immeuble.*

*La valeur d'investissement peut être définie comme étant la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des frais d'acte de cession du portefeuille.*

*D'un point de vue comptable pour l'établissement des états financiers d'une SIR, conformément au référentiel IAS/IFRS, l'usage est d'utiliser la juste valeur (« Fair Value »). Selon le communiqué de presse de l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA) du 8 février 2006 et tel que confirmé dans le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016, la juste valeur peut être obtenue par déduction des coûts de transaction de 2,5% de la valeur d'investissement pour des immeubles de plus de 2.500.000 €. Pour les immeubles qui ont une valeur d'investissement inférieure à 2.500.000 €, les droits à déduire sont de 10% ou de 12,5% selon la région dans laquelle ils sont situés.*

*Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier de Warehouses Estates Belgium SCA expertisé par CBRE Valuation Services au 31 mars 2018 s'élève à :*

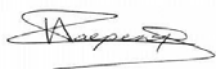
**279.295.901 EUR (Deux cent septante-neuf millions deux cent nonante-cinq mille neuf cent un euros)**

*Après déduction de frais de transferts conformément aux recommandations de la BEAMA et vos instructions pour frais d'acte, sur la valeur globale, ceci nous amène à une "Fair Value" de:*

**270.277.905 EUR (Deux cent septante millions deux cent septante-sept mille neuf cent cinq euros)**

*Ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par CBRE Valuation Services.*

*Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments les meilleurs.*



Pieter Paepen MRICS  
Senior Director  
Valuation Services  
Pour CBRE Valuation Services »

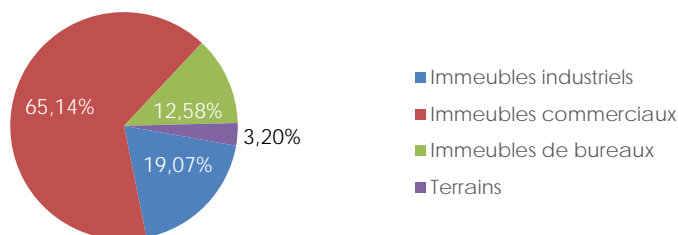
<sup>1</sup> Les méthodes de valorisation appliquées par l'Expert immobilier sont consultables sur notre site internet : [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be).

## Analyse du portefeuille consolidé au 31 mars 2018

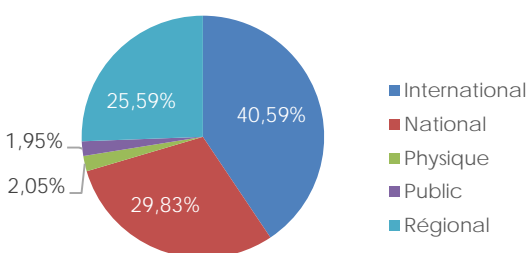
Les aménagements entrepris au cours de la période ont eu pour objectif d'accroître la maîtrise du risque lié aux aspects de diversification du portefeuille tant en terme de bâtiments, que d'exploitants. La diversification du portefeuille s'établit en fonction des critères suivants de sorte à réduire 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<sup>1</sup>

Au 31 mars 2018, le portefeuille se compose de :



### Répartition liée à l'échelle de marché des locataires<sup>2</sup>

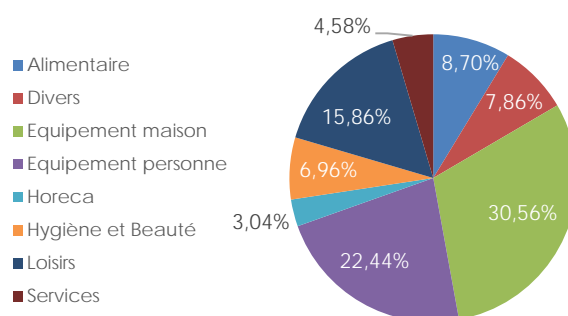


Notre offre immobilière rencontre un fort succès notamment auprès d'entreprises internationales (40,59%). De facto, la taille de ces dernières diminue leur exposition financière immédiate à des crises cycliques ce qui contribue à diversifier le risque en regard d'une conjoncture économique défavorable et pérennise proportionnellement le rendement locatif de notre portefeuille.

D'autre part, les revenus locatifs, répartis sur un nombre important de locataires ( $\pm$  280) permettent de fragmenter de façon sensible le risque débiteur et donc améliore la stabilité des revenus.

### Répartition sectorielle des immeubles commerciaux<sup>3</sup>

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.



<sup>1</sup> sur base consolidée

<sup>2</sup> sur base des revenus locatifs de la période pour tous les types de biens (chiffres consolidés)

<sup>3</sup> sur base des revenus locatifs de la période pour les biens commerciaux uniquement (chiffres consolidés)

## Répartition géographique<sup>2</sup>

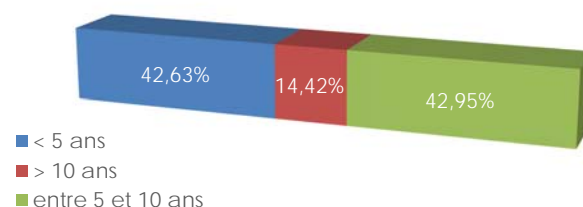
Au 31 mars 2018, la présence de la SIR en Région flamande s'élève à 8,29% contre 91,04% en Région wallonne. À la même date, les immeubles de placement étaient situés à raison de 53,30% sur Gosselies, en bordure du Brabant wallon, couvrant les secteurs économiques différents que sont les immeubles industriels, les immeubles commerciaux, les immeubles de bureaux, auxquels s'ajoutent des terrains.

VILLE	%	VILLE	%	VILLE	%
Anderlues	0,64%	Fleurus	0,61%	Marcinelle	1,28%
Berchem	4,65%	Gosselies	53,30%	Nalinnes	6,85%
Binche	0,97%	Jette	0,68%	Naninne	2,40%
Charleroi	1,31%	Jumet	1,99%	Rhode-Saint-Genèse	3,05%
Couillet	0,97%	Leuze	0,53%	Saint-Georges-sur-Meuse	6,73%
Courcelles	9,73%	Lodelinsart	1,44%	Tournai	0,03%
Eupen	0,30%	Marchienne-au-Pont	1,97%	Ypres	0,59%

## Durée résiduelle des baux<sup>1</sup>

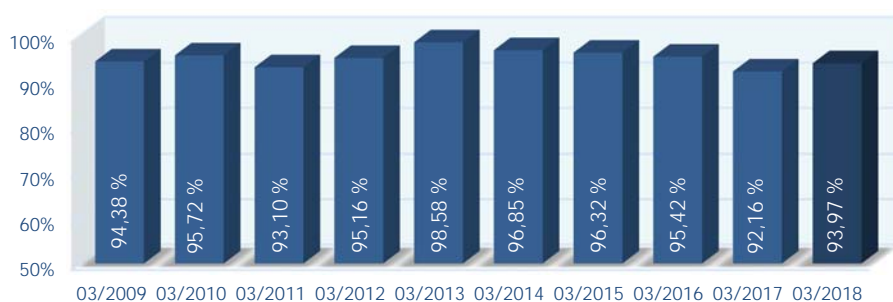
Les dates d'échéances ont été allongées par rapport à l'année dernière : 57,37% des contrats ont une date d'échéance supérieure à 5 ans. La durée résiduelle des baux est estimée en moyenne à 7,00 ans, ce qui renforce la maîtrise du risque lié au vide locatif.

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



## Taux d'occupation<sup>2</sup>

Le taux d'occupation du portefeuille atteint le taux moyen de 93,97% au 31 mars 2018. Ce dernier a légèrement fléchi par rapport au 30 septembre 2017. Cela s'explique par le fait que pour le site d'Eupen, un bail avait été signé sous conditions suspensives, et que par conséquent l'Expert avait tenu compte de ce dernier. Au 31 mars 2018, les conditions suspensives n'étant pas levées, cet immeuble était donc vide. L'immeuble a finalement été vendu à un tiers en date du 27 avril 2018.

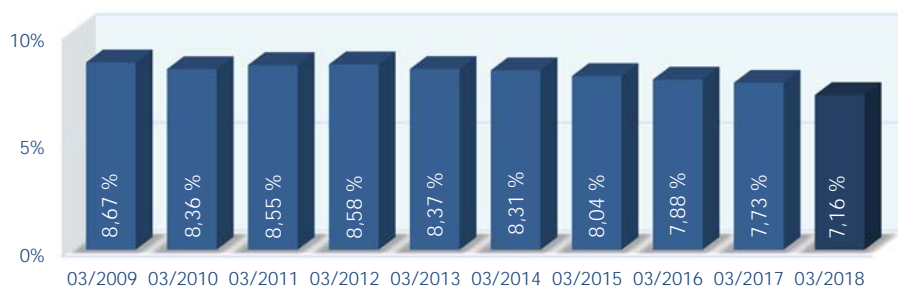


<sup>1</sup> sur base des contrats en cours au 31/03/2018 (consolidé)

<sup>2</sup> Loyer net en cours / (loyer net en cours + VLE)

Rendement locatif<sup>1,2</sup>

Le rendement locatif du portefeuille est particulièrement élevé avec taux de 7,16% au 31 mars 2018.

Classement des 10 principaux locataires<sup>3</sup>

En fonction des revenus locatifs	
	%
1. Cedicora SA	3,01
2. Pro Bail S.	2,91
3. Media Markt SA	2,77
4. AMS Sensors Belgium SPRL	2,11
5. Forever Products SA	1,91
6. Solcarbon SA	1,83
7. Delimmo SA	1,75
8. Michelin Belux SA	1,73
9. Basic Fit Belgium SPRL	1,45
10. Hainaut Caravanning SA	1,42

En fonction de la durée résiduelle	
	Durée (années)
1. Di SA *	34,9
2. Planet Parfums SA *	34,0
3. Argento M.	32,2
4. Flamand C.	32,2
5. Transitions Sports SPRL	32,0
6. Marlier SA	31,8
7. Voyages Copines SA	30,8
8. Morabito J.	29,0
9. Match SA	23,8
10. Magic Center SA	22,8

\* Saint-Georges-sur-Meuse

En fonction des superficies bâties		
	Superficie (m <sup>2</sup> )	%
1. Cedicora SA	21.500	7,15%
2. Solcarbon SA	13.330	4,43%
3. Michelin Belux SA	10.434	3,47%
4. Forever Products SA	8.561	2,85%
5. Media Markt SA	7.186	2,39%
6. Pro Bail SA	6.990	2,32%
7. BR-Charleroi SPRL	6.602	2,20%
8. Green Power Kart SA	6.600	2,20%
9. Jacops Sud SA	5.425	1,80%
10. Facq SA	5.340	1,78%

<sup>1</sup> Rendement potentiel = (loyer net en cours + VLE) / Valeur d'investissement

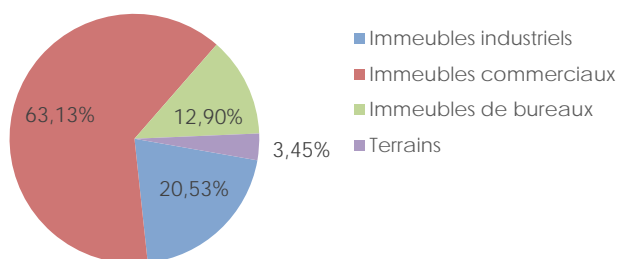
<sup>2</sup> en supposant les immeubles entièrement loués

<sup>3</sup> sur base des revenus locatifs de la période pour tous les types de biens (chiffres consolidés)

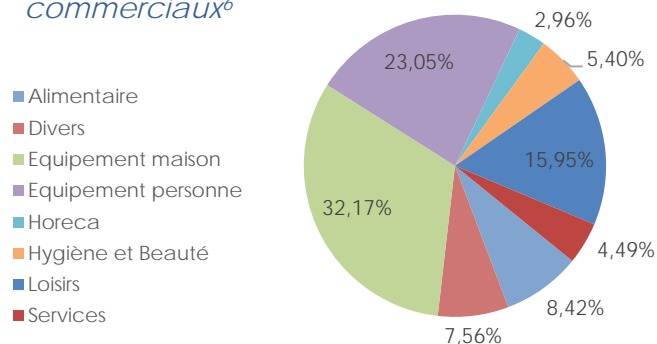
## Analyse du portefeuille statutaire au 31 mars 2018

DESCRIPTION DES ACTIVITÉS	Immeubles industriels	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Terrains	Total
Surface totale bâtie	143.821 m <sup>2</sup>	118.915 m <sup>2</sup>	24.636 m <sup>2</sup>	/	287.372 m <sup>2</sup>
Valeur d'investissement	53.269.629 €	163.840.096 €	33.466.163€	8.951.263 €	259.527.151 €
Juste valeur	51.222.166 €	158.837.188 €	32.421.789 €	8.510.176 €	250.991.319 €
Valeur assurée <sup>1</sup>	85.640.625 €	104.912.834 € <sup>2</sup>	77.829.922 €	- €	268.383.381 € <sup>3</sup>
Valeur d'acquisition/rénovation	38.547.611 €	86.085.526 €	30.576.438 €	2.516.361 €	157.725.936 €
Rendement (sur loyer net + VLE) <sup>4</sup>	9,72 %	6,63%	7,74%	1,77 %	7,24%

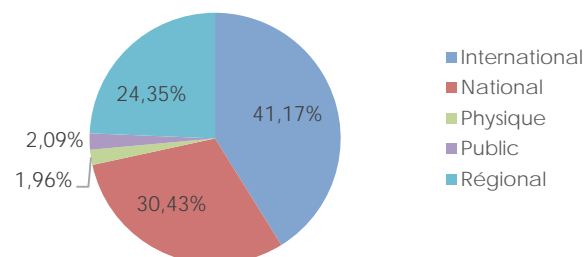
### Nature du portefeuille



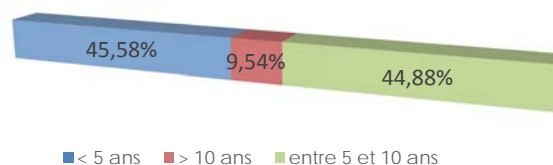
### Répartition sectorielle des immeubles commerciaux<sup>6</sup>



### Répartition liée à l'échelle de marché des locataires<sup>5</sup>



### Durée résiduelle des baux<sup>7</sup>



### Répartition géographique<sup>5</sup>

Au 31 mars 2018, sur base statutaire, la présence de la SIR en Région flamande s'élève à 8,89% contre 90,39% en Région wallonne. À la même date, les immeubles de placement étaient situés à raison de 57,15% sur Gosselies.

VILLE	%	VILLE	%	VILLE	%
Anderlues	0,68%	Fleurus	0,65%	Marcinelle	1,37%
Berchem	4,98%	Gosselies	57,15%	Nalinnes	7,35%
Binche	1,04%	Jette	0,72%	Naninne	2,57%
Charleroi	1,40%	Jumet	2,14%	Rhode-Saint-Genèse	3,27%
Couillet	1,04%	Leuze	0,57%	Tournai	0,03%
Courcelles	10,43%	Lodelinsart	1,54%	Ypres	0,64%
Eupen	0,32%	Marchienne-au-Pont	2,11%		

<sup>1</sup> La valeur assurée des immeubles a été déterminée en fonction de la qualité des immeubles, du coût de construction, des aménagements, des équipements, etc. et ne prend pas en considération la valeur locative de l'immeuble, ce qui est le cas de la juste valeur du portefeuille telle que déterminée par l'Expert. Par ailleurs, pour certains sites multi-locataires (Berchem - Rhode-Saint-Genèse), la valeur assurée comprend également les aménagements et le contenu des locataires, la prime étant ensuite répartie en fonction des millièmes, comme c'est l'usage dans les copropriétés. Il n'y a donc pas de corrélation pure entre ces 2 valeurs. Sur base des valeurs assurées reprises, WEB SCA a payé une prime totale de 88.176,89 € pour la période sous revue

<sup>2</sup> Hors capitaux assurés pour les biens en copropriété

<sup>3</sup> Le pourcentage de la valeur assuré est de 106,93% par rapport à la juste valeur.

<sup>4</sup> Rendement potentiel = (loyer net en cours + VLE) / Valeur d'investissement

<sup>5</sup> sur base des revenus locatifs de la période pour tous les types de biens (chiffres statutaires)

<sup>6</sup> sur base des revenus locatifs de la période pour les biens commerciaux uniquement (chiffres statutaires)

<sup>7</sup> sur base des contrats en cours au 31/03/2018 (statutaire)

VALORISATION GÉNÉRALE		Année de construction / rénovation	Surface bâtie	Loyer Net	VLE	Valeur Investissement	Juste Valeur	Rendement Potentiel <sup>1</sup>	Taux occupation	% portfolio <sup>2</sup>	
										consolidé	statutaire
IMMEUBLES INDUSTRIELS	Jumet - Rue de l'Industrie 12	1970-2007	13.319 m <sup>2</sup>	198.000 €	306.337 €	2.832.914 €	2.763.819 €	12,44%	56,16%	1,01%	1,09%
	Gosselies - Avenue des Etats-Unis 90	1999-2007	623 m <sup>2</sup>	111.319 €	101.739 €	1.158.560 €	1.029.831 €	9,61%	100,00%	0,41%	0,45%
	Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	1974-1975-1996-2008-2013	19.023 m <sup>2</sup>	650.611 €	705.504 €	9.092.229 €	8.870.467 €	8,03%	89,13%	3,26%	3,50%
	Eupen - Industriestrasse 23	1980-2004	8.342 m <sup>2</sup>	26.563 €	226.400 €	2.487.238 €	2.210.878 €	9,11%	11,72%	0,89%	0,96%
	Courcelles - Rue de la Glacerie 12	1920-1980-1990-2005-2013	33.188 m <sup>2</sup>	1.007.033 €	792.100 €	7.999.190 €	7.804.088 €	12,64%	99,63%	2,86%	3,08%
	Gosselies - Rue de l'Escasse	1960	6.492 m <sup>2</sup>	90.985 €	97.380 €	1.025.851 €	911.868 €	11,52%	77,02%	0,37%	0,40%
	Fleurus - Avenue de l'Espérance 1	1992	3.800 m <sup>2</sup>	112.317 €	121.600 €	1.353.046 €	1.202.708 €	8,30%	100,00%	0,48%	0,52%
	Gosselies - Aéroport	1995-2001	15.873 m <sup>2</sup>	567.339 €	578.355 €	6.739.195 €	6.349.086 €	8,42%	100,00%	2,41%	2,60%
	Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	1988-2000-2002-2006-2012	8.985 m <sup>2</sup>	431.077 €	474.900 €	5.216.526 €	5.089.294 €	8,26%	100,00%	1,87%	2,01%
	Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	1950-2010	13.604 m <sup>2</sup>	366.247 €	316.310 €	2.520.341 €	2.458.869 €	14,53%	100,00%	0,90%	0,97%
IMMEUBLES COMMERCIAUX	Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29	1992-1995-2006-2007-2013	20.572 m <sup>2</sup>	1.007.832 €	1.094.565 €	12.844.539 €	12.531.258 €	8,96%	97,88%	4,60%	4,95%
	Couillet - Route de Philippeville 196-206	2006	3.075 m <sup>2</sup>	247.229 €	242.500 €	3.570.479 €	3.483.394 €	6,92%	100,00%	1,28%	1,38%
	Nalinnes - Bultia	1998-1999-2003-2016	1.902 m <sup>2</sup>	311.946 €	298.190 €	4.514.857 €	4.404.738 €	6,91%	100,00%	1,62%	1,74%
	Gosselies - Rue du Chemin de fer	2008-2011	6.145 m <sup>2</sup>	396.512 €	396.775 €	5.985.488 €	5.839.501 €	6,62%	100,00%	2,14%	2,31%
	Gosselies - Demanet	1920-2011-2013 + 2005	16.844 m <sup>2</sup>	1.463.710 €	1.528.780 €	25.523.425 €	24.900.901 €	5,73%	100,00%	9,14%	9,83%
	Gosselies - City Nord	de 1980 à 2017	30.562 m <sup>2</sup>	2.920.023 €	3.019.220 €	43.619.352 €	42.555.468 €	6,69%	100,00%	15,62%	16,81%
	Anderlues - Chaussée de Mons 56-56b	2008-2013	2.450 m <sup>2</sup>	117.564 €	98.000 €	1.313.902 €	1.167.913 €	8,95%	100,00%	0,47%	0,51%
	Courcelles - Avenue Général de Gaulle 16-20	1950-2004	2.574 m <sup>2</sup>	212.541 €	220.410 €	2.686.154 €	2.620.640 €	7,91%	100,00%	0,96%	1,04%
	Gerpennes - Chaussée de Philippeville 193	1920-2001	581 m <sup>2</sup>	64.920 €	83.390 €	1.169.944 €	1.039.950 €	7,50%	74,01%	0,42%	0,45%
	Gosselies - RN 5	1980-2002-2012	5.025 m <sup>2</sup>	583.657 €	592.750 €	8.726.490 €	8.513.649 €	6,69%	100,00%	3,12%	3,36%
	Lodelinsart - Chaussée de Bruxelles 296	1987	3.500 m <sup>2</sup>	262.270 €	224.475 €	3.808.103 €	3.715.222 €	6,89%	100,00%	1,36%	1,47%
	Binche - Rue Zéphirin Fontaine 50-70	1964-1999-2007-2010	3.085 m <sup>2</sup>	119.124 €	123.400 €	1.131.494 €	1.005.772 €	10,53%	100,00%	0,41%	0,44%
	Gosselies - Chotard	2000-2001-2002-2007	9.967 m <sup>2</sup>	920.872 €	969.646 €	14.298.508 €	13.949.763 €	6,61%	97,42%	5,12%	5,51%
	Gosselies - Rue des Bancroix	2002	3.218 m <sup>2</sup>	501.953 €	510.790 €	7.605.865 €	7.420.356 €	6,60%	100,00%	2,72%	2,93%
	Jumet - RN 5	1993-1997-2008-2011	1.894 m <sup>2</sup>	134.957 €	115.968 €	1.870.608 €	1.662.762 €	7,21%	100,00%	0,67%	0,72%
	Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	1930-1968-1988-1996	1.530 m <sup>2</sup>	98.800 €	99.450 €	1.211.445 €	1.076.840 €	8,16%	100,00%	0,43%	0,47%
	Gerpennes - Rue du Bultia 85-87	2013	6.086 m <sup>2</sup>	798.897 €	870.080 €	15.294.543 €	14.921.505 €	5,67%	92,10%	5,48%	5,89%
	Courcelles - Rue Monnoyer 70	2005-2011-2012	5.829 m <sup>2</sup>	512.892 €	481.925 €	6.821.250 €	6.654.878 €	7,52%	100,00%	2,44%	2,63%
Péronnes-lez-Binche - Avenue Léopold III 5	2000	3.360 m <sup>2</sup>	59.292 €	104.925 €	1.353.890 €	1.203.458 €	7,57%	57,85%	0,48%	0,52%	
Naninne - Chaussée de Marche 878-880	inconnu - 2013	3.223 m <sup>2</sup>	216.979 €	240.280 €	2.818.238 €	2.749.500 €	7,70%	100,00%	1,01%	1,09%	
Wierde - Chaussée de Marche 651-657	1990-1991-2013	2.225 m <sup>2</sup>	215.367 €	210.250 €	2.579.770 €	2.516.849 €	8,35%	100,00%	0,92%	0,99%	
Marcinelle - Avenue de Philippeville 141-143	2009	2.332 m <sup>2</sup>	240.162 €	245.715 €	3.995.998 €	3.898.533 €	6,01%	100,00%	1,43%	1,54%	
Jette - Rue H. Werrie 76	2015	1.150 m <sup>2</sup>	124.736 €	92.000 €	1.443.693 €	1.283.283 €	8,64%	100,00%	0,52%	0,56%	
Ieper - Paterstraat 5	1704-1922-2015	1.483 m <sup>2</sup>	111.032 €	96.395 €	1.639.100 €	1.490.091 €	6,77%	100,00%	0,59%	0,63%	
Tournai - Rue des Chapeliers 20	1935-1998-2007	875 m <sup>2</sup>	0 €	65.625 €	857.500 €	762.222 €	7,65%	0,00%	0,31%	0,33%	
St-Georges-s/Meuse, Rue Campagne du Moulin 17-57	2010-2014	12.129 m <sup>2</sup>	1.088.938 €	1.130.031 €	18.093.116 €	17.651.821 €	5,93%	100,00%	6,48%	Filiale	

<sup>1</sup> Rendement potentiel = (loyer net en cours + VLE) / Valeur d'investissement

<sup>2</sup> sur base de la valeur d'investissement

VALORISATION GÉNÉRALE		Année de construction / rénovation	Surface bâtie	Loyer Net	VLE	Valeur Investissement	Juste Valeur	Rendement Potentiel <sup>1</sup>	Taux occupation	% portfolio <sup>2</sup>	
										Consolidé	Statutaire
BUREAUX	Rhode-St-Genèse - Chaussée de Waterloo 198	1992	7.631 m <sup>2</sup>	610.879 €	1.019.467 €	14.069.435 €	13.726.278 €	6,89%	63,00%	5,04%	5,42%
	Berchem - Belpairestraat 20	1970-1990-2007-2013	11.759 m <sup>2</sup>	861.881 €	1.135.270 €	13.616.268 €	13.284.164 €	8,41%	75,29%	4,88%	5,25%
	Charleroi - Boulevard Joseph II 38-40-42	996-2007	2.571 m <sup>2</sup>	241.208 €	205.680 €	3.149.879 €	3.073.053 €	7,66%	100,00%	1,13%	1,21%
	Jumet - Rue Frison 56	1940-1991-2007-2009-2013	998 m <sup>2</sup>	74.882 €	58.250 €	673.423 €	598.598 €	11,12%	100,00%	0,24%	0,26%
	Courcelles - Avenue Général de Gaulle 12	1950-2004	447 m <sup>2</sup>	73.813 €	53.640 €	736.795 €	654.929 €	10,02%	100,00%	0,26%	0,28%
	Gosselies - Rue de Namur 138	1920-2011-2012-2013	1.230 m <sup>2</sup>	85.219 €	92.250 €	1.220.363 €	1.084.767 €	6,98%	100,00%	0,44%	0,47%
	St-Georges-s/Meuse, Rue Campagne du Moulin 17-57	2014	1.173 m <sup>2</sup>	143.152 €	129.026 €	1.675.634 €	1.634.765 €	8,54%	100,00%	0,60%	Filiale
TERRAINS	Gosselies - Rue du Chemin de fer		Projet	0 €	0 €	2.368.230 €	2.310.468 €	0,00%	N/A	0,85%	0,91%
	Loverval - Chaussée de Philippeville		Projet	0 €	0 €	342.833 €	304.740 €	0,00%	N/A	0,12%	0,13%
	Gerpennes - Chaussée de Philippeville 212		Projet	63.439 €	63.439 €	1.190.023 €	1.057.798 €	5,33%	100,00%	0,43%	0,46%
	Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29		Parking	91.240 €	88.000 €	1.035.877 €	920.780 €	8,81%	100,00%	0,37%	0,40%
	Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100		Projet	3.600 €	3.600 €	4.014.300 €	3.916.390 €	0,09%	N/A	1,44%	1,55%
<b>TOTAL GENERAL CONSOLIDE</b>			<b>300.674 m<sup>2</sup></b>	<b>18.543.011 €</b>	<b>19.724.782 €</b>	<b>279.295.901 €</b>	<b>270.277.905 €<sup>3</sup></b>	<b>7,16%</b>	<b>93,97%</b>	<b>100%</b>	
<b>TOTAL STATUTAIRE (WEB SCA)</b>			<b>287.372 m<sup>2</sup></b>	<b>17.310.922 €</b>	<b>18.465.725 €</b>	<b>259.527.151 €</b>	<b>250.991.319 €</b>	<b>7,24%</b>	<b>93,51%</b>		<b>100%</b>
<b>TOTAL FILIALE (Centre commercial ST Georges SA)</b>			<b>13.302 m<sup>2</sup></b>	<b>1.232.090 €</b>	<b>1.259.056 €</b>	<b>19.768.750 €</b>	<b>19.286.586 €</b>	<b>6,16%</b>	<b>100,00%</b>		<b>100%</b>

### Immeubles représentant plus de 5%

Au 31 mars 2018, la Société possède 6 immeubles de placement représentant plus de 5% de ses actifs<sup>4</sup> :

consolidés		statutaires	
Sites 13-34 : Gosselies - RN5 « City Nord » & rue des Bancroix	18,34%	Sites 13-34 : Gosselies - RN5 « City Nord » & rue des Bancroix	19,74%
Site 10 : Rue de Namur, 138-140 Gosselies	9,14%	Site 10 : Rue de Namur, 138-140 Gosselies	9,83%
Site 50 : St-Georges-s/Meuse - Rue Campagne du Moulin 15-57	7,08%	Site 37 : Rue du Bultia, 85-87 à 6280 Gerpinnes	5,89%
Site 32 : Gosselies - « Chotard »	5,12%	Site 16 : Berchem - Rue Belpaire 20	5,25%
Site 15 : Rhode-St-Genèse - Chaussée de Waterloo 198-200	5,04%	Site 15 : Rhode-St-Genèse - Chaussée de Waterloo 198-200	5,42%
Site 37 : Rue du Bultia, 85-87 à 6280 Gerpinnes	5,48%	Site 32 : Gosselies - « Chotard »	5,51%

### 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% que ce soit au niveau statutaire ou consolidé.

<sup>1</sup> Rendement potentiel = (loyer net en cours + VLE) / Valeur d'investissement

<sup>2</sup> sur base de la valeur d'investissement

<sup>3</sup> A noter que la juste valeur de l'Expert de 270.277.905 € est reprise dans les Etats financiers pour 270.467.027 € en raison d'un reclassement en niveau 1 du bâtiment de Eupen (voir Note 5

<sup>4</sup> Ces immeubles sont plus amplement décrits (âge, taux d'occupation, VLE) dans le tableau de valorisation générale ci-avant.

# Principales tendances des marchés<sup>1</sup>

## Charleroi - Bureaux, commercial et industriel

### BUREAUX

#### Aperçu

Charleroi est la plus grande ville de Wallonie, avec une population de 201.256 habitants en 2017 et 600.000 dans l'agglomération. Malgré sa grande population, on estime que le stock de bureaux y est plus petit qu'à Liège et comparable à celui de Namur.

Le marché de bureaux à Charleroi se concentre autour du Boulevard Tirou et du Boulevard Audent dans le centre-ville. Ces bâtiments de bureaux sont généralement assez vieux de type C. Les groupes de locataires principaux du centre-ville sont représentés par le secteur public et les institutions financières.

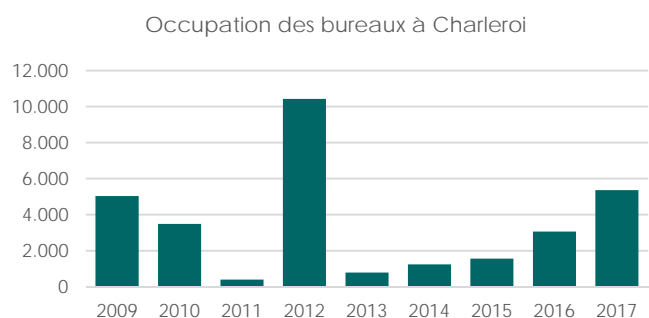
On retrouve des développements plus récents en se rapprochant de l'aéroport. Des entreprises notoires présentes ici incluent Underside, Monkey Bridge, Promethera Biosciences, Geonx, Intermire, Provera et plusieurs entreprises dérivées de l'Université de Bruxelles (ULB).

Les loyers pour les espaces de bureaux modernes de Charleroi démarrent à 100 eur/m<sup>2</sup>/an et peuvent monter à 135 eur/m<sup>2</sup>/an. Pour des bâtiments de moins bonne qualité, les valeurs locatives varient entre 50 et 95 euro/m<sup>2</sup>/an.

#### Demande

La demande d'espace de bureaux sur les marchés régionaux belges (les marchés à l'extérieur de Bruxelles) est à la hausse depuis 2013 et a dépassé les 300.000 m<sup>2</sup> en 2017. Durant cette période, les marchés wallons ont connu une croissance moyenne de 11% de demande annuelle. Le marché de Liège est habituellement le plus actif en Wallonie, suivi par Namur et Charleroi.

L'occupation de bureaux à Charleroi a augmenté au cours des dernières années, mais reste relativement limitée, avec des chiffres liés à seulement une ou deux transactions (d'envergure moyenne à large) par an. En 2017, l'occupation se chiffrait à 5.400 m<sup>2</sup>. La transaction majeure de l'année a été la localisation de 3.468 m<sup>2</sup> par SYNLAB dans le Fleming 1. Nous noterons également l'acquisition par Bel Gom Immobilier du Luxembourg 7 (650 m<sup>2</sup>) et la location par VK Group du George Lemaitre 54 (584 m<sup>2</sup>).



#### Développement

Le déclin des industries houillères et sidérurgiques du 20<sup>ème</sup> siècle a entravé la croissance économique et le développement. Depuis lors, la ville de Charleroi aspire à se réinventer en tant que cité moderne, en adoptant d'ambitieux plans d'évolution et des projets de développement à grande échelle afin de booster son image et son efficacité comme lieu d'affaires et de vie plaisant. Le centre est le principal visé par les nouveaux développements, le but étant de rénover 40% de l'entièreté du centre-ville entre 2002 et 2040.

Les futurs projets majeurs comprennent :

##### Left Side Business Park

- 3,5 hectares
- 77.000 m<sup>2</sup> de bureaux
- 140 unités résidentielles
- Espace vert
- Parking
- Permis octroyé au T1 2018 pour la tour FGTB, la première du parc d'activités



<sup>1</sup> Extrait du rapport de l'Expert immobilier, sources CBRE



### Charleroi Creative District

- Redéveloppement de la partie NO de la ville
- 16 projets prévus pour cette zone
- Parmi ces projets, un nouveau centre des congrès



### Ecopole

- 300 hectares
- Localisé à 10 minutes de l'aéroport
- Accueillera des bureaux, des espaces de formation et de recherche
- Axé sur le développement durable



### Aéroport

- 50 hectares libérés pour 2 parcs d'activités



## COMMERCIAL

### Aperçu

Malgré une demande assez large, les marchés commerciaux sont de plus en plus polarisés, avec les localisations AAA enregistrant de meilleures performances que les localisations secondaires. Par ailleurs, les commerçants sont de plus en plus sélectifs dans leurs choix d'emplacement, optimisant leur réseau de magasins avec une préférence pour les plus grandes villes ou pour une meilleure accessibilité. Du point de vue de la commodité, le commerce de périphérie convient mieux au consommateur moderne. Les supermarchés tout comme les autres commerces de périphérie offrent en effet une possibilité de commerce basé sur les besoins facilement accessible et extrêmement pratique. Les plus grandes villes et leurs centres commerciaux bénéficient quant à eux d'investissements afin d'optimiser le confort d'achat du client et de dynamiser sa fréquentation et sa durée de visite. Cette dynamique a entraîné dans certaines villes un nombre croissant de vitrines vides dans leurs centres, tandis que les gouvernements sont actuellement en train de considérer une possible limitation des développements en périphérie, particulièrement en Wallonie.

### Commerce à Charleroi

#### Rive Gauche

Situé sur la Place Verte, le centre commercial Rive Gauche est un nouveau développement de 36.300 m<sup>2</sup> GLA comprenant 100 unités commerciales.

Rive Gauche présente un mélange attractif de locataires reprenant les principales enseignes de mode de grande distribution (Primark, Zara, Bershka, Pull&Bear, H&M, Kiabi et C&A), un supermarché (Delhaize) et de nombreux bars et restaurants (tels que Burger King).

#### Place Verte

L'Inno (rénové en 2015) se trouve juste en face du Rive Gauche également sur la Place Verte. Il a une capacité de 12.000 m<sup>2</sup> GLA apportant des commerçants supplémentaires.

#### Rue de la Montagne

Le quartier commercial principal du centre-ville était autrefois concentré dans la rue de la Montagne. Cette rue comprend 38 unités commerciales réparties sur 200 mètres et était occupée par les chaînes internationales traditionnelles.

Cependant, la rue a cruellement perdu en popularité avec pratiquement aucune nouvelle enseigne entrante et une fréquentation en déclin. La réalisation du Rive Gauche a mené à la relocalisation de plusieurs grandes enseignes telles que H&M, Zara et C&A vers le centre commercial, faisant accroître le vide locatif le long de la rue.

### Rue de Dampremy

Dans la rue de Dampremy, les boutiques sont plus petites d'une manière générale, mais les magasins de mode y sont toujours omniprésents. À côté des équipements personnels classiques, cette rue propose un certain nombre de bars et de restaurants. Longue d'environ 150 mètres, la rue totalise 44 unités.

### Ville 2

Localisé juste à l'extérieur du centre-ville de Charleroi le long de la petite ceinture, le centre commercial semble avoir relativement bien surmonté la concurrence du Rive Gauche, et a été capable d'attirer une série de nouvelles enseignes au cours des derniers mois. Le centre commercial compte 25.350 m<sup>2</sup> divisés sur 120 unités. Ses locataires majeurs sont Carrefour market (2.712 m<sup>2</sup>), C&A (1.728 m<sup>2</sup>), H&M (1.715 m<sup>2</sup>) et Fnac (1.100 m<sup>2</sup>).

### Belle Fleur

Construit en 2014, le parc commercial de Belle Fleur se situe à 3km au sud du centre-ville. Il offre 15.000 m<sup>2</sup> d'espace commercial répartis sur 30 magasins. Les principaux locataires sont Kréfel (1.965 m<sup>2</sup>), Action (1.372 m<sup>2</sup>) et Orchestra (1.350 m<sup>2</sup>).

### Cora Chatelineau

Le parc commercial de Cora Châtelineau a été construit en 1970 et rénové en 2013. Il est situé à 4km à l'est du centre. Sa capacité de 45.600 m<sup>2</sup> d'espace commercial comprend 67 unités. Ses locataires-clés sont Cora (13.500 m<sup>2</sup>), Brico Plan-it (10.338 m<sup>2</sup>), Tournesol (6.138 m<sup>2</sup>) et Decathlon (4.575 m<sup>2</sup>).

### City Nord et Espace Nord

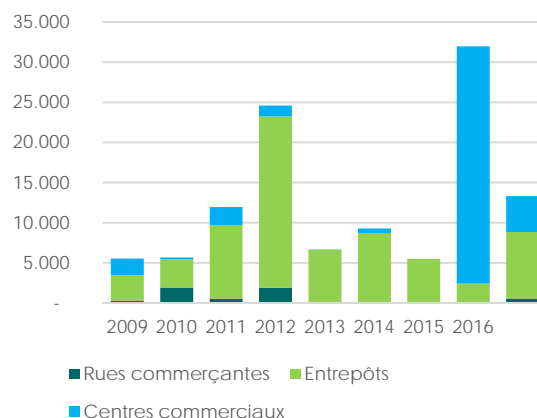
City Nord et Espace Nord sont deux pôles de commerces de périphérie (construits en 1990 et rénovés en 2013) situés à 10km au nord du centre-ville. Ces deux parcs offrent 120.000 m<sup>2</sup> d'espace commercial, soit 110 magasins. Leurs locataires phares sont Rack Store (7.000 m<sup>2</sup>), Media Markt (6.236 m<sup>2</sup>) et Red Market (2.300 m<sup>2</sup>).

## Demande

L'occupation commerciale s'est élevée à 327.000 m<sup>2</sup> en 2017, une année chargée. Plus de 765 transactions ont été enregistrées, principalement dans les rues commerçantes majeures (104.000 m<sup>2</sup>) et le commerce de périphérie (181.000 m<sup>2</sup>), mais aussi dans les centres commerciaux (39.400 m<sup>2</sup>). De nouveaux développements commerciaux comme The Mint à Brussels et Rive Gauche à Charleroi ont connu de très bonnes commercialisations.

L'activité commerciale de Charleroi a totalisé 13.300 m<sup>2</sup> d'occupation en 2017, Rive Gauche comptant pour la majorité de ce chiffre. Les transactions notables reprennent la location par Decathlon le long de la Chaussée de Bruxelles (6.500 m<sup>2</sup> à construire), celle de M-Market dans la Rue Neuve (1.000 m<sup>2</sup>), et de Burger King au Rive Gauche (748 m<sup>2</sup>).

Occupation commerciale à Charleroi



## INDUSTRIEL

### Aperçu

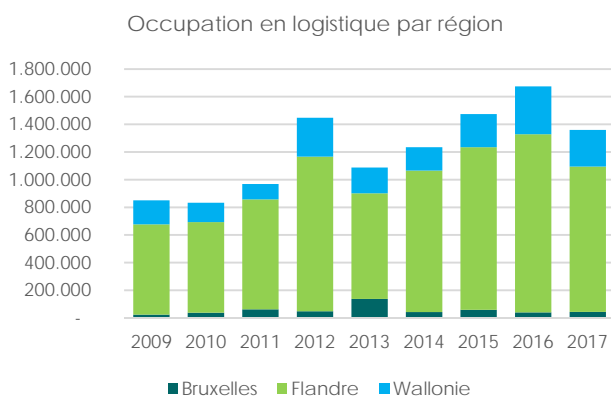
La demande en industriel et logistique reste forte, avec un secteur se tournant rapidement vers des entrepôts plus grands et technologiquement avancés. La multimodalité est un facteur très demandé, et l'e-commerce, la consolidation et les économies d'échelle sont des moteurs de l'activité du marché de

logistique, vu que des temps de livraison plus courts et des gains d'efficacité font avancer le secteur de la distribution.

Les occupants se concurrencent pour acquérir ou louer des installations neuves et plus grandes développées en 'design & build', remarquablement équipées des dernières technologies en matière d'infrastructures de gestion des stocks. La demande se concentre de plus en plus sur la multimodalité, avec des terrains et des entrepôts assurant une connectivité ferroviaire et aux canaux, ainsi qu'une manutention des conteneurs qui s'avère être très populaire parmi les acteurs 3PL.

Pour les entrepôts modernes taille XL ou les dépôts urbains, il n'y a pratiquement pas de disponibilité immédiate et le développement à risque reste limité. Fin 2017, un taux de vacance de 4,6% a été enregistré pour les entrepôts de logistique. Malgré tout, la vacance sur le marché logistique belge montre une tendance à la hausse sur certains marchés, vu que d'anciens stocks sont remplacés par des installations de distribution plus récentes et plus grandes.

## Demande



L'occupation industrielle en 2017 a totalisé 1,370 millions m<sup>2</sup>, dont 868.000 m<sup>2</sup> (63%) reprenant des transactions de logistique. La demande en logistique à Liège a enregistré la meilleure performance avec le succès de Trilogiport. Les marchés autour de l'E313, de l'A12/E19 et de Bruxelles présentent un léger retard sd'une année à l'autre. Malgré une occupation en légère baisse, on considère que la demande reste forte.

À Charleroi et dans l'ensemble de la province du Hainaut, la demande est restée stable durant les trois dernières années. En 2017, l'occupation d'espaces de logistique a totalisé 73.000 m<sup>2</sup> dont plusieurs transactions telles que l'acquisition du Hainaut

Caravanning Center le long de la rue de Wayaux (11.930 m<sup>2</sup>), celle du Group Dufour dans la rue de la Terre à Briques (11.000 m<sup>2</sup>), et la location par PI Distribution légalement dans la rue de la Terre à Briques (7.500 m<sup>2</sup>).

## INVESTISSEMENT

### Aperçu

Au cours de l'année 2017, la valeur des transactions d'investissement dans le marché immobilier commercial belge a totalisé €3,35 milliards. Bien qu'il semble que ceci soit le résultat de l'année précédente, des transactions potentielles de plus de €2 milliards ont quant à elles été reportées à l'année en cours. Les bureaux ont été la catégorie d'actifs la plus populaire, comptant pour plus de la moitié du volume d'investissement, soit €1,704 milliards. Le marché commercial a connu une baisse à €696 millions, mais ceci est dû au manque de transactions de centres commerciaux clôturées en 2017. Trois grandes transactions sont attendues pour la première moitié de 2018. L'investissement industriel est, quant à lui, monté à €413 millions pour cette année.

### Charleroi

L'investissement CRE dans le marché carolo est généralement limité. En 2017, le développement commercial du parc de la Madeleine à Jumet a été acquis par Provestel à Redevco pour €17,8 millions marquant la plus importante transaction de l'année. Début 2018, la vente du centre commercial Rive Gauche est estimée à un prix avoisinant les €300 millions.

# 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 (07/01/2020)

Des honoraires ainsi que les frais relatifs à la mission de contrôle, pour un montant de 17.800 € HTVA, ont été attribués au Commissaire « PwC » pour la période sous revue.<sup>1</sup>

## Rapport du Commissaire sur l'examen limité de l'information financière consolidée pour la période close le 31 mars 2018

### « Introduction

*Nous avons procédé à l'examen limité de l'information financière consolidée résumée ci-jointe, comprenant l'état consolidé de la situation financière de Warehouses Estates Belgium SCA au 31 mars 2018, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie consolidés y relatifs pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que les notes aux états financiers consolidés (ci-après « l'information financière consolidée résumée »). Le gérant est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée 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 consolidée 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 consolidée résumée au 31 mars 2018 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.*

Sint-Stevens-Woluwe, le 28 juin 2018

Le Commissaire  
PwC Reviseurs d'Entreprises Scrl  
Représentée par

Damien Walgrave  
Reviseur d'Entreprises »

<sup>1</sup> La rémunération s'élève à 35.600 € 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 consolidées

<i>Etat consolidé de la situation financières (en €)</i>	Notes	IFRS	IFRS
		30/09/2017	31/03/2018
<b>ACTIF</b>			
<b>I. Actifs non courants</b>		<b>255.693.514</b>	<b>254.811.963</b>
C. Immeubles de placement	5	255.659.314	254.782.863
- Immeubles disponibles à la location		255.659.314	254.782.863
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		34.200	29.100
<b>II. Actifs courants</b>		<b>5.948.310</b>	<b>22.356.704</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	5	-	15.684.164
- Immeubles de placement		-	15.684.164
D. Créances commerciales		4.882.703	5.369.076
E. Créances fiscales et autres actifs courants		24.778	21.170
- Autres		24.778	21.170
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		357.733	475.546
G. Comptes de régularisation		683.096	806.749
- Charges immobilières payées d'avance		146.345	332.067
- Autres		536.751	474.682
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>261.641.824</b>	<b>277.168.668</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>			
A. Capital	6	8.403.938	8.403.938
- Capital souscrit		10.000.000	10.000.000
- Frais d'augmentation de capital		-1.596.062	-1.596.062
B. Primes d'émission	6	26.924.110	26.924.110
C. Réserves		101.277.099	107.650.168
- a. Réserve Légale		40.376	40.376
- b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		85.589.359	90.723.096
- c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-8.723.530	-8.459.540
- e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-2.257.869	-1.482.198
- m. Autres réserves		2.455.361	2.455.361
- n. Résultats reportés des exercices antérieurs		24.173.402	24.373.073
D. Résultat net de l'exercice		17.296.932	18.099.640
- Résultat de l'exercice		17.296.932	18.099.640
<b>PASSIF</b>			
<b>I. Passifs non courants</b>		<b>78.884.564</b>	<b>77.404.189</b>
B. Dettes financières non courantes	7,8	78.884.564	77.404.189
a) Etablissements de crédit		78.710.559	77.243.553
c) Autres		174.006	160.636
- Garanties locatives reçues		174.006	160.636
<b>II. Passifs courants</b>		<b>28.855.181</b>	<b>38.686.623</b>
B. Dettes financières courantes	7,9	19.303.887	29.164.533
a) Etablissements de crédit		19.303.887	29.164.533
C. Autres passifs financiers courants	7,9	1.482.198	1.243.692
- Instruments de couverture autorisés	10	1.482.198	1.243.692
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	7	4.538.365	2.723.767
a) Exit Tax		1.677.094	1.574.472
b) Autres		2.861.271	1.149.294
- Fournisseurs		1.146.652	762.155
- Impôts, rémunérations et charges sociales		1.714.618	387.139
E. Autres passifs courants	7	24.859	24.859
- Autres		24.859	24.859
F. Comptes de régularisation		3.505.872	5.529.772
- Revenus immobiliers perçus d'avance		3.088.751	3.276.141
- Intérêts et autres charges courus non échus		417.121	2.253.631
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>261.641.824</b>	<b>277.168.668</b>

<i>Etat consolidé du résultat global (en €)</i>	Notes	IFRS	
		31/03/2017	31/03/2018
<b>I. Revenus locatifs</b>	11	<b>8.326.662</b>	<b>9.239.525</b>
A. Loyers		8.418.108	9.262.278
C. Gratuités locatives		-99.650	-22.753
E. Indemnités de rupture anticipée de bail		8.204	-
<b>III. Charges relatives à la location</b>		<b>103.490</b>	<b>162.993</b>
B. Réductions de valeur sur créances commerciales		-73.842	-132.693
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		177.332	295.686
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>		<b>8.430.152</b>	<b>9.402.518</b>
<b>IV. Récupération de charges immobilières</b>		<b>8.176</b>	<b>250</b>
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs		8.176	250
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>		<b>2.197.646</b>	<b>2.395.878</b>
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		533.636	666.498
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		1.664.010	1.729.380
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>		<b>-2.563.489</b>	<b>-2.838.937</b>
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-765.054	-869.668
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-1.798.435	-1.969.268
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>		<b>3.007</b>	<b>9.872</b>
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>		<b>8.075.492</b>	<b>8.969.581</b>
<b>IX. Frais techniques</b>		<b>-341.784</b>	<b>-549.341</b>
A. Récurrents		-87.119	-95.076
- Primes d'assurance		-87.119	-95.076
B. Non récurrents		-254.665	-454.265
- Grosses réparations		-250.970	-407.526
- Sinistres		-3.695	-46.739
<b>X. Frais commerciaux</b>		<b>-23.383</b>	<b>-38.450</b>
A. Commissions d'agence		-16.558	-25.755
B. Publicité		-6.826	-12.695
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>		<b>-1.068.319</b>	<b>-1.145.298</b>
A. Honoraires versés aux gérants		-883.108	-957.865
- Honoraires de la gérance		-388.125	-272.250
- Rémunération des organes de gouvernance		-458.683	-649.315
- Honoraires de l'expert immobilier		-36.300	-36.300
B. Charges de gestion d'immeubles		-185.212	-187.433
- Avocats		-37.696	-22.898
- Taxes et redevances		-147.516	-164.535
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		<b>-1.433.486</b>	<b>-1.733.089</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>6.642.005</b>	<b>7.236.492</b>
<b>XIV. Frais généraux de la société</b>		<b>-602.869</b>	<b>-474.280</b>
<b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation</b>		<b>52.795</b>	<b>-88.939</b>
B. Autres		52.795	-88.939
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>6.091.931</b>	<b>6.673.273</b>
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>		<b>43.556</b>	<b>0</b>
A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		400.000	0
B. Valeur comptable des immeubles vendus		-356.444	0
<b>XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>	5	<b>3.222.634</b>	<b>12.062.026</b>
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement		3.823.410	17.994.393
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement		-600.776	-5.932.368
<b>XIX. Autre résultat sur portefeuille</b>			<b>102.622</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>9.358.122</b>	<b>18.837.921</b>
<b>XX. Revenus financiers</b>		<b>156</b>	<b>463</b>
A. Intérêts et dividendes perçus		156	463
<b>XXI. Charges d'intérêts nettes</b>		<b>-709.893</b>	<b>-895.794</b>
A. Intérêts nominaux sur emprunt		-440.520	-591.996
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-269.373	-303.798
<b>XXII. Autres charges financières</b>		<b>-3.146</b>	<b>-2.124</b>
A. Frais bancaires et autres commissions		-3.146	-2.124
<b>XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers</b>		<b>584.374</b>	<b>238.506</b>
A. Instruments de couverture autorisés		584.374	238.506
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		584.374	238.506
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>-128.510</b>	<b>-658.949</b>

(en €)	Notes	IFRS	IFRS
		31/03/2017	31/03/2018
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>		9.229.612	18.178.972
<b>XXV. Impôts des sociétés</b>		-293	-79.332
<b>Impôt</b>		-293	-79.332
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES CLES DE L'EXERCICE</b>		9.229.319	18.099.640
<b>RESULTAT GLOBAL<sup>1</sup></b>		9.229.319	18.099.640
<b>RESULTAT DE BASE PAR ACTION<sup>2</sup></b>		2,91	5,72
<b>RESULTAT DILUE PAR ACTION<sup>2</sup></b>		2,91	5,72

<i>Tableau des flux de trésorerie consolidés (en €)</i>	Notes	IFRS	IFRS
		31/03/2017	31/03/2018
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice<sup>3</sup></b>		274.552	357.733
<b>Résultat de l'exercice</b>		9.229.319	18.119.725
+/- Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers)		712.883	897.455
+/- Variation de la juste valeur des instruments financiers		-584.374	-238.506
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)		293	79.332
<b>Éléments sans effet de trésorerie</b>		<b>-3.369.680</b>	<b>-12.225.019</b>
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placements		-3.222.634	-12.062.026
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placements		-43.556	-
+ Pertes de valeur (- reprises de perte de valeur) sur créances commerciales		-103.490	-162.993
- Amortissements		-	0
<b>Variations du besoin en fonds de roulement</b>		<b>323.297</b>	<b>-247.493</b>
Mouvements des éléments de l'actif		119.012	-443.424
Créances commerciales		106.411	-323.380
Autres Créances		-6.194	3.609
Charges à reporter et produits à recevoir		18.795	-123.653
Mouvements des éléments du passif		204.284	195.931
Dettes commerciales		-93.340	-384.497
Provisions LT		-	-
Variation des dettes fiscales et sociales		-263.212	-1.430.102
Autres Dettes		1.573	-13.370
Charges à imputer et revenus à reporter		559.263	2.023.900
<b>- Variation des actifs non courants</b>		<b>5.100</b>	<b>5.100</b>
<b>- Impôts payés (+ impôts encaissés)</b>		<b>-293</b>	<b>-79.332</b>
<b>Autres</b>		<b>-</b>	<b>-20.085</b>
<b>Flux de trésorerie des activités opérationnelles (A)</b>		<b>6.316.545</b>	<b>6.291.177</b>
- Acquisitions immeubles de placement	5	-	-1.360.000
+ Cessions immeubles de placement		-	-
- Projets de développement et travaux d'aménagement	5	-1.189.950	-1.385.688
+ Récupération de TVA		-	-
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente		400.000	-
+ Cessions autres actifs		-	-
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement (B)</b>		<b>-789.950</b>	<b>-2.745.688</b>
+ Augmentation des dettes financières	8 et 9	6.350.000	11.392.361
- Diminution des dettes financières	8 et 9	-62.372	-2.998.720
Intérêts payés		-713.039	-915.201
Intérêts reçus		156	17.746
Dividendes payés <sup>4</sup>		-10.892.199	-10.923.863
<b>Flux de trésorerie des activités de financement (C)</b>		<b>-5.317.455</b>	<b>-3.427.677</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice<sup>5</sup></b>		<b>483.692</b>	<b>475.546</b>

1 Le résultat global est égal au résultat net des activités clés de l'exercice. Aucun autre élément ne devant être pris en compte.

2 Le Résultat de base par action<sup>2</sup> s'obtient en divisant le "Résultat Global" par le nombre d'actions représentatives du capital de la Société.

IAS 33.73 et 33.73A, La dilution est une réduction du bénéfice par action ou une augmentation de la perte par action résultant de l'hypothèse de la conversion d'instruments convertibles, de l'exercice d'options ou de bons de souscription, ou de l'émission d'actions ordinaires si certaines conditions spécifiées sont remplies. Pour le calcul du résultat dilué par action, une entité doit ajuster le résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère ainsi que le nombre moyen pondéré d'actions en circulation, des effets de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives. WEB n'ayant émis aucun instrument de dilution le résultat de base par action et le résultat dilué par action sont donc identiques.

3 A noter que l'état ci-dessus prend en considération la filiale Centre Commercial St-Georges, détenue à 100%, à partir du 01/06/2017.

4 cf. Etat consolidé des variations de capitaux propres

5 L'IAS 7.48 ne s'applique pas.

<i>Etat consolidé des variations de capitaux propres (en €)</i>	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres totaux
<b>AU 30/09/2016</b>	<b>8.403.938</b>	<b>26.924.110</b>	<b>67.637.289</b>	<b>44.532.009</b>	<b>147.497.346</b>
Affectation du résultat			9.466.407	-9.466.407	-
Dividende distribué				-10.892.199	-10.892.199
Résultat du 1 <sup>er</sup> semestre				9.229.319	9.229.319
<b>AU 31/03/2017</b>	<b>8.403.938</b>	<b>26.924.110</b>	<b>77.103.697</b>	<b>33.402.721</b>	<b>145.834.466</b>
Résultat du 2 <sup>ème</sup> semestre				8.067.613	8.067.613
<b>AU 30/09/2017</b>	<b>8.403.938</b>	<b>26.924.110</b>	<b>77.103.697</b>	<b>41.470.334</b>	<b>153.902.079</b>
Affectation du résultat			6.173.398	-6.173.398	-
Dividende distribué				-10.923.863	-10.923.863
Résultat du 1 <sup>er</sup> semestre				18.099.640	18.099.640
<b>AU 31/03/2018</b>	<b>8.403.938</b>	<b>26.924.110</b>	<b>83.277.095</b>	<b>42.472.714</b>	<b>161.077.856</b>

## Notes aux états financiers consolidés

### Note 1 – Informations générales sur la Société

Warehouses Estates Belgium S.C.A. (ci-après dénommée « WEB SCA » ou la « Société ») est une société Immobilière Réglementée (SIR) de droit belge. La date de clôture des exercices comptables de la Société est établie le 30 septembre de l'année. Son siège social est établi à 6041 Gosselies, Avenue Jean Mermoz 29 (Belgique).

La Société a une participation de 100%, directement, dans sa filiale Centre Commercial St Georges SA. La filiale de WEB SCA clôture ses comptes au 30 septembre.

La Société présente des états financiers consolidés en date du 31 mars 2018. Le Conseil d'administration de WEB SCA a arrêté les états financiers en date du 13 juin 2018 et en a autorisé la publication en date du 29 juin 2018.

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.

Les activités de la Société consistent en la mise à disposition d'immeubles commerciaux, industriels et de bureaux et en la prestation de services connexes.

La société est cotée sur Euronext Brussels.

### Note 2 – Principales méthodes comptables

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

Les méthodes comptables utilisées sont explicitées aux pages 104 à 111 du « Rapport Financier Annuel 2017 ».

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 2018.

Les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les états financiers intermédiaires sont identiques à celles utilisées dans les états financiers annuels les plus récents.

### Instruments dérivés

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



### **Note 3 – Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations**

#### **3.1 Jugements significatifs concernant les méthodes comptables de la Société**

Pour les immeubles donnés en location à long terme, sauf exceptions limitées, la Société a conclu que la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété des actifs n'était pas transférée au preneur et, par conséquent, que ces contrats constituaient des locations simples conformément à la norme IAS 17 – Contrats de location.

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

#### **3.2 Sources principales d'incertitude relatives aux estimations**

##### **Estimation de la juste valeur des immeubles de placement**

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 agréé par la FSMA en application des principes développés dans les méthodes comptables.

Au 31 mars 2018, WEB SCA a fait appel aux services de CBRE remplaçant ainsi le précédent expert présent depuis 1998.

A noter que la Société ne dispose d'aucun leasing.

##### **Estimation de la juste valeur des produits dérivés**

Les instruments financiers qui sont enregistrés au passif de WEB SCA sont estimés à leur juste valeur par les salles des marchés des établissements de crédit auprès desquels ils ont été souscrits.

#### Note 4 – Informations sectorielles (en €)

WEB SCA détient un portefeuille immobilier composé de 3 segments majeurs, à savoir par ordre d'importance décroissante: commerces, halls industriels et bureaux. La description du portefeuille consolidé de WEB SCA est développée dans le chapitre « Rapport Immobilier ».

État de la situation financière consolidé (en €)	Halls Industriels		Commerces		Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	
	30/09/2017	31/03/2018	30/09/2017	31/03/2018	30/09/2017	31/03/2018	30/09/2017	31/03/2018	30/09/2017	31/03/2018	30/09/2017	31/03/2018
<b>ACTIF</b>												
<b>I. Actifs non courants</b>											<b>255.693.514</b>	<b>254.811.963</b>
C. Immeubles de placement	50.167.216	49.011.288	170.956.381	176.489.009	31.214.383	20.772.390	3.321.334	8.510.176	-	-	255.659.314	254.782.863
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	-	-	34.200	29.100	-	-	-	-	-	-	34.200	29.100
<b>II. Actifs courants</b>											<b>5.948.310</b>	<b>22.356.705</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	-	2.400.000	-	-	-	13.284.164	-	-	-	-	-	15.684.164
D. Créances commerciales	1.100.497	1.191.911	3.087.642	3.570.349	549.291	464.615	145.273	142.201	-	-	4.882.703	5.369.076
E. Créances fiscales et autres actifs courants	3.758	3.758	16.024	12.416	4.962	4.962	35	35	-	-	24.778	21.170
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	-	-	-	-	-	-	357.733	475.546	357.733	475.546
G. Comptes de régularisation	128.173	150.032	472.002	530.253	51.854	54.628	19.648	24.456	11.419	47.379	683.096	806.749
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>51.399.643</b>	<b>52.756.989</b>	<b>174.566.249</b>	<b>180.631.127</b>	<b>31.820.491</b>	<b>34.580.759</b>	<b>3.486.290</b>	<b>8.676.868</b>	<b>369.152</b>	<b>522.925</b>	<b>261.641.824</b>	<b>277.168.668</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>											<b>153.902.079</b>	<b>161.077.856</b>
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	-	-	-	-	-	-	-	-	101.277.099	107.650.168	101.277.099	107.650.168
D. Résultat net de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	17.296.932	18.099.640	17.296.932	18.099.640
<b>PASSIF</b>												
<b>I. Passifs non courants</b>											<b>78.884.564</b>	<b>77.404.189</b>
B. Dettes financières non courantes	-	-	-	-	-	-	-	-	78.884.564	77.404.189	78.884.564	77.404.189
<b>II. Passifs courants</b>											<b>28.855.181</b>	<b>38.686.623</b>
B. Dettes financières courantes	-	-	-	-	-	-	-	-	19.303.887	29.164.533	19.303.887	29.164.533
C. Autres passifs financiers courants	-	-	-	-	-	-	-	-	1.482.198	1.243.692	1.482.198	1.243.692
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	197.444	142.376	813.285	534.715	122.851	60.343	13.072	24.722	3.391.713	1.961.611	4.538.365	2.723.767
E. Autres passifs courants	-	-	-	-	-	-	-	-	24.859	24.859	24.859	24.859
F. Comptes de régularisation	741.055	1.237.939	2.187.515	3.391.781	427.282	628.493	103.280	133.370	46.742	138.190	3.505.872	5.529.772
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>938.499</b>	<b>1.380.314</b>	<b>3.000.800</b>	<b>3.926.496</b>	<b>550.133</b>	<b>688.836</b>	<b>116.351</b>	<b>158.092</b>	<b>257.036.041</b>	<b>271.014.930</b>	<b>261.641.824</b>	<b>277.168.668</b>

Compte de résultats consolidé (en €)	Halls Industriels		Commerces		Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	
	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018
RESULTAT LOCATIF NET	1.968.555	2.209.341	5.337.150	6.112.707	839.348	740.789	285.099	339.681	-	-	8.430.152	9.402.518
RESULTAT IMMOBILIER	1.983.634	2.085.886	4.988.524	5.883.659	824.748	668.739	278.586	331.297	-	-	8.075.492	8.969.581
IX. Frais techniques	-91.056	-176.061	-170.247	-291.134	-71.947	-64.051	-7.808	-18.095	-726	-	-341.784	-549.341
X. Frais commerciaux	-5.528	-8.064	-14.636	-26.135	-2.363	-2.936	-856	-1.315	-	-	-23.383	-38.450
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XII. Frais de gestion immobilière	-251.597	-255.839	-669.295	-754.111	-109.129	-93.571	-38.298	-41.778	-	-	-1.068.319	-1.145.298
XIV. Frais généraux de la société	-142.528	-103.788	-377.350	-315.782	-60.922	-37.791	-22.069	-16.918	-	-	-602.869	-474.280
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	5.886	-94.296	-58.809	-55.817	365	-23.408	-	-	105.353	84.582	52.795	-88.939
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-	43.556	-	-	-	-	-	-	-	43.556	-
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	292.059	-610.574	2.950.211	7.104.577	-8.970	433.992	-10.666	5.134.030	-	-	3.222.634	12.062.026
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-	-	-	102.622	-	-	-	-	-	-	-	102.622
RESULTAT D'EXPLOITATION	1.790.871	837.265	6.691.953	11.647.878	571.782	880.975	198.889	5.387.222	104.627	84.582	9.358.122	18.837.921
RESULTAT FINANCIER	-	-	-	-	-	-	-	-	-128.510	-658.949	-128.510	-658.949
RESULTAT AVANT IMPOT	1.790.871	837.265	6.691.953	11.647.878	571.782	880.975	198.889	5.387.222	-23.883	-574.367	9.229.612	18.178.972
IMPOT	-	-	-	-	-	-	-	-	-293	-79.332	-293	-79.332
RESULTAT NET	1.790.871	837.265	6.691.953	11.647.878	571.782	880.975	198.889	5.387.222	-24.176	-653.699	9.229.319	18.099.640

## Note 5 – Evaluation de la juste valeur des immeubles de placement (en €)

Dans le cadre de l'application des normes IFRS, WEB SCA évalue son portefeuille immobilier à la juste valeur établie à dire d'experts. La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée « valeur acte en main ») telle que calculée par l'Expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 2,5% pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions € et de 10% ou 12,5%, selon la Région, pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5% résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché, et représente la moyenne des frais de transaction effectivement payés lors de ces transactions.

### Techniques de valorisation utilisées pour le niveau 3

Tous les immeubles du portefeuille ont été classifiés dès la première application de l'IFRS 13 en catégorie niveau 3 (« juste valeur basée principalement sur des données non observables ») telle que définie par la norme.

A noter qu'au 31 mars 2018, le bâtiment de Eupen, rue de l'Industrie, a été classifié en catégorie niveau 1 afin de refléter le niveau de prix auquel la future transaction devrait s'opérer. Ce bâtiment a conséquemment été transféré en rubrique « Immeubles détenus en vue de la vente ».

Plusieurs techniques de valorisation sont utilisées par les experts indépendants de la SIR publique pour déterminer la juste valeur des immeubles du portefeuille. Les méthodes d'évaluation utilisées par l'Expert immobilier sont détaillées dans la partie "Rapport immobilier" du présent document.

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 depuis lors un taux moyen de coût de transaction de 2,5% non remis en question par les analyses plus récentes. 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 et confirmé dans le communiqué de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016, 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  $\pm 0,5\%$ . Pour les autres immeubles, les droits d'enregistrement, en vigueur ont été déduits.

## Evolution de la valeur du portefeuille au cours de l'exercice (en €)

	30/09/2017	31/03/2018
<b>SOLDE AU 01/10/N-1</b>	<b>226.108.026</b>	<b>255.659.314</b>
Acquisitions	20.200.000	1.360.000
Couillet Basic Fit		1.360.000
Centre commercial St Georges	20.200.000	-
Projets de développement	-	6.680
Dépenses capitalisées	4.475.707	1.379.008
Récupération de TVA	-	-
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	-	-15.684.164
Eupen Rue de l'Industrie	-	-2.400.000
Anvers Albert Building	-	-13.284.164
Cessions	-568.000	-
Jumet - rue Ledoux	-192.889	-
Jumet - Chaussée de Bruxelles	-375.111	-
Augmentation/(diminution) de juste valeur	5.443.580	12.062.026
<b>SOLDE A LA CLOTURE N</b>	<b>255.659.314</b>	<b>254.782.864</b>

Au 31 janvier 2018, la Société a acquis le bâtiment de Couillet occupé par l'enseigne Basic Fit au prix de 1.360.000 € acte en main. Le loyer mensuel s'élève à 8.500 €. CBRE a valorisé ce bâtiment à la juste valeur de 1.535.779 €.

A noter qu'un transfert entre les niveaux 3 et 1 a été opéré pour le bâtiment « Eupen, rue de l'Industrie » (niveau 3 = 2.210.878 €<sup>1</sup>, niveau 1 = 2.400.000 €).

A noter que la juste valeur de 254.782.864 € au 31 mars 2018 ne comprend pas la valeur des actifs détenus en vue de la vente.

Par rapport au 30 septembre 2017, l'évolution de la juste valeur s'explique principalement par ces deux points :

- la valorisation de 3 terrains porteurs de nouveaux projets depuis l'année dernière engendre une augmentation de la variation de juste valeur de 8.148 K€. Un terrain pour lequel la Société a obtenu le permis en mars 2018, un terrain à Dampremy pour lequel WEB a contracté un canon fixe sur 50 ans et le terrain du site 13 à Gosselies, site dont l'évaluation généralement plus positive de CBRE a été principalement motivée par la diversité et la qualité des enseignes de renom, ainsi que par les parkings et la fréquentation élevée du site.
- le reste de la variation est imputable à l'appréciation du nouvel expert CBRE sur le reste du portefeuille.

## Information quantitative concernant l'évaluation à la juste valeur sur base de données non observables (niveau 3)

Catégorie d'actifs	Technique de valorisation	Données non observables	Catégorie d'actifs - Minimum	Catégorie d'actifs - Maximum	Catégorie d'actifs - Moyenne
Semi-industriels	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	15,00 €/m <sup>2</sup>	45,00 €/m <sup>2</sup>	29,13 €/m <sup>2</sup>
		Taux de capitalisation	7,25%	11,50%	8,77%
Commerces	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	5,00 €/m <sup>2</sup>	400,00 €/m <sup>2</sup>	85,11 €/m <sup>2</sup>
		Taux de capitalisation	5,52%	10,65%	6,92%
Bureaux	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	55,00 €/m <sup>2</sup>	120,00 €/m <sup>2</sup>	88,39 €/m <sup>2</sup>
		Taux de capitalisation	6,75%	8,50%	7,35%
Terrains	Prix unitaires	Prix unitaires	86,32 €/m <sup>2</sup>	215,73 €/m <sup>2</sup>	133,59 €/m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Valeur donnée par l'Expert immobilier

## Sensibilité de la juste valeur des immeubles aux variations des données non observables

Une augmentation de 10% de la valeur locative estimée entraînerait une augmentation de 20.983.416 € de la juste valeur du portefeuille.

Une diminution de 10% de la valeur locative estimée entraînerait une diminution de 20.584.466 € de la juste valeur du portefeuille.

Une augmentation des taux de capitalisation de 0,5% entraînerait une diminution de 18.375.910 € de la juste valeur du portefeuille.

Une diminution des taux de capitalisation de 0,5% entraînerait une augmentation de 23.333.554 € de la juste valeur du portefeuille.

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

Une augmentation de 1% de rendement (sur loyer net + VLE) entraînerait une augmentation de la juste valeur de 768.663 €.

Une diminution de 1% de rendement (sur loyer net + VLE) entraînerait une diminution de la juste valeur de 379.235 €.

Il existe des interrelations entre les différents rendements et valeurs locatives car ils sont, pour partie, déterminés par les conditions de marché. En règle générale, un changement dans les hypothèses de valeur locative estimée (par m<sup>2</sup> par an) est accompagné d'un changement dans la direction opposée du rendement initial et d'un changement dans le même sens du rendement réversif.

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

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

## 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 offertes par le marché locatif et de leurs caractéristiques techniques.

## Note 6 – Capital social (en €)

### Structure de l'actionariat et déclaration de participations importantes au cours du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2018

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.

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 1.451.611 titres, représentant 45,85% du total des droits de vote.

Sur la base des informations reçues au 31 mars 2018, la structure de l'actionariat de WEB SCA s'établit comme suit :

Nombre total des actions émises par WEB SCA au 31/03/2018		
Ageas SA	154.752	4,89%
Norges Bank	123.283	3,89%
<b>Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert<sup>1</sup></b>	<b>1.451.611</b>	<b>45,85%</b>
<b>Réparti comme suit :</b>		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur <sup>2</sup>	1.274.361	40,25%
2. WEPS SA	2.000	0,06%
3. Robert Jean WAGNER	10.000	0,32%
4. Robert Laurent WAGNER	29.000	0,92%
5. Valérie WAGNER	41.250	1,30%
6. VLIM SA	95.000	3,00%
<b>Free float</b>	<b>1.436.691</b>	<b>45,37%</b>

### Evolution du Capital social de la SIR

Au 31 mars 2018, 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.

	Capital social	Nombre d'actions	Commentaires
17/09/1998	4.969.837 €	2.028.860	Offre publique initiale
26/02/1999	4.973.268 €	2.028.996	Émission de 136 actions suite à la fusion par absorption de la SA IMMOWA
06/10/2000	4.984.671 €	2.029.982	Émission de 986 actions suite à la fusion par absorption de la SA CEMS et la SA WINIMO
	5.000.000 €	2.029.982	Conversion du capital en Euros et augmentation de ce dernier de 15.329 € par prélèvement sur les résultats reportés
30/09/2004	6.700.000 €	2.302.791	Émission de 272.809 actions suite à la fusion par absorption de la SA IMOBEC
08/12/2010	9.212.498 €	3.166.337	Émission de 863.546 actions suite à l'augmentation de capital avec droits de préférence
30/06/2011	10.000.000 €	3.166.337	Augmentation du capital social par incorporation du compte « Primes d'émissions » à concurrence de 787.502 €

### IAS 1.135. Objectif de WEB par rapport à la gestion des capitaux propres

L'objectif de WEB SCA par rapport à la gestion des capitaux propres (tels qu'ils figurent dans les états financiers) est de garantir la continuité du groupe, d'offrir un rendement aux Actionnaires, de fournir de la valeur ajoutée aux autres parties intéressées ainsi que de conserver une structure de capital qui est de nature à optimiser les coûts totaux. WEB SCA gère son capital dans le respect de la réglementation (A.R. du 13 juillet 2014).

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

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

## Note 7 – Catégories d'instruments financiers (en €)

	30/09/2017		31/03/2018		Hiérarchie de juste valeur
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
<b>ACTIFS FINANCIERS</b>					
Actifs financiers disponibles à la vente	-	-	-	-	Niveau 3
Prêts et créances					
Dépôts versés	-	-	-	-	Niveau 2
Créances commerciales	4.882.703	4.882.703	5.369.076	5.369.076	Niveau 2
Autres créances	24.778	24.778	21.170	21.170	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	357.733	357.733	475.546	475.546	Niveau 2
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>					
Juste valeur par le biais du compte de résultats					
Instruments de couverture autorisés	1.482.198	1.482.198	1.243.692	1.243.692	Niveau 2
Coût amorti					
Dettes financières court terme	19.303.887	19.303.887	29.164.533	29.164.533	Niveau 2
Dettes financières long terme	78.884.564	78.914.403	77.243.553	77.393.685	Niveau 2
Dettes commerciales	1.146.652	1.146.652	762.155	762.155	Niveau 2
Autres dettes	24.859	24.859	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 14 du « Rapport Financier Annuel 2017 » en pages 122 et 123.

## Note 8 – Passifs non courants (en €)

	30/09/2017	31/03/2018
I. Passifs non courants	78.884.564	77.404.189
A. Provisions	-	-
B. Dettes financières non courantes	78.884.564	77.404.189
- Etablissements de crédit	78.710.559	77.243.553
- Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis	30.602	24.317
- Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis	122.408	97.269
- Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis	720.549	684.968
- Roll over BNP Paribas Fortis	5.000.000	-
- Roll over Belfius	8.500.000	8.500.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	13.000.000	13.000.000
- Roll over Belfius	13.000.000	13.000.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	3.800.000	3.800.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	700.000	700.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	1.150.000	750.000
- Roll over BNP Paribas Fortis		4.000.000
- Crédit d'investissement bullet Belfius	3.000.000	3.000.000
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	5.000.000	5.000.000
- Crédit d'investissement bullet Belfius	9.500.000	9.500.000
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	9.000.000	9.000.000
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	6.000.000	6.000.000
- Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis	150.000	150.000
- Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis	37.000	37.000
- Garanties locatives reçues	174.006	160.636

Au 31 mars 2018, le total des rubriques « Dettes financières non courantes » et « Dettes financières courantes » (voir la Note 9 ci-dessous) est en augmentation de 8,4 M€. Ceci s'explique principalement par le financement de :

- l'acquisition du Basic Fit de couillet pour 1.360 K€ (voir Note 5).
- le refinancement des travaux capitalisés de ce semestre, détaillés en Note 5 du présent rapport et à hauteur de 1.379 K€
- le refinancement court terme du besoin en fonds de roulement du semestre sous revue pour 6.510 K€

Outre les informations reprises ci-dessus, le détail des « Passifs non courants » est précisé dans la Note 15 du « Rapport Financier Annuel 2017 » en pages 123 à 125.



## Note 9 – Dettes financières courantes et instruments dérivés (en €)

	30/09/2017	31/03/2018
B. Dettes financières courantes	19.303.887	29.164.533
- Straight loan banque Belfius	1.610.000	9.000.000
- Straight loan banque BNP Paribas Fortis	17.500.000	15.000.000
- Roll over banque BNP Paribas Fortis		5.000.000
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis <sup>1</sup>	12.146	12.427
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis <sup>1</sup>	48.583	49.709
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis <sup>1</sup>	69.730	70.682
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis <sup>1</sup>	51.429	25.714
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis <sup>1</sup>	12.000	6.000
C. Autres passifs financiers courants	1.482.198	1.243.692
- Juste valeur des instruments dérivés	1.482.198	1.243.692

Dans la continuité de sa politique financière, exposée dans son Rapport Financier Annuel 2016, la Société maintient sa politique de financement à long terme.

En effet, la Société considère qu'il y a lieu de financer ses actifs immobiliers investis à long terme par des emprunts à long terme qui considèrent aussi le risque d'augmentation des taux.

Au 31 mars 2018, les dettes financières courantes sont en évolution de 9.861 K€. Ceci est dû en partie au reclassement du roll over de 5 M€ des dettes financières non courantes vers les dettes financières courantes, cette ligne de crédit venant à échéance dans l'année.

## Tableau détaillé des lignes de crédit consenties à la Société et de leur utilisation

	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 30/09/2017
30/09/2017	Berchem	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	01/12/2020	4,53%	48.583 €	122.408 €	-	184.740 €
	Berchem	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	01/12/2020	4,53%	12.146 €	30.602 €	-	46.185 €
	Berchem	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/09/2027	2,68%	69.730 €	378.504 €	342.045 €	903.391 €
	All	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30/11/2018	Euribor + marge fixe		5.000.000 €		72.243
	All	Belfius	LT	Variable	13/03/2020	Euribor + marge fixe		8.500.000 €		215.968
	Rhode-St-Genèse	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	31/01/2021	Euribor + marge fixe		13.000.000 €		339.390
	All	Belfius	LT	Variable	12/08/2021	Euribor + marge fixe		13.000.000 €		408.931
	All	BNP Paribas Fortis	CT	Variable	Illimitée	Euribor + marge fixe	17.500.000 €			N/A
	All	Belfius	CT	Variable	Illimitée	Euribor + marge fixe	1.610.000 €			N/A
	All	Belfius	LT	Fixe	30/04/2021	1,10%		3.000.000 €		119.900
	All	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/09/2021	0,95%		5.000.000 €		192.771
	All	Belfius	LT	Fixe	30/09/2023	1,15%			9.500.000 €	664.908
	St Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30/04/2024	Euribor + marge fixe			3.800.000 €	291.819
	St Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30/04/2024	Euribor + marge fixe			700.000 €	53.756
	St Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30/06/2023	Euribor + marge fixe			1.150.000 €	83.814
	St Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/04/2024	1,60%			9.000.000 €	961.600
	St Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/06/2023	1,57%			6.000.000 €	549.238
St Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	26/11/2021	1,00%	12.000 €	37.000 €		50.035 €	
St Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	19/08/2021	1,89%	51.429 €	150.000 €		209.148 €	
							19.303.887 €	48.218.514 €	30.492.045 €	5.347.837 €

31/03/2018	Immeuble	Organismes	Type	Taux	Date fin d'emprunt	Taux	< ou = 1 an <sup>1</sup>	> 1 an et < ou = 5 ans <sup>1</sup>	> 5 ans <sup>1</sup>	Cash flow à décaisser (capital + intérêts) au 31/03/2018 <sup>2</sup>
	Berchem	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	01/12/2020	4,53%	49.709 €	97.269 €	-	157.029 €
	Berchem	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	01/12/2020	4,53%	12.427 €	24.317 €	-	39.257 €
	Berchem	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/09/2027	2,68%	70.682 €	383.675 €	301.292 €	858.222 €
	All	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30/11/2018	Euribor + marge fixe	5.000.000 €			41.378
	All	Belfius	LT	Variable	13/03/2020	Euribor + marge fixe		8.500.000 €		172.051
	Rhode-Saint-Genèse	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	31/01/2021	Euribor + marge fixe		13.000.000 €		288.718
	All	Belfius	LT	Variable	12/08/2021	Euribor + marge fixe		13.000.000 €		356.222
	All	BNP Paribas Fortis	CT	Variable	Illimitée	Euribor + marge fixe	15.000.000 €			N/A
	All	Belfius	CT	Variable	Illimitée	Euribor + marge fixe	9.000.000 €			N/A
	All	Belfius	LT	Fixe	30/04/2021	1,10%		3.000.000 €		103.217
	All	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/09/2021	0,95%		5.000.000 €		168.757
All	Belfius	LT	Fixe	30/09/2023	1,15%			9.500.000 €	609.676	
All	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/11/2022	1,48%		4.000.000 €		280.378	
St Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30/04/2024	Euribor + marge fixe			3.800.000 €	269.726	
St Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30/04/2024	Euribor + marge fixe			700.000 €	49.686	
St Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30/06/2023	Euribor + marge fixe			750.000 €	49.922	
St Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/04/2024	1,60%			9.000.000 €	888.800	
St Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/06/2023	1,57%			6.000.000 €	501.615	
St Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	26/11/2021	1,00%	6.000 €	37.000 €		43.801 €	
St Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	19/08/2021	1,89%	25.714 €	150.000 €		181.620 €	
						29.164.533 €	47.192.261 €	30.051.292 €	5.060.075 €	

## Covenants

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

WEB SCA déclare qu'elle dispose de la pleine propriété de tous ses actifs et avoirs figurant dans ses états financiers, qui ne sont et/ou ne seront pas chargés par quelconque droit, privilège, hypothèque ou saisie.

WEB SCA s'engage au maintien du statut de SIR et d'en respecter le cadre légal, en application de la Loi du 12 mai 2014 et de son Arrêté Royal du 13 juillet 2014.

D'autre part, la Société s'engage à ne pas dépasser un taux d'endettement de maximum 55% des actifs ou, le cas échéant, un taux d'endettement inférieur, imposé par la FSMA. Le calcul de l'endettement s'effectue conformément aux dispositions de l'Arrêté Royal relatif aux SIR.

WEB SCA s'engage à confier aux partenaires financiers un volume d'opérations financières proportionnel aux lignes de crédit octroyées.

La Société s'engage à respecter le ratio de couverture de la dette (« Debt service cover ratio » ou « DSCR ») > 2, et ce, sur base non consolidée, aussi longtemps que la Banque ne sera pas intégralement remboursée en principal, intérêts et accessoires.

En outre, WEB SCA s'engage, pendant toute la durée du crédit, à appliquer les mêmes règles comptables que celles qui ont été appliquées aux derniers chiffres publiés.

<sup>1</sup> Conformément à l'IFRS 7.39(a) le tableau ci-dessus renseigne les échéances contractuelles selon une division en 3 catégories, à un an, entre plus de 1 an et 5 ans, à plus de 5 ans.

<sup>2</sup> Conformément à l'IFRS 7.B11D, la dernière colonne du tableau ci-dessus renseigne pour les crédits d'investissement le capital et les intérêts bruts, ainsi que pour les autres crédits les intérêts.

## Note 10 – Contrats d'instruments de couverture (en €)

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

- auprès de BNP Paribas Fortis, une couverture de taux sur 10 ans de 15 M€ prenant cours le 12 août 2008 au taux fixe de 3,35 % et dont la date de fin est le 13 août 2018 ;
- 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 % l'an et dont la date de fin est le 29 septembre 2023 ;
- auprès de Belfius banque, une couverture de taux sur 4,9 ans de 13 M€ prenant cours le 14 novembre 2016 au taux fixe de 0,57 % l'an et dont la date de fin est le 12 août 2021 ;
- 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 prenant cours le 12 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 12 août 2018, à diminuer le taux de la couverture conclue le 12 août 2008 de 3,35 % à 1,70%.

La charge de la couverture de taux supportée au cours du semestre a été reprise en « Charges d'intérêts » pour une valeur de 303.798 € contre 269.373 € à la clôture du 31 mars 2017. Au 31 mars 2018, les instruments de couverture de taux ont été valorisés, en tant que dettes à 1.243.692 € contre 1.482.198 € au 30 septembre 2017. Les variations de la juste valeur des instruments financiers sont enregistrées dans le résultat financier, dans la rubrique XXIII « Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers » pour un montant de + 238.506 € contre + 584.374 € pour le premier semestre de l'année précédente, car les conditions strictes prévues par IAS 39 pour une couverture de flux de trésorerie ne sont pas respectées.

En ce qui concerne le détail des risques liés aux instruments financiers ainsi que l'analyse de sensibilité des taux d'intérêts, ceux-ci sont repris dans le Rapport Financier Annuel 2017, section « Facteurs de risques : risques financiers », page 50.

Instruments de couverture	Effective date	Termination date	Notionnal amount	Rate payer	Rate receiver	Call	Durée (années)	Cash flow à décaisser <sup>1</sup>	
IRS 1	BNP	12/08/2008	13/08/2018	15.000.000 €	3,35%	Euribor 3 mois	non	0,37	185.856 €
IRS 2	BELFIUS	01/10/2016	29/09/2023	8.500.000 €	0,51%	Euribor 3 mois	non	5,50	238.484 €
IRS 3	BELFIUS	14/11/2016	12/08/2021	13.000.000 €	0,57%	Euribor 3 mois	non	3,37	249.707 €
IRS 4	BELFIUS	12/02/2016	12/08/2018	-	1,70%	3,35%	non	0,37	-184.479 €
		13/08/2018	12/08/2021	15.000.000 €	1,70%	Euribor 3 mois	non	3,37	859.315 €
									1.348.883 €

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

## Note 11 – Revenus locatifs (en €)

	30/03/2017	31/03/2018
I. Revenus locatifs	8.326.662	9.239.525
A. Loyers	8.418.108	9.262.278
C. Gratuités locatives	-99.650	-22.753
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	8.204	-

Au 31 mars 2018, les revenus locatifs nets connaissent une importante évolution par rapport à la clôture semestrielle précédente, + 913 K€ principalement en raison de l'acquisition en juin 2017 de la filiale Centre Commercial St Georges SA (+ 622 K€) et d'une nouvelle unité Basic Fit en janvier dernier (+ 22 K€).

<sup>1</sup> IFRS 7.39 (b) - analyse quantitative des échéances des passifs financiers dérivés

## Note 12 – Résultat par action

WEB SCA fait partie du compartiment B d'Euronext Brussels.

Conformément au référentiel IFRS, le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat de l'exercice (numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice (dénominateur). Dans la mesure où il n'y a pas d'instruments dilutifs chez WEB, les résultats de base et dilués sont identiques.

### Informations concernant l'action (IAS 33.73 et 33.73A)

	31/03/2017	31/03/2018
Résultat net de l'exercice (numérateur)	9.229.319 €	18.099.640 €
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	3.166.337	3.166.337
Résultat de base par action	2,91 €	5,72 €
Résultat dilué par action	2,91 €	5,72 €

	30/09/2017	31/03/2018
Actif Net	153.902.079 €	161.077.856 €
Cours de bourse à la date de clôture	61,67 €	53,50 €
Nombre d'actions	3.166.337	3.166.337
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	48,61 €	50,87 €
Ratio d'endettement <sup>1</sup>	39,27%	39,44%

### Autres informations par action

	31/03/2017	31/03/2018
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1,92 €	2,11 €
Résultat sur portefeuille	1,03 €	3,84 €
Résultat d'exploitation	2,96 €	5,95 €
Résultat financier	-0,04 €	-0,21 €
Résultat avant impôts	2,91 €	5,74 €
Impôts	-0,00 €	-0,03 €
Résultat de l'exercice dilué par action <sup>2</sup>	2,91 €	5,72 €

<sup>1</sup> Celui-ci est calculé conformément à l'Article 23 de l'AR du 13/07/2014 relatif aux SIR.

Méthode de calcul du Ratio d'endettement	39,27%	39,44%
+ Passifs non courants	78.884.564	77.404.189
+ Passifs courants	28.855.181	38.686.623
- Instruments de couverture autorisés	-1.482.198	-1.243.692
- Comptes de régularisation du passif	-3.505.872	-5.529.772
= Total des capitaux propres et du passif	261.641.824	277.168.668

<sup>2</sup>) IAS 33.73 et 33.73A, la dilution est une réduction du bénéfice par action ou une augmentation de la perte par action résultant de l'hypothèse de la conversion d'instruments convertibles, de l'exercice d'options ou de bons de souscription, ou de l'émission d'actions ordinaires si certaines conditions spécifiées sont remplies. Pour le calcul du résultat dilué par action, une entité doit ajuster le résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère ainsi que le nombre moyen pondéré d'actions en circulation, des effets de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives. WEB n'ayant émis aucun instrument de dilution le résultat ordinaire par action et le résultat dilué par action sont donc identiques.

**Note 13 – Transactions avec des parties liées (en €)<sup>1,2</sup>**

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	31/03/2017	31/03/2018
WEPS SA BE0463.639.412	Gérant statutaire :		
	- Honoraires de la gérante (1)	388.125	272.250
	- Frais financiers et comptables (2)	138.692	72.382
	- Frais administratifs (3)	178.865	78.074
	- Frais techniques	34.446	44.333
	- Entretien et réparation immobilier (4)	63.593	-
	- Refacturation matériel et outillage d'exploitation	48.917	62.363
	- Rémunération Administrateurs, Comité d'audit et frais (3)	112.129	185.325
	- Frais divers	83.672	96.575
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-258.307	-177.682
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	458.130
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-393	-21.691
	Société de services, grosses réparations sur les immeubles de placements :		
	- Montant des transactions de l'exercice (4)	-	44.739
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-	-
	Prise en location d'un hall industriel :		
- Montant des transactions de l'exercice	-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	-603	-
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	713	-
Immobal SA BE0457.155.060	Locataire de bureaux :		
	- Montant des transactions de l'exercice	-1.629	-
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-	-
Le Beau Bien SA BE0877.933.934	Locataire de bureaux :		
	- Montant des transactions de l'exercice	-1.318	-
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-	-
3W Concept SA BE0443.823.795	Locataire de bureaux :		
	- Montant des transactions de l'exercice	-1.622	-
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-	-
SPP BE0864.622.465	Locataire de bureaux :		
	- Montant des transactions de l'exercice (5)	-16.385	-18.915
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-	-
Wall Services SA BE0419.265.375	Locataire de bureaux :		
	- Montant des transactions de l'exercice	-1.632	-
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-	-

1 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.

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

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.

(1) A noter qu'à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2017, les honoraires de la Gérante sont passés de 575 K€ HTVA à 450 K€ HTVA, suite à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 09 janvier 2018.

(2) Les frais financiers et comptables ont diminué de 66 K€ par rapport au 31 mars 2017 suite à une modification dans l'organisation du département comptabilité.

(3) A noter qu'à compter du mois de janvier 2017, la nomination de cadres en tant que Dirigeant effectif et Administrateur a eu pour conséquence une diminution du poste « Frais administratifs » de 101 K€. Une partie de ce montant a été transféré dans le poste « Rémunérations administrateurs » et l'autre partie a été prise en charge directement par la Société WEB.

(4) A noter que la Société a souscrit un contrat de sous-traitance relatif à l'entretien de ces différents sites avec la société W.Team SA avec effet au 1<sup>er</sup> novembre 2016, ce dernier se substituant aux travaux de l'équipe interne qui a quitté la gérante WEPS. Ce qui explique en partie les variations pour les sociétés WEPS et W.Team.

(5) Depuis le mois de janvier 2017, la Société facture à la holding SPP un loyer unique pour toutes les sociétés du Groupe Wagner. Ceci explique la diminution des loyers des 6 sociétés et l'apparition de SPP.

## Comptes statutaires

Bilan statutaire (en €)	IFRS	
	30/09/2017	31/03/2018
<b>ACTIF</b>		
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>245.746.688</b>	<b>245.824.406</b>
C. Immeubles de placement	235.413.460	235.496.278
- Immeubles disponibles à la location	235.413.460	235.496.278
E. Actifs financiers non courants	10.299.028	10.299.028
- Autres	10.299.028	10.299.028
- Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation	10.299.028	10.299.028
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	34.200	29.100
<b>II. Actifs courants</b>	<b>6.529.324</b>	<b>22.842.827</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	-	15.684.164
- Immeubles de placement		15.684.164
B. Actifs financiers courants	854.695	854.653
- Prêts et créances	854.695	854.653
D. Créances commerciales	4.780.262	5.147.586
E. Créances fiscales et autres actifs courants	18.720	18.720
- Autres	18.720	18.720
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	314.830	427.936
G. Comptes de régularisation	560.817	709.767
- Charges immobilières payées d'avance	111.418	322.437
- Autres	449.399	387.330
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>252.276.012</b>	<b>268.667.233</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>153.879.490</b>	<b>161.485.394</b>
A. Capital	8.403.938	8.403.938
- Capital souscrit	10.000.000	10.000.000
- Frais d'augmentation de capital	-1.596.062	-1.596.062
B. Primes d'émission	26.924.110	26.924.110
C. Réserves	101.277.099	107.627.580
- a. Réserve Légale	40.376	40.376
- b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	85.589.359	90.723.096
- c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-8.723.530	-8.459.540
- e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-2.257.869	-1.482.198
- m. Autres réserves	2.455.361	2.455.361
- n. Résultats reportés des exercices antérieurs	24.173.402	24.350.485
D. Résultat net de l'exercice	17.274.344	18.529.766
- Résultat de l'exercice	17.274.344	18.529.766
<b>PASSIF</b>		
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>71.544.171</b>	<b>70.462.472</b>
B. Dettes financières non courantes	71.544.171	70.462.472
a) Etablissements de crédit	71.373.559	70.306.553
c) Autres	170.612	155.919
- Garanties locatives reçues	170.612	155.919
<b>II. Passifs courants</b>	<b>26.852.351</b>	<b>36.719.367</b>
B. Dettes financières courantes	19.240.458	29.132.819
a) Etablissements de crédit	19.240.458	29.132.819
C. Autres passifs financiers courants	1.482.198	1.243.692
- Instruments de couverture autorisés	1.482.198	1.243.692
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.598.964	991.155
b) Autres	2.598.964	991.155
- Fournisseurs	1.006.204	740.133
- Impôts, rémunérations et charges sociales	1.592.759	251.022
E. Autres passifs courants	24.859	24.859
- Autres	24.859	24.859
F. Comptes de régularisation	3.505.872	5.326.842
- Revenus immobiliers perçus d'avance	3.088.751	3.163.063
- Intérêts et autres charges courus non échus	417.121	2.163.780
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>252.276.012</b>	<b>268.667.233</b>

	IFRS 30/09/2017	IFRS 31/03/2018
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale <sup>1</sup>	48,60 €	51,00 €
Cours de bourse	61,67 €	53,50 €
Valeur du patrimoine immobilier	235.413.460 €	235.496.278 €
Ratio d'endettement suivant Art. 27 de l'AR du 14/07/2014	37,03%	37,45%
Capitalisation boursière	195.268.003 €	169.399.030 €

Compte de résultats statutaire (en €)	Notes	IFRS 31/03/2017	IFRS 31/03/2018
<b>I. Revenus locatifs</b>		<b>8.326.662</b>	<b>8.617.603</b>
A. Loyers		8.418.108	8.640.356
C. Gratuités locatives		-99.650	-22.753
E. Indemnités de rupture anticipée de bail		8.204	-
<b>III. Charges relatives à la location</b>		<b>103.490</b>	<b>137.422</b>
B. Réductions de valeur sur créances commerciales		-73.842	-132.693
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		177.332	270.114
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>		<b>8.430.152</b>	<b>8.755.025</b>
<b>IV. Récupération de charges immobilières</b>		<b>8.176</b>	<b>250</b>
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs		8.176	250
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>		<b>2.197.646</b>	<b>2.229.545</b>
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		533.636	624.662
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		1.664.010	1.604.883
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>		<b>-2.563.489</b>	<b>-2.711.424</b>
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-765.054	-872.532
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-1.798.435	-1.838.892
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>		<b>3.007</b>	<b>9.872</b>
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>		<b>8.075.492</b>	<b>8.283.268</b>
<b>IX. Frais techniques</b>		<b>-341.784</b>	<b>-503.828</b>
A. Récurrents		-87.119	-88.764
- Primes d'assurance		-87.119	-88.764
B. Non récurrents		-254.665	-415.064
- Grosses réparations		-250.970	-374.897
- Sinistres		-3.695	-40.166
<b>X. Frais commerciaux</b>		<b>-23.383</b>	<b>-35.603</b>
A. Commissions d'agence		-16.558	-25.755
B. Publicité		-6.826	-9.848
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>		<b>-1.068.319</b>	<b>-1.134.996</b>
A. Honoraires versés aux gérants		-883.108	-947.865
- Honoraires de la gérance		-388.125	-272.250
- Rémunération des organes de gouvernance		-458.683	-639.315
- Honoraires de l'expert immobilier		-36.300	-36.300
B. Charges de gestion d'immeubles		-185.212	-187.131
- Avocats		-37.696	-22.595
- Taxes et redevances		-147.516	-164.535
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		<b>-1.433.486</b>	<b>-1.674.427</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>6.642.005</b>	<b>6.608.842</b>

<sup>1</sup> La valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale reflète le total des fonds propres divisé par le nombre d'actions représentatives du capital de la Société.

Méthode de calcul du Ratio d'endettement	(a+b+c+d)=e	37,03%	37,45%
+ Passifs non courants	a	71.544.171	70.462.472
+ Passifs courants	b	26.852.351	36.719.367
- Instruments de couverture autorisés	c	-1.482.198	-1.243.692
- Comptes de régularisation du passif	d	-3.505.872	-5.326.842
= Total des capitaux propres et du passif	e	252.276.012	268.667.233



(en €)	Notes	IFRS	IFRS
		31/03/2017	31/03/2018
<b>XIV. Frais généraux de la société</b>		<b>-602.869</b>	<b>-458.225</b>
<b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation</b>		<b>52.795</b>	<b>-48.246</b>
B. Autres		52.795	-48.246
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>6.091.931</b>	<b>6.102.370</b>
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>		<b>43.556</b>	<b>-</b>
A. Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)		400.000	-
B. Valeur comptable des immeubles vendus		-356.444	-
<b>XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>		<b>3.222.634</b>	<b>13.021.294</b>
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement		3.823.410	18.953.662
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement		-600.776	-5.932.368
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>9.358.122</b>	<b>19.123.665</b>
<b>XX. Revenus financiers</b>		<b>156</b>	<b>9.044</b>
A. Intérêts et dividendes perçus		156	9.044
<b>XXI. Charges d'intérêts nettes</b>		<b>-709.893</b>	<b>-839.379</b>
A. Intérêts nominaux sur emprunt		-440.520	-535.580
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-269.373	-303.798
<b>XXII. Autres charges financières</b>		<b>-3.146</b>	<b>-1.861</b>
A. Frais bancaires et autres commissions		-3.146	-1.861
<b>XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers</b>		<b>584.374</b>	<b>238.506</b>
A. Instruments de couverture autorisés		584.374	238.506
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		584.374	238.506
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>-128.510</b>	<b>-593.689</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>		<b>9.229.612</b>	<b>18.529.976</b>
<b>XXV. Impôts des sociétés</b>		<b>-293</b>	<b>-209</b>
Impôt		-293	-209
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES CLES DE L'EXERCICE</b>		<b>9.229.319</b>	<b>18.529.766</b>
<b>RESULTAT GLOBAL<sup>1</sup></b>		<b>9.229.319</b>	<b>18.529.766</b>
<b>RESULTAT DE BASE ET DILUE PAR ACTION<sup>2</sup></b>		<b>2,91</b>	<b>5,85</b>

<sup>1</sup> Le résultat global est égal au résultat net des activités clés de l'exercice. Aucun autre élément ne devant être pris en compte

<sup>2</sup> 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.

Etats des variations des capitaux propres statutaires (en €)	Capital	Primes d'émission	légale	Réserves			Autres	Résultat non distribué	Capitaux propres
				du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	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			
<b>AU 30/09/2016</b>	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		-9.466.407	-
Dividendes sur le résultat 2015/2016								-10.892.199	-10.892.199
Résultat du 1 <sup>er</sup> semestre 2016/2017								9.229.319	9.229.319
<b>AU 31/03/2017</b>	8.403.938	26.924.110	40.376	85.589.359	-2.257.869	-8.723.530	2.455.361	33.402.721	145.834.466
Résultat du 2 <sup>ème</sup> semestre 2016/2017								8.045.025	8.045.025
<b>AU 30/09/2017</b>	8.403.938	26.924.110	40.376	85.589.359	-2.257.869	-8.723.530	2.455.361	41.447.746	153.879.491
Affectation du résultat 2016/2017 aux réserves				5.133.737	775.671	263.990		-6.173.398	-
Dividendes sur le résultat 2016/2017								-10.923.863	-10.923.863
Résultat du 1 <sup>er</sup> semestre 2017/2018								18.529.766	18.529.766
<b>AU 31/03/2018</b>	8.403.938	26.924.110	40.376	90.723.096	-1.482.198	-8.459.540	2.455.361	42.880.252	161.485.394

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

LAURENT WAGNER  
Chief Executive Officer

Avenue Jean Mermoz 29 B-6041 Gosselies

Tel : 071 259 259

Fax : 071 352 127

Email : [info@w-e-b.be](mailto:info@w-e-b.be)

[www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be)