

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2020



WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA



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
LEI	549300JTAJHL7MXIM284
Date de constitution ¹	04 janvier 1985 sous la dénomination « Temec »
Date d'admission sur Euronext	01 octobre 1998
Date d'agrément SIR	13 janvier 2015
Durée	Illimitée
Capital social	10.000.000 €
Nombre d'actions	3.166.337
Code ISIN	BE0003734481
Cotation	Euronext Brussels
Dirigeants effectifs	Monsieur Laurent WAGNER, CEO Madame Caroline WAGNER, CAO Monsieur Antoine TAGLIAVINI, CFO Monsieur Laurent VENSENSIUS, CTO
Gérant	W.E.B. Property Services SA (en abrégé WEPS SA)
Date de clôture	31 décembre
Expert immobilier	CBRE représenté par Monsieur Pieter PAEPEN ²
Commissaire	PwC, représenté par Monsieur Damien WALGRAVE ³
Types d'immeubles	Immeubles commerciaux, de bureaux et logistiques
Juste valeur du portefeuille	297 412 528 € ⁴

Déclaration

Monsieur Claude DESSELLE, en qualité de Président du Conseil d'Administration, Monsieur Laurent WAGNER et Madame Caroline WAGNER, en qualité d'Administrateurs exécutifs et Dirigeants Effectifs, Madame Valérie WAGNER en qualité d'Administrateur exécutif, Messieurs Daniel WEEKERS, Jean-Jacques CLOQUET et Jacques PETERS, en qualité d'Administrateurs indépendants ainsi que Messieurs Antoine TAGLIAVINI (CFO) et Laurent VENSENSIUS (CTO), en qualité de Dirigeants Effectifs de Warehouses Estates Belgium SCA (ci-après « WEB SCA ») ayant son siège social Avenue Jean Mermoz 29 à 6041 Charleroi (Gosselies), Belgique, déclarent qu'à leur connaissance :

- les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société et de ses filiales (également dénommées le Groupe);
- le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Société (également dénommées le Groupe).

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**.

Le rapport financier est également disponible en néerlandais et en anglais. Seule la version française du document fait foi ; les versions néerlandaise et anglaise sont des traductions libres.

1 La dernière version des statuts coordonnés est disponible sur le site internet de la Société : www.w-e-b.be.

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

3 Le mandat du Commissaire a été renouvelé lors de l'Assemblée Générale de 2020 pour une période de 3 ans.

4 actifs détenus en vue de la vente inclus, selon la valorisation de l'expert immobilier

SOMMAIRE

Profil	04
Lettre aux actionnaires	06
Historique	12
Rapport de gestion	14
Facteurs de risques	36
Rapport immobilier	48
Rapport financier	88
Statuts coordonnés	156



PROFIL

WEB SCA est une Société Immobilière Réglementée Publique de droit belge (« SIRP ») soumise aux prescriptions légales en la matière notamment la Loi du 22 octobre 2017 modifiant la Loi du 12 mai 2014 et l'Arrêté Royal du 23 avril 2018 modifiant l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 y relatifs.

04

WEB SCA est cotée depuis le 1^{er} octobre 1998 sur Euronext Brussels. Dans le respect de sa stratégie d'investissement, WEB SCA investit en biens immobiliers en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg.

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 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 logistiques. À l'heure actuelle, WEB SCA fait partie des spécialistes en investissement et gestion d'immeubles entrant dans ces catégories.

WEB SCA et ses filiales (le Groupe) possèdent un portefeuille + de 110 immeubles (hors projets en cours de développement) représentant une superficie totale bâtie de 291 435 m² (hors terrains). La juste valeur de ce portefeuille immobilier s'élève à 297 412 528 € au 31 décembre 2020.¹

Depuis son entrée en bourse, il y a 22 ans, WEB SCA offre à ses actionnaires un rendement remarquable en dépit de contextes socio-économiques quelque fois difficiles. Elle entend poursuivre son développement en privilégiant la composition d'un portefeuille stable, créateur de valeur et de croissance à long terme et générateur de revenus 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 tenant compte des risques potentiels auxquels elle serait confrontée.

Au 31 décembre 2020, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 134 252 689 €.

¹ sur base consolidée, actifs détenus en vue de la vente inclus

LETTRE AUX ACTIONNAIRES

06



Chers Actionnaires,

L'année 2020 est une année très particulière qui a vu, début mars, une pandémie COVID-19 s'installer au sein de notre pays.

Ses effets sur la population et sur l'économie, totalement inconnus, ont surpris le corps médical, les responsables politiques et de sociétés.

Notre Société, compte-tenu de son portefeuille immobilier, a décidé d'octroyer certaines facilités économiques aux locataires et a modifié, voire diminué, certains de ses budgets opérationnels afin de maintenir un seuil de rentabilité acceptable.

Début 2020, WEB SCA a acquis deux sociétés: la SA Business Park Alleur et la SA SPI La Louvière, qui sont ainsi devenues ses filiales. Leurs rentabilités sont conformes aux prévisions et sont inscrites dans les comptes consolidés en y actant des revenus annuels locatifs supplémentaires d'un peu plus de 1 400 000 €.

L'exercice social 2020 se clôture avec un résultat distribuable s'affichant à 10 166 243 €.

La juste valeur du portefeuille immobilier, immeubles de placement compris est passée de 272 194 705 € à 297 412 528 € sur base consolidée, soit une progression de 9,26 % compte-tenu des opérations suivantes :

- les travaux d'amélioration et de rénovation pour un montant de 4 175 k€ ;
- l'acquisition des deux filiales chacune propriétaire d'un bâtiment ;
- la vente d'un immeuble situé à Courcelles.

L'actif consolidé du Groupe passe ainsi de 277 885 774 € à 304 530 271 €, en progression de 9,59 %.

Le résultat locatif net consolidé s'affiche à 17 388 913 € générant un résultat immobilier de 16 791 866 €.

Le taux d'occupation est de 94,77 % au 31 décembre 2020.

En date du 23 novembre 2020 le Conseil d'administration avait décidé de distribuer un acompte sur dividende de 1,40 € brut par action payé en décembre 2020.

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 avril 2021 il proposera d'allouer un dividende supplémentaire de 1,75 € brut.

Ainsi, le montant brut global du dividende pour l'exercice 2020 serait de 3,15 € donnant un return brut de 6.34 % ; le pay-out ratio s'établissant dès lors à 98,11 %¹ contre 91,56 % pour l'exercice précédent.

Le Conseil d'administration et la Direction effective continueront à privilégier une croissance sélective ainsi que le maintien au meilleur niveau locatif du parc immobilier tout en conservant dans leurs choix une rentabilité suffisante pour générer un bénéfice annuel leur permettant d'offrir aux Actionnaires un dividende sur action appréciable et ce, conformément à la stratégie décrite dans les pages suivantes.

Nous tenons à remercier l'ensemble des collaborateurs pour le travail accompli durant cette année et les féliciter pour l'esprit positif qu'ils ont développé pour atteindre les objectifs.

Nous tenons également à remercier l'ensemble des Actionnaires dont la fidélité à la Société nous conforte dans notre volonté de poursuivre l'expansion profitable de notre portefeuille.



Claude DESSEILLE
Président du Conseil d'administration



Laurent WAGNER
CEO

¹ À noter que le pourcentage au 31/12/2020 serait de 90,24 % si le Groupe appliquait l'approche par transparence ou look through avec dès lors consolidation de l'obligation de distribution.

CHIFFRES CLÉS 2020¹

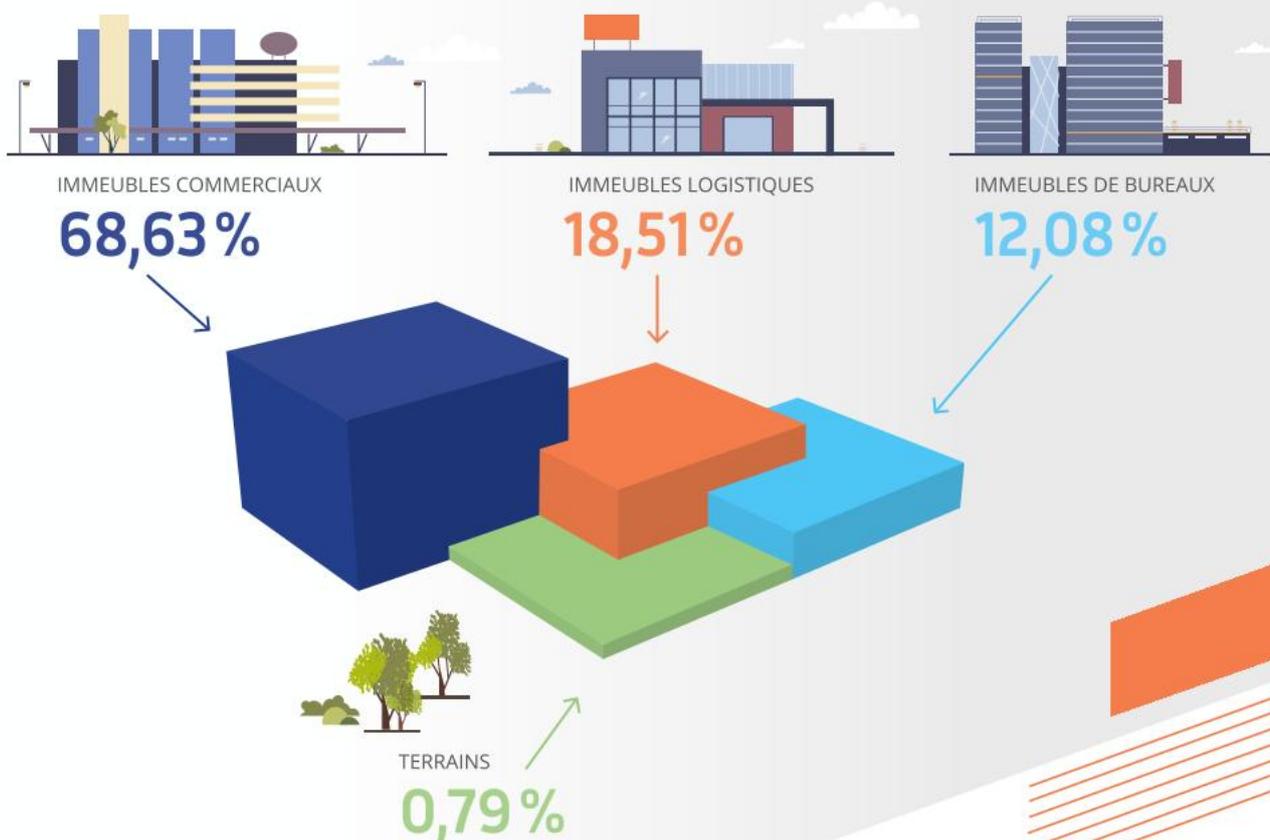
RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE (% DE LA JUSTE VALEUR)	31/12/2020	31/12/2019	DELTA Y/Y
Commerces	68,63 %	72,81 %	-4,19 %
Logistiques	18,51 %	17,74 %	0,77 %
Bureaux	12,08 %	6,88 %	5,20 %
Terrains	0,79 %	2,57 %	-1,78 %

RÉSULTAT CONSOLIDÉ	31/12/2020	31/12/2019	DELTA Y/Y (%)
Revenus locatifs	18 825 k€	18 790 k€	0,19 %
Résultat locatif net	17 389 k€	18 656 k€	-6,79 %
Résultat immobilier	16 792 k€	18 142 k€	-7,44 %
Résultat d'exploitation	12 313 k€	12 016 k€	2,47 %
Résultat net	10 105 k€	9 946 k€	1,60 %

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE	31/12/20	31/12/19	DELTA (%)
Juste valeur du portefeuille immobilier	297 413 k€	272 195 k€	9,26 %
Fonds propres	158 753 k€	157 038 k€	1,09 %
Valeur intrinsèque d'une action	50,14 k€	49,60 k€	1,09 %
Taux d'occupation	94,77 %	94,43 %	+0,34 %
Ratio d'endettement	46,1 %	41,6 %	10,92 %

08

RÉPARTITION SECTORIELLE



¹ sur base consolidée, immeubles détenus en vue de la vente inclus, sauf mention contraire



ÉVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR¹



ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES À LA DATE DE CLÔTURE



ÉVOLUTION DU TAUX D'ENDETTEMENT



ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION



ÉVOLUTION COMPARATIVE DES FONDS PROPRES ET DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES²



1 La juste valeur ou fair value est celle déterminée par l'expert immobilier indépendant de la Société, actifs détenus en vue de la vente inclus.
 2 La juste valeur ou fair value est celle déterminée par l'expert immobilier indépendant de la Société, actifs détenus en vue de la vente inclus.

POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Cotée depuis le 1^{er} octobre 1998 sur Euronext Brussels, WEB SCA a clôturé le 31 décembre 2020 son vingtième-deuxième exercice.

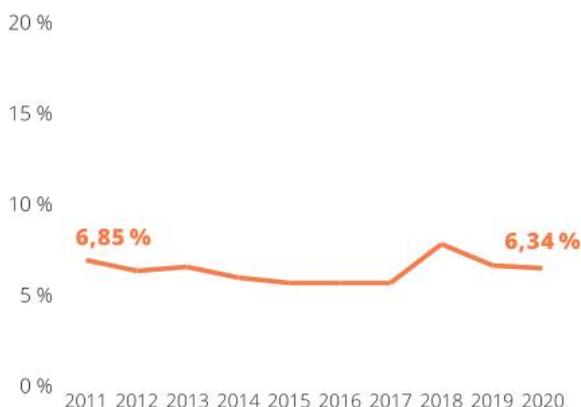
Compte-tenu des résultats de WEB SCA sur l'exercice 2020, le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 avril 2021 de confirmer l'acompte de 1,40 € brut par action distribué en décembre 2020 et de distribuer un dividende complémentaire de 1,75 € brut par action, payable le 06 mai 2021. Le montant du dividende de l'exercice 2020 s'établirait dès lors à 3,15 € brut par action; le pourcentage distribué par rapport aux résultats statutaires s'établissant à 98,11 %¹ contre 91,56 % par rapport à l'exercice précédent.

Pour l'avenir, WEB SCA entend continuer son développement profitable afin de consolider durablement sa politique actuelle de distribution de dividendes et de rendement.

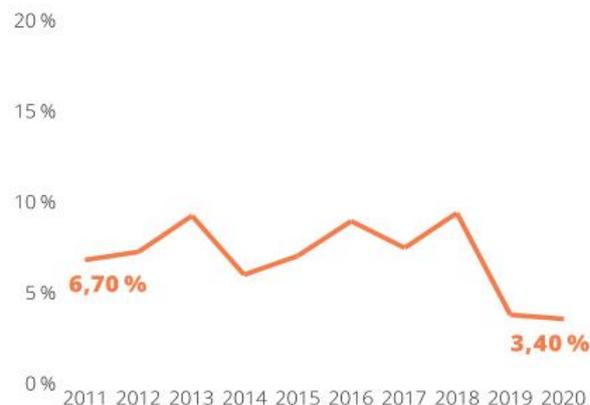
ÉVOLUTION DU DIVIDENDE DISTRIBUÉ

	2020	2019	2018 (15 mois) ⁵	2017	2016
Valeur unitaire intrinsèque d'une action	50,14 €	49,60 €	49,41 €	48,61 €	46,58 €
Cours de bourse à la date de clôture	42,40 €	60,00 €	48,48 €	61,67 €	64,50 €
Cours de bourse annuel moyen ²	49,72 €	53,96 €	54,09 €	62,13 €	61,86 €
Montant du dividende brut par action	3,15 €	3,50 €	4,15 €	3,45 €	3,44 €
Rendement brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse ³	6,34 %	6,49 %	7,67 %	5,55 %	5,56 %
Pourcentage distribué par rapport aux résultats	98,11 % ⁴	91,56 %	93,50 %	98,96 %	101,85 %

RENDEMENT BRUT SUR LA MOYENNE ANNUELLE DU COURS DE BOURSE



RETURN ON ASSET



1 À noter que ce pourcentage au 31/12/2020 serait de 90,24 % si le Groupe appliquait l'approche par transparence ou look through avec dès lors consolidation de l'obligation de distribution s'il était basé sur les états financiers

2 il s'agit de la somme des cours de clôture journalier divisé par le nombre de cotations de la période.

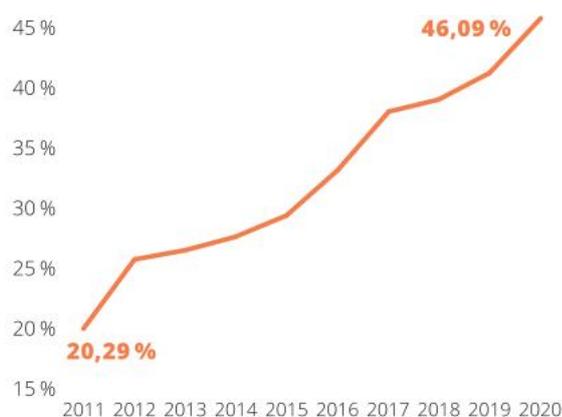
3 Le rendement brut de l'action se calcule en divisant le montant brut du dividende par le cours moyen de l'action de la période.

4 À noter que ce pourcentage au 31/12/2020 serait de 90,24 % si le Groupe appliquait l'approche par transparence ou look through avec dès lors consolidation de l'obligation de distribution

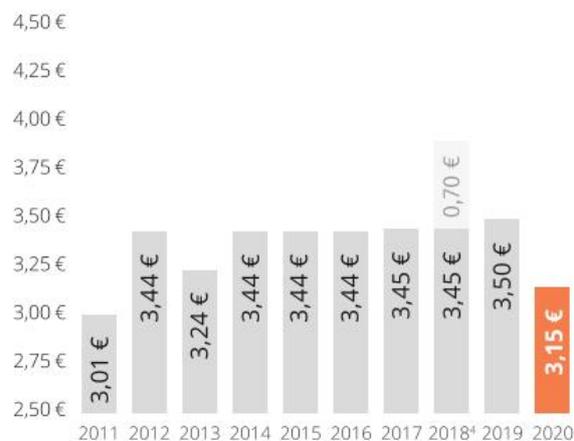
5 L'exercice 2018 comportait 15 mois afin d'aligner l'exercice avec l'année civile.



LOAN TO VALUE



DIVIDENDE BRUT

CALENDRIER FINANCIER^{1,2}

Clôture du 1 ^{er} semestre de l'Exercice 2021	30/06/2021
Publication des résultats semestriels de l'Exercice 2021	30/09/2021
Mise en ligne du Rapport Financier Semestriel de l'Exercice 2021	30/09/2021
Clôture de l'Exercice 2021	31/12/2021
Publication des résultats financiers annuels de l'Exercice 2021	25/03/2022
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel de l'Exercice 2021	25/03/2022
Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires (AGO)	26/04/2022
Dividende de l'Exercice 2021	
• Publication du dividende de l'exercice 2021 ³	27/04/2022
• Ex-date (détachement)	02/05/2022
• Record date (enregistrement)	03/05/2022
• Payment date (paiement)	04/05/2022

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

2 Sauf mention contraire, publication après clôture de la Bourse

3 publication avant ouverture de la Bourse

4 L'exercice 2018 comportait 15 mois afin d'aligner l'exercice avec l'année civile. Le dividende total distribué a été de 4,15 € brut/action.



HISTORIQUE

1998

Offre publique initiale, création de **2 028 860 actions**
Agrément en tant que SICAFI



1999

Émission de **136 actions** suite à la fusion par absorption de la SA IMMOWA portant le capital de 4 969 837 € à **4 973 268 €**



2000

Émission de **986 actions** suite à la fusion par absorption de la SA CEMS et de la SA WINIMO portant le capital de 4.973.268 € à **4 984 671 €**

Conversion du capital en Euros et augmentation de ce dernier de 15.328,87 € portant le capital de 4 984 671 € à **5 000 000 €**

2004

Émission de **272 809 actions** suite à la fusion par absorption de la SA IMOBEC portant le capital de 5 000 000 € à **6 700 000 €**





2010

Émission de **863 546 actions** suite à l'augmentation de capital avec droits de préférence portant le capital de 6 700 000 € à **9 212 498 €**.

2011

Augmentation du capital social par incorporation du compte prime d'émission à concurrence de 787 501,82 €, pour porter le capital de 9 212 498 € à **10 000 000 €**, sans création d'actions nouvelles.



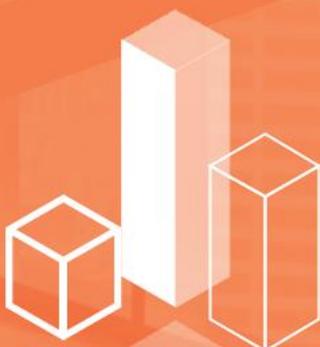
13

2015

Agrément en tant que **SIR**

2020

Au 31 décembre 2020, le capital social de WEB SCA s'élève à **10 000 000 €**. Il est représenté par **3 166 337 actions** sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois millions cent soixante-six mille trois cent trente-septième (1/3.166.337e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages. Le capital peut être souscrit et libéré tant par l'Associé commandité que par les Actionnaires.



RAPPORT DE GESTION

14

→ Site 33 à Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29 - 20 678 m² - Entrepôts et Bureaux



Stratégie

Soucieuse de développer d'une manière rentable son portefeuille d'immeubles afin de faire croître à la fois la valeur intrinsèque de la Société et le bénéfice distribuable, WEB SCA s'appuie sur la stratégie globale suivante :

- acquisition d'immeubles ou de sociétés immobilières situés en Belgique, essentiellement dans les domaines de Retail Park, de Logistique et de Bureaux ;
- rénovation continue et proactive de son parc immobilier ;
- vente des immeubles devenus non stratégiques ;

- monitoring constant du taux d'endettement afin que ce dernier reste inférieur à 50 % en régime de croisière ;
- maîtrise des frais généraux ;
- maintenance d'un système informatique performant apte à soutenir efficacement sa croissance.

Pour ce faire, elle s'est dotée d'un Conseil d'administration et d'une Direction effective compétents et efficaces ainsi que d'un réseau d'Apporteurs Indépendants de haute qualité.

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

Gestion créatrice de valeur ajoutée sur le long terme

WEB SCA :

- gère proactivement la relation avec ses clients locataires : son équipe commerciale construit de façon continue une relation de proximité avec les locataires.
- sélectionne avec soin ses locataires : le portefeuille de clients est composé d'enseignes de premier ordre et

comporte sur base consolidée environ 42 % d'opérateurs internationaux, plus de 33 % œuvrant à l'échelle nationale et plus de 21 à l'échelle régionale ;

- participe activement à l'amélioration de l'attractivité commerciale de ses 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 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. 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...).

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, durables afin de minimiser l'empreinte écologique
- immeubles modulables afin de réduire au maximum tout coût de reconversion ;
- localisations de premier choix ;
- complémentarité et diversité des offres commerciales des locataires ;
- locataires sains sur le plan financier et participant à la diversité et à la complémentarité de l'offre commerciale ;
- des projets immobiliers pertinents et novateurs recourant aux techniques les plus modernes et les moins invasives pour 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 logistiques ;
- biens de bureaux.

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

La pandémie a suscité des réflexions au sein de la Société renforçant sa volonté de consolider sa position en immobilier commercial de périphérie.

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 ou qui n'offrent plus de perspectives de développement à moyen ou long terme. 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 SCA a continué à investir dans la croissance et la diversification tant sectorielle que géographique de son portefeuille immobilier. Cette stratégie de croissance restera de mise. Au-delà des habituels examens de due diligence, les actifs potentiels sont analysés sous l'angle des qualités intrinsèques du bâtiment (y compris celles liées à sa performance énergétique) mais aussi leur localisation, leur accessibilité, leur zone de chalandise, la qualité des locataires qui les occupent.

Plus que jamais, la Société privilégie les locations aux chaînes nationales ou internationales dont la solvabilité est reconnue et plus facilement contrôlable afin de consolider durablement son activité et de limiter le risque d'insolvabilité de ses locataires.

Cette stratégie a été accompagnée d'une politique d'entretien du parc immobilier existant pour en conserver toute la valeur locative potentielle et exprimée ce qui traduit aussi sa volonté d'améliorer son empreinte écologique en améliorant la qualité locative de ses immeubles. Cette stratégie opérationnelle restera également de mise.

Activité

Mise à disposition d'immeubles

L'activité principale du Groupe 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 détaillées dans le tableau ci-après.

Au 31 décembre 2020, ces immeubles sont ventilés comme suit, sur base consolidée :

Description des activités	Immeubles logistiques	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Terrains	Total
Surface totale bâtie	135 016 m ²	139 093 m ²	17 326 m ²	n/a	291 435 m ²
Valeur d'investissement ¹	57 255 300 €	210 126 276 €	36 990 368 €	2 630 920 €	307 002 864 €
Juste valeur ²	55 036 989 €	204 105 451 €	35 931 493 €	2 338 595 €	297 412 528 €
Répartition du patrimoine ³	18,65 %	68,44 %	12,05 %	0,86 %	100 %
Valeur assurée ^{4, 5, 6}	92 132 265 €	189 459 392 €	59 329 164 €	n/a	340 920 821 €
Valeur d'acquisition/rénovation	46 708 811 €	119 374 792 €	35 320 405 €	8 870 100 €	210 274 108 €
Rendement potentiel ⁷	9,09 %	6,44 %	6,48 %	6,06 %	6,93 %

Description des services complémentaires

TRAVAUX : CONSTRUCTIONS, EXTENSIONS, AMÉNAGEMENTS, TRANSFORMATIONS, MISE EN CONFORMITÉ, MAINTENANCE

Régulièrement, WEB SCA effectue une revue des travaux de maintenance préventive et d'améliorations 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 tout en veillant à maîtriser ses coûts (dépenses immobilières et frais généraux) tout en intégrant également les impératifs du développement durable dans toutes ses opérations de rénovation afin de pérenniser son développement sur le long terme.

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.

1 Actifs détenus en vue de la vente inclus

2 Actifs détenus en vue de la vente inclus

3 Sur base de la valeur d'investissement

4 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 (Rhode-St-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.

5 sur base des valeurs assurées reprises, WEB SCA a payé une prime totale de 178.279,59 € pour la période sous revue

6 hors capitaux assurés pour les biens en copropriété et certains biens assurés par le locataire (emphytéose)

7 Le rendement potentiel est calculé en divisant la somme du loyer passant (LP) sur les surfaces louées et la valeur locative estimée (VLE) sur surfaces vacantes par la Valeur d'Investissement. [(LP sur surfaces louées) + (VLE sur surfaces vides)] / (Valeur d'Investissement).

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.

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.

Proposition d'affectation du résultat¹

Résultat statutaire net de l'Exercice	9 006 491 €
Transfert aux/des réserves (-/+)	967 470 €
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	-1 165 372 €
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	817 340 €
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	-140 902 €
Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs	1 456 404 €
Rémunération du capital prévue à l'Article 13, § 1er, al. 1er (AR 13/07/2014)	-9 973 962 €
dont acompte brut sur dividende payé en décembre 2020	-4 432 872 €

Évènements marquants de l'exercice 2020

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire mondiale sans précédent imposant outre la fermeture des commerces non essentiels certaines mesures gouvernementales restrictives, impactant de manière différenciée et parfois de manière significative les commerces contraints de fermer leur portes durant le « lock down ».

Grâce à la segmentation de son portefeuille d'immeubles (Retail, Logistique et Bureaux), et de son positionnement Retail dans des retail park de périphérie, l'impact de la crise sanitaire sur la juste valeur du portefeuille et sur les résultats reste limité. La qualité de la localisation de ses immeubles commerciaux principalement implantés en périphérie à ciel ouvert bénéficiant d'un accès aisé en voiture et de vastes parkings permet de faire ses courses efficacement tout en respectant les mesures de sécurité, moins anxiogènes. Cela entraîne une reprise accélérée dans les différents segments du commerce de détail en périphérie. En outre, le niveau des loyers étant moins élevés en périphérie, le taux d'effort pour les enseignes présentes est inférieur qu'en centre-ville.

Soucieux de les accompagner dans cette crise, WEB SCA a mené un dialogue responsable et transparent avec ses locataires en vue de les aider à faire face aux défis de cette crise, au cas par cas et en fonction des difficultés spécifiques

et des capacités financières de chacun, de la durée résiduelle du bail.

Selon le cas, un échelonnement du paiement des loyers ou une annulation partielle de ceux-ci conditionnées par la fidélité desdits locataires a été négocié en contrepartie de la prolongation du bail à la prochaine échéance triennale. Les mesures d'accompagnement se sont limitées aux locataires impactés significativement par les mesures gouvernementales.

L'impact au 31 décembre 2020 de la pandémie sur la juste valeur consolidée du segment retail s'élève à 0,08% du portefeuille ce qui démontre la résilience de ce dernier face à la crise.

Au 31 décembre 2020, l'impact des remises partielles et conditionnelles s'élève au niveau du résultat locatif à 1 430 € soit 7,6% des revenus locatifs dont 634 k€ correspond aux remises commerciales octroyées, 451 k€ aux pertes de revenus locatifs suite à des faillites et 345 k€ aux risques de solvabilité de certains locataires fragilisés par cette crise.

Compte tenu du contexte, la Société reste prudente dans le cadre de sa stratégie de croissance et d'investissement ainsi que pour ses CAPEX (investissements & rénovation des immeubles) dont le budget sera scrupuleusement suivi et le cas échéant arbitré.

¹ sous réserve de l'approbation lors de l'AGO du 27/04/2021, cf. Proposition d'affectation du résultat de l'exercice selon le schéma défini dans l'AR du 13/07/2014 en fin de rapport financier

ACOMPTÉ SUR DIVIDENDE

En décembre 2020, la Société a distribué un acompté sur dividende de l'exercice 2020 d'un montant de 1,40 € brut.

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE

WEB SCA poursuit son développement en adaptant 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 et conforme à la stratégie décrite ci-avant.

ACQUISITIONS

Alleur

En date du 22 janvier 2020, la Société a acquis la totalité des actions de la SA BUSINESS PARK ALLEUR, propriétaire du Business Park Alleur sis en région liégeoise, à Loncin, au cœur de l'échangeur autoroutier, à 3 minutes des sorties d'autoroutes de Bruxelles, Namur, Aachen. Il s'agit d'un immeuble de bureaux construit en 2019, de ± 4 700 m² sur 5 étages et disposant de 161 parkings.

L'immeuble a été conçu avec des techniques et des matériaux très performants, dans un souci d'économie d'énergies donnant un coefficient énergétique K 29. La qualité exceptionnelle de l'isolation thermique, l'utilisation de pompes à chaleur réversibles, la mise en place d'un système de régulation sophistiqué... sont quelques exemples de techniques qui garantissent un haut confort

climatique pour les usagers et qui génèrent des économies d'usage substantielles, dans le respect de l'environnement

Le taux d'occupation du site est de 100%. Avec cette acquisition, WEB SCA dégage près de 1 058 k€ de revenus locatifs annuels supplémentaires avec un bail ferme de 111 mois qui a pris cours le 1^{er} mai 2019.

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 16 810 k€. Au 31 décembre 2020, cet immeuble dont la juste valeur est passée à 17 039 k€ représente 5,69 % du portefeuille sur base de la valeur d'investissement avec un rendement de 6,05%.

Houdeng-Goegnies

En date du 31 janvier 2020, la Société a acquis la totalité des actions de la SA SPI LA LOUVIERE, propriétaire d'un immeuble logistique situé à la sortie de l'autoroute Mons-Liège. Il s'agit d'un immeuble construit en 2004, de ± 6 000 m² sur un terrain de 11 000 m² et disposant de 71 parkings, entièrement loué, générant un revenu locatif annuel de près de 350 k€ (en tenant compte des gratuités) avec un bail ferme de 10 ans qui a pris cours le 1^{er} juillet 2017.

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 4 930 k€. Au 31 décembre 2020, cet immeuble dont la juste valeur est passée à 4 913 k€ représente 1,64 % du portefeuille sur base de la valeur d'investissement avec un rendement de 7,53 %.

CESSION

Courcelles

En date du 16 mars 2020, WEB SCA a vendu l'immeuble de bureaux sis rue Général de Gaulle 12 à 6180 Courcelles.

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 400 k€ hors frais, soit une valeur identique à celle donnée par l'Expert immobilier de la SIR au 31 décembre 2019.

INVESTISSEMENTS ET ENTRETIEN DU PARC IMMOBILIER

Durant la période sous revue, WEB SCA 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 sa volonté d'améliorer son empreinte écologique et d'améliorer la qualité locative de ses immeubles, le Groupe a, entre autres, réalisé des travaux d'amélioration et de rénovation pour un montant de 4 175 k€.

Déclaration de gouvernance d'entreprise

La présente déclaration de Gouvernance d'entreprise s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code Belge de Gouvernance d'Entreprise ainsi que de la Loi du 6 avril 2010. Ce Code est disponible sur le site internet du Moniteur Belge ainsi que sur le site «www.corporategovernance-committee.be». Le nouveau Code des Sociétés et des Associations est d'application depuis le 1^{er} janvier 2020.

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 2020 (ci-après «le Code») qui, conformément à l'Arrêté royal du 6 juin 2010 portant sur la désignation du Code de gouvernance d'entreprise à respecter par les sociétés cotées, est son code de référence. Le Code est consultable en annexe de l'Arrêté Royal précité (accessible sur le site internet du Moniteur Belge).

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

WEB SCA ne se conforme pas aux points suivants du Code 2020 :

- compte-tenu de la taille réduite de la Société, aucun secrétaire n'a été désigné au sens de l'Article 3.19 du Code 2009 ;
- aucun comité de nomination et de rémunération n'a été constitué au sens de l'article 4.17 et 4.19 du Code 2020 puisque WEB SCA remplit deux des trois critères d'exclusion repris à l'Article 7:100 §4 du Code des Sociétés et des Associations et n'est donc pas légalement tenue de constituer de tels comités ;¹
- les Administrateurs sont nommés en principe pour six ans, alors que la durée maximale préconisée par l'article 5.6 du Code 2020 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 ;

- les administrateurs non exécutifs ne perçoivent pas de rémunération variable au sens de l'article 7.6 du Code 2020, ce qui est en ligne avec le Code des sociétés et des associations ;
- les managers exécutifs ne perçoivent pas de rémunération variable au sens de l'article 7.7. du Code 2020, ceci s'explique par la volonté d'encourager la gestion dans une perspective de durabilité et d'éviter le court «termisme» ;
- nonobstant les dispositions des articles 7.6 et 7.9 du Code 2020, la société a en effet estimé que, compte tenu de la taille relativement réduite de la société et de la fluidité de la communication des informations entre les administrateurs et les dirigeants effectifs, l'octroi d'une rémunération en actions risquait de donner lieu à des difficultés au regard des obligations de la société en matière de prévention des abus de marché.

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) :

- 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 Politique de rémunération.

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 & FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION

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

À l'exception des Dirigeants effectifs, le personnel est employé par le Gérant statutaire de la SIR, WEPS SA, lequel peut être considéré comme personnel de la SIR aux fins de l'Article 4 de ladite Loi. Au 31 décembre 2020, celui-ci était réparti en 3 catégories :

- les fonctions opérationnelles sont exercées par Madame Valérie WAGNER, Head of Marketing and Sales et Monsieur Laurent VENSENSIUS, Chief Technical Officer ;
- les fonctions mixtes sont exercées par 2 Dirigeants effectifs : Monsieur Laurent WAGNER, Chief Executive Officer et 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.

¹ Dans les sociétés répondant, sur une base consolidée, à au moins deux des trois critères suivants, la constitution d'un comité de rémunération au sein du conseil d'administration n'est pas obligatoire :

a) nombre moyen de salariés inférieur à 250 personnes sur l'ensemble de l'exercice concerné, WEB SCA dispose de 1 salarié au 31/12/2020,

b) total du bilan ≤ à 43 000 k€, le total du bilan de WEB SCA pour l'exercice 2020 est de 304 530 k€,

c) chiffre d'affaires net annuel ≤ à 50 000 k€, le chiffre d'affaires net annuel de WEB SCA pour l'exercice 2020 est de 17 389 k€.

Conseil d'Administration

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

Missions

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

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

- stratégie immobilière :
 - décisions d'acquisition et d'aliénation de droits réels sur des biens immobiliers, en ce compris la détermination de la valeur immobilière du bien, de la structure de l'opération et des garanties qui sont exigées pour répondre aux éventuelles remarques des conseillers de la Société dans le cadre du processus de due diligence ;
 - politique en matière d'assurances ;
 - politique en matière de rénovation ;
 - désignation de l'expert immobilier agréé et suivi de ses rapports ;

Pouvoirs

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

Le Gérant établit les rapports financiers semestriels et annuels.

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

Le Gérant peut déléguer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire de son choix, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés, à l'exclusion de la gestion journalière et des pouvoirs qui lui sont réservés par le Code des Sociétés et des Associations, par la Loi SIR et leurs arrêtés d'exécution ainsi que par toute législation applicable aux SIR. Les délégations et pouvoirs ci-dessus sont tou-jours révocables.

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

En outre, en vertu de l'Article 9 des Statuts relatif au capital autorisé, le Gérant est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de dix millions d'euros (10 M€), aux dates, conditions et modalités à fixer par lui, conformément à l'Article 7:198 du Code des Sociétés et des Associations. Le droit de préférence

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

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

- définition d'un système de comptes rendus semestriels relatifs au taux d'occupation des immeubles, aux baux importants, aux recouvrements et différends significatifs ;
- stratégie financière :
 - politique en matière de couverture des risques d'intérêts ;
 - politique du personnel ;
 - détermination du budget pour le personnel et de la politique de rémunération (répartition entre salaire fixe et variable, rémunération en nature) ;
 - détermination de l'organigramme ;
- informations financières et autres :
 - évaluation et approbation de toutes les informations financières et autres, ainsi que des rapports exigés sur le plan légal, que ce soit du chef de la législation ou de la réglementation sur les sociétés ou de la législation relative aux SIR.

peut être limité ou supprimé conformément à l'Article 11 des Statuts. Dans les mêmes conditions, le Gérant est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription. Cette autorisation est conférée pour une période de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 05 septembre 2018. Le Gérant est expressément habilité à procéder, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la Société, à des augmentations de capital aux conditions précitées. Cette autorisation est conférée pour une période de trois (3) ans à dater de la décision de l'Assemblée Générale du 05 septembre 2018.

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

En outre, en vertu de l'Article 14 des Statuts relatif à l'acquisition, prise en gage et aliénation par la Société de ses propres actions, la Société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions entièrement libérées, avec ou sans droit de vote, contre des espèces aux termes d'une décision de l'Assemblée Générale statuant conformément aux Articles 7:215 et 7:226 du Code des Sociétés et des Associations, dans le respect des conditions imposées par toutes dispositions légales en vigueur. Cette même Assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions.

Le Gérant est autorisé à acquérir des actions de la Société, pour compte de celle-ci, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est consentie pour une période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur Belge de la décision de l'Assemblée Générale du 05 septembre 2018.

Cette autorisation peut être prorogée une ou plusieurs fois conformément aux dispositions légales.

Les conditions d'aliénation de titres acquis par la Société sont fixées selon les cas, conformément à l'Article 7:218 du Code des Sociétés et des Associations, par l'Assemblée Générale ou par le Gérant.

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

1. lorsque ces actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé au sens de l'Article 1:11 du Code des Sociétés et des Associations ;

Composition

En vertu de l'Article 20 des Statuts de WEB SCA, le Conseil d'administration se compose d'au moins cinq (5) Administrateurs, actionnaires ou non, dont au moins trois (3) Administrateurs indépendants conformément à l'Article 7:87 du Code des Sociétés et des Associations.

Les Administrateurs sont nommés pour une durée de six (6) ans au plus. 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 ».

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 la logistique ou qui ont de l'expérience dans les aspects financiers de la gestion d'une société cotée et en particulier des SIR (cf. tableau ci-après).

2. lorsque l'aliénation se fait sur une bourse de valeurs mobilières ou à la suite d'une offre en vente faite aux mêmes conditions à tous les actionnaires, pour éviter à la société un dommage grave et imminent, cette autorisation étant valable pour une durée de trois (3) ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée du 05 septembre 2018 et étant prorogeable pour des termes identiques ;

3. dans tous les autres cas admis par le Code des Sociétés et des Associations.

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

Au 31 décembre 2020, le Conseil d'administration est constitué de sept (7) Administrateurs dont quatre (4) Administrateurs non exécutifs (dont 3 indépendants) et trois (3) Administrateurs exécutifs :

- Monsieur Claude DESSEILLE, Président du Conseil d'administration, Administrateur non exécutif ;
- 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 Laurent WAGNER, Administrateur exécutif (CEO) ;
- Madame Caroline WAGNER, Administrateur exécutif (CAO) ;
- Madame Valérie WAGNER, Administrateur exécutif (HMS).

La Société se 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.

COMPOSITION DU CA AU 31/12/2020	DÉBUT DU PREMIER MANDAT	FIN DU MANDAT EN COURS
DESSEILLE Claude ^{1,2}	Mai 2012	AGO 2023
WEEKERS Daniel ^{3,4}	Juillet 2011	AGO 2023
CLOQUET Jean-Jacques ^{3,5}	Janvier 2017	AGO 2023
PETERS Jacques ^{3,6}	Janvier 2018	AGO 2026
WAGNER Laurent ⁷	Janvier 2017	AGO 2023
WAGNER Caroline ⁸	Décembre 2000	AGO 2023
WAGNER Valérie ⁹	Janvier 2017	AGO 2023

1 Il s'agit de son 5^{ème} mandat si on compte le mandat exercé par la SCA DESSEILLE comme 1^{er} mandat.
 2 Administrateur non exécutif
 3 Administrateur indépendant conformément à l'article 7 :87 du Code des Sociétés et Associations.
 4 Il s'agit de son 3^{ème} mandat et donc de son dernier en tant qu'Administrateur indépendant.
 5 Il s'agit de son 1^{er} mandat.
 6 Il s'agit de son 2^e mandat.
 7 Il s'agit de son 1^{er} mandat. Le Conseil d'administration de WEPS SA du 18/12/2019 a acté la nomination de Monsieur Laurent WAGNER en tant que C.E.O.
 8 Il s'agit de son 6^{ème} mandat.
 9 Il s'agit de son 1^{er} mandat.

Responsabilités

S'agissant d'un organe collégial et nonobstant la distinction faite entre Administrateurs exécutifs, non exécutifs et indépendants, tous les Administrateurs sont responsables

de la gestion de WEB SCA, conformément au droit commun des sociétés.

COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL

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

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

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

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

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

Comité d'Audit

Dès lors que la Société remplit deux des trois critères d'exclusion repris, respectivement à l'Article 7:99 §3 du Code des Sociétés et des Associations, elle n'est pas légalement tenue de constituer un Comité d'audit. Le Conseil d'administration a néanmoins pris la décision de constituer un Comité d'audit.

- en matière de fonctions de contrôle indépendantes de la Société :
 - l'évaluation de l'efficacité des mécanismes de contrôle interne ;
- en matière d'audit interne :
 - la proposition au Conseil d'administration en matière de nomination, approbation des honoraires et révocation du responsable de l'audit interne ;
- en matière de processus d'audit interne :
 - l'approbation du plan d'audit interne proposé par le responsable d'audit interne,
 - l'exercice d'un suivi des missions du responsable de l'audit interne,
 - l'exercice d'un suivi sur l'implémentation des recommandations d'audit interne par les cadres de la Société ;
- en matière de processus d'audit externe :
 - le suivi des questions et remarques formulées par le Commissaire et recommandations relatives à la nomination ou reconduction du Commissaire et à ses conditions de rémunération,
 - le suivi du fonctionnement et de l'évaluation du Commissaire, de son indépendance et des services autres que d'audit fournis par celui-ci.

Rôle

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

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

- le suivi des procédures administratives et organisationnelles ;
- en matière de Reporting financier :
 - le suivi de l'intégrité et de l'exactitude des informations chiffrées, des informations données au Conseil d'administration ou adressées aux Actionnaires et au marché, et de la pertinence des règles d'évaluation et des normes comptables internationales appliquées (IFRS, IAS, IFRIC), de l'exactitude et de la cohérence de ces informations ;
- en matière de contrôle interne et gestion des risques :
 - l'évaluation de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;

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

Composition

Le Comité d'audit se compose de membres non exécutifs du Conseil d'administration. Au moins un membre du Comité d'audit est un Administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 du Code des Sociétés et des Associations. Monsieur Daniel WEEKERS, nommé Président de ce comité, est compétent en matière de comptabilité et d'audit.

Le Comité d'audit est donc 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.

Fonctionnement

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

Au moins deux fois par an, il rencontre le Commissaire de la Société afin d'être informé des conclusions de ses activités d'audit. Au moins deux fois par an, le Comité d'audit rencontre la ou les personnes responsables de l'audit interne de WEB SCA.

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

Rapport

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

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

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

COMITÉS OPÉRATIONNELS

La composition est restreinte à l'équipe des Dirigeants effectifs. Monsieur Laurent WAGNER en assure la direction.

Dirigeants effectifs

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

Missions

Les Dirigeants effectifs de WEB SCA, au minimum :

- exécutent les décisions du Conseil d'administration ;
- prennent, sous la surveillance du Conseil d'administration, les mesures nécessaires pour que la Société dispose d'une structure de gestion propre et d'une organisation administrative, juridique, comptable, financière et technique appropriée lui permettant d'exercer ses activités ; sans préjudice du rôle de suivi du Conseil d'administration, mettent en place et adaptent des procédures de contrôle interne (systèmes d'identification, d'évaluation,

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

En fonction de l'ordre du jour, les réunions du Comité d'audit se déroulent en présence des Dirigeants effectifs et éventuellement (après en avoir informé préalablement le Président du Conseil d'administration) avec les membres du personnel dont la présence est jugée nécessaire par le Comité. Il peut désigner des experts afin d'analyser en profondeur certaines questions et dispose des moyens nécessaires à cet effet.

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

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

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

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

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

WEB SCA considère comme Dirigeants effectifs les personnes opérationnelles qui exercent une influence directe et déterminante sur la direction opérationnelle de tout ou partie des activités de WEB SCA et ont le pouvoir de décision.

- de gestion et de suivi des risques financiers et autres), basées sur le cadre référentiel COSO 2013 et approuvées par le Conseil d'administration ;
- veillent à ce que la Société prenne les mesures nécessaires pour pouvoir disposer en permanence de fonctions adéquates indépendantes en termes d'audit interne, de Compliance indépendante, de gestion des risques ainsi que d'une politique de gestion et d'une politique d'intégrité adéquates ;

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

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

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

Composition

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

Au 31 décembre 2020, et depuis le 1^{er} janvier 2020, les Dirigeants effectifs sont :

- Monsieur Laurent WAGNER, Chief Executive Officer,
- Madame Caroline WAGNER, Chief Administrative Officer,
- Monsieur Antoine TAGLIAVINI, Chief Financial Officer,
- Monsieur Laurent VENSENSIUS, Chief Technical Officer.

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

Répartition des tâches entre les Dirigeants Effectifs

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

Répartition des tâches entre les Dirigeants Effectifs et les Administrateurs

En matière immobilière et financière, les Dirigeants effectifs identifient les possibilités et les besoins en matière d'investissement, de désinvestissement et de financement. Ils font des propositions au Conseil d'administration qui 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.

Ils rendent régulièrement compte au Conseil d'administration.

Actionnariat de WEB SCA

Un traitement identique est réservé à tous les actionnaires de WEB SCA et la Société veille au respect de leur droit. Conformément aux conditions, délais et modalités stipulés par la loi du 2 mai 2007 sur la publication des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, chaque personne physique ou morale qui, de manière directe ou indirecte, acquiert ou cède des titres de la Société conférant le droit de vote est tenue d'informer la Société et la FSMA du

nombre et du pourcentage des droits de vote qu'elle détient depuis cette acquisition/cession, lorsque les droits de vote liés aux titres en sa possession franchissent à la baisse ou à la hausse le seuil légal de 5%. 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.

IDENTITÉ DES ACTIONNAIRES DE RÉFÉRENCE

Sur base des déclarations reçues à la date de clôture, la structure de l'actionnariat au 31 décembre 2020 est la suivante :

NOMBRE TOTAL DES ACTIONS ÉMISES PAR WEB SCA AU 31/12/2020	3.166.337	100 %
Ageas SA	154 752	4,89 %
Norges Bank	123 283	3,89 %
Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert	1 556 361	49,15 %
Réparti comme suit :		
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	25 000	0,79 %
5. Valérie WAGNER	50 000	1,58 %
6. VLIM SA	195 000	6,16 %
FREE FLOAT	1 331 941	42,07 %

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 1 556 361 titres, représentant 49,15 % du total des droits de vote.

Rapport de rémunération

Ce rapport est établi conformément au Code des Sociétés et Associations (CSA).

À ce jour, la Société n'envisage pas de modifier sa politique de rémunération pour les deux exercices à venir.

Le conseil d'administration a approuvé, en date du 24 mars 2021, une politique de rémunération¹ conformément à l'article 7:89 du CSA qui décrit :

- la manière dont elle contribue à la stratégie commerciale de la société, à ses intérêts à long terme et à sa durabilité,
- les différentes composantes de la rémunération fixe et variable (si d'application)
- la manière dont les conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société ont été prises en compte lors de

l'établissement de la politique de rémunération, pour la rémunération en actions (si d'application), la période d'acquisition et de conservation des actions,

- la durée des contrats ou des accords et les périodes de préavis, les caractéristiques des régimes de retraite complémentaire ou de retraite anticipée, les conditions de résiliation et les indemnités de départ.

La rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris la manière dont elle contribue aux performances à long terme de la société.

Aucun écart ni aucune dérogation n'est constaté par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération.

Dirigeants Effectifs

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La rémunération des Dirigeants effectifs relève de la compétence du Conseil d'administration de WEPS SA et est fixe.

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

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

Au 31 décembre 2020, le CEO, le CTO et le CFO exerçaient leurs fonctions sous le statut d'indépendant.

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

MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS POUR L'EXERCICE SOUS REVUE

La rémunération globale des Dirigeants effectifs s'établit à 995 212 € TVAC pour la période écoulée.

Gérant statutaire

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

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

MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS POUR L'EXERCICE 2020

L'Assemblée Générale Ordinaire du 28 avril 2020 de WEB SCA a décidé d'accorder une rémunération fixe, annuelle de 475 000 € HTVA au Gérant statutaire pour l'Exercice 2020 (du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020).

1 Celle-ci sera soumise à l'approbation de l'AGO du 27/04/2021

Conseil d'administration

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Les Administrateurs de WEPS SA, exécutifs ou non exécutifs, perçoivent une rémunération fixe et identique sous la forme de jetons de présence, dont le montant est déterminé par l'Assemblée Générale de WEPS SA.

Suite à la décision de l'Assemblée Générale de WEPS SA du 15 octobre 2020, la rémunération des membres du Conseil d'administration est fixée comme suit :

- pour les réunions du Conseil d'administration :
 - un montant de 1 000 € forfaitaire par réunion,
 - un montant de 500 € par réunion pour présence effective,
- pour les résolutions unanimes :
 - un montant de 750 € par réunion tenue par téléphone.

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

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

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

Celle-ci a été fixée à 35 000 € par an à dater de l'Assemblée Générale du 16 décembre 2019.

Le Vice-président du Conseil d'administration perçoit une rémunération annuelle fixe, dont le montant est déterminé par l'Assemblée Générale de WEPS SA. Celle-ci est fixée à 3 000 € par an.

MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS POUR LA PÉRIODE SOUS REVUE

	CONSEIL D'ADMINISTRATION	RÉMUNÉRATION BRUTE (HTVA)
DESSEILLE Claude	6/6	42 500 €
WEEKERS Daniel	5/6	10 000 €
CLOQUET Jean-Jacques	5/6	7 000 €
PETERS Jacques	6/6	7 500 €
WAGNER Laurent	6/6	7 500 €
WAGNER Caroline	6/6	7 500 €
WAGNER Valérie	6/6	7 500 €

Comité d'audit

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

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

Une rémunération fixe et identique de 1 000 € par réunion est accordée aux membres.¹

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)
WEEKERS Daniel	4/4	19 000 €
CLOQUET Jean-Jacques	4/4	4 000 €
PETERS Jacques	4/4	4 000 €

¹ Décision de l'Assemblée Générale de WEPS SA du 16/12/2019

Contrôle interne

En matière de contrôle interne et de gestion des risques, le Conseil d'administration et les Dirigeants effectifs ont mis 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), assisté par le Commissaire, le Comité d'audit. Le Conseil d'administration a désigné également les responsables des fonctions de contrôle indépendantes, à savoir un Audit interne, un Gestionnaire de Risques, un Compliance Officer conformément à l'article 17 de la Loi du 12 mai 2014.

Ces fonctions sont assurées de manière adéquate et avec l'indépendance requise compte tenu de la taille de la Société et de ses ressources.

Conformément à la définition du COSO 2013 (« Committee of Sponsoring Organizations of the Threadway Commission »), 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 ;
- par le Commissaire dans le cadre de sa revue des comptes intermédiaires et annuels. Il peut notamment formuler des recommandations concernant la tenue des états financiers.

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

Fonction d'audit interne

La personne responsable de l'Audit interne au sein de la Société est la SCA C. DESSEILLE, représentée par Monsieur Claude DESSEILLE pour une durée indéterminée. Celui-ci est Président du Conseil d'administration mais il a consenti des délégations de pouvoirs à Monsieur Pierre PONCELET (« BDO »), pour une durée d'un an renouvelable.

DÉFINITION ET OBJET

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

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

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

REPORTING ET CONTRÔLE

L'Auditeur interne rédige un rapport d'audit interne pour chaque mission effectuée. Celui-ci est envoyé sous forme de projet au CEO avec lequel il organise une réunion de clôture pour valider les conclusions.

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

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

L'Auditeur interne informe régulièrement le CEO et le Comité d'audit des principaux risques constatés, des mesures prises pour en améliorer la maîtrise et de l'avancement des travaux réalisés dans le cadre de la mission de la fonction. Il informe immédiatement le Comité d'audit de tout élément qui ferait peser un risque significatif sur la Société.

RESPONSABILITÉS

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

- mise en œuvre du programme annuel, y compris, le cas échéant, toute tâche ou projet spécial requis par le Comité d'audit, les Dirigeants effectifs ou le Conseil d'administration ;
- rédaction de rapports résumant les résultats des activités d'audit interne et la réalisation du programme annuel ;
- communication au Comité d'audit des informations, tendances émergentes et développements dans le domaine des pratiques d'audit interne et recommandations de révision, si nécessaire, du Règlement de l'audit interne ;

- transmission d'une liste d'objectifs de mesures et résultats importants au Comité d'audit ;
- vérification du fait que l'audit interne est conforme aux normes et aux meilleures pratiques en matière d'audit interne ;
- professionnalisme dans l'accomplissement des tâches d'audit ;
- préservation de l'intégrité et de l'objectivité.

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

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

Fonction de Compliance

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

DÉFINITION ET OBJET

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

La fonction de Compliance a notamment pour objet de :

- veiller au respect des législations et réglementations applicables à la Société ;
- veiller au respect de la Charte de gouvernance d'entreprise ;
- veiller à l'établissement et à la diffusion de l'information ;
- identifier et évaluer le risque de Compliance auquel la Société est exposée ;
- veiller au respect des règles en matière de conflits d'intérêts ;

- veiller au respect des règles en matière de politique d'intégrité ;
- veiller à assurer le respect des règles en matière d'abus de marché et notamment des procédures mises en place par la Société en matière de prévention des abus de marché, telles que décrites dans le Code de conduite de la Société ;
- contrôler et évaluer régulièrement si les procédures et les mesures internes concernant la Compliance sont efficaces et adéquates.

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

REPORTING ET CONTRÔLE

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

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

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

Fonction de Gestionnaire des 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.

La fonction de Gestionnaire des risques est assurée par Monsieur Antoine TAGLIAVINI pour une durée indéterminée. Le Gestionnaire des risques est indépendant pour l'exercice de cette fonction.

DÉFINITION ET OBJET

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

- caractériser avec les Dirigeants effectifs le profil de risque de la Société ;
- définir la politique et la stratégie pour la gestion des risques ;
- concevoir et de déployer les processus de gestion des risques ;
- identifier, selon les processus définis avec les Dirigeants effectifs, les risques auxquels la Société est exposée ;
- évaluer l'impact des risques identifiés en termes financier, opérationnel, de conformité et de réputation ;
- évaluer le degré de maîtrise de la Société par rapport aux risques identifiés ;

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

REPORTING ET CONTRÔLE

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

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

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

Gestion des conflits d'intérêts

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

IDENTIFICATION DES CONFLITS POTENTIELS

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

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

RÈGLES PRÉVENTIVES DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

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 7:96 et 7:97 du Code des Sociétés et Associations, les règles spécifiques en

matière de conflits d'intérêts reprises aux articles 37 et 49 §2 de la Loi SIR, (qui prévoit notamment l'obligation d'informer préalablement la FSMA dans une série de cas) ainsi que les règles prévues dans sa « Charte de Gouvernance ».

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA SOCIÉTÉ

Le Conseil s'est en outre imposé des règles spécifiques à la Société¹ qui s'ajoutent aux règles légales applicables :

1. Majorité spéciale

En cas d'investissement ou de mise à disposition d'immeuble impliquant un conflit d'intérêts au sens de l'Article 7:96 du Code des Sociétés et Associations, la décision est prise à

la majorité des Administrateurs, en ce compris au moins la moitié des Administrateurs indépendants.

¹ Ces dernières sont détaillées dans la Charte de gouvernance de WEB SCA.

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 7:96 du Code des Sociétés et Associations

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.

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 et des Associations, 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,

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 7:96 du Code des Sociétés et Associations (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 7:96 du Code des Sociétés et Associations figurent dans le procès-verbal du Conseil d'administration qui devra prendre la décision.

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

Pareillement, toute situation tombant sous le champ d'application de l'Article 7:97 du Code des Sociétés et Associations entraînera l'application de ces dispositions (le cas échéant, de manière cumulative avec l'Article 7:96 du Code des Sociétés et Associations) et, en particulier, à l'appréciation préalable de l'opération par le Comité formé de trois Administrateurs indépendants.

- 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 7:96 du Code des Sociétés et Associations) charge trois Administrateurs indépendants de préparer le rapport prévu par l'Article 7:97 du Code des Sociétés et Associations (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 ;
- le rapport du Comité d'Administrateurs indépendants assisté de l'Expert indépendant doit préciser, outre les mentions imposées par l'Article 7:97 du Code des Sociétés et Associations, 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 ;
- une appréciation quant à la fidélité des données doit être rendue par le commissaire de la société

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.

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 7:96 du Code des Sociétés et des Associations en matière de conflits d'intérêts.

L'Administrateur concerné signale immédiatement au Président du Conseil d'administration et au CEO l'existence d'une telle situation. Autant que faire se peut, le CEO veille 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 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 y renonce, soit la société concurrente décide de ne pas remettre une offre).

Le cas échéant, cette procédure se cumule avec l'Article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations 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.

Mentions obligatoires

Au cours de l'exercice sous revue, il n'y a eu aucune opération donnant lieu à l'application de la procédure visée à l'article 7:96 du Code des Sociétés et Associations relative aux conflits d'intérêts.

Au cours de la période écoulée, la Société n'a réalisé aucune opération constitutive d'une transaction visée à l'article 7:97 du Code des Sociétés et Associations.

Au cours de la période écoulée, la Société n'a réalisé aucune opération constitutive d'une transaction visée à l'article 37 de la Loi SIR.

Règles préventives des abus de marchés

En application du règlement européen (ci-après le « Règlement ») et de la loi (ci-après la « Loi ») relatifs aux abus de marché, la Société a défini, en sa qualité d'émetteur, une politique de prévention en matière d'utilisation d'informations privilégiées liées à ses instruments financiers. Ces règles s'appliquent :

- aux membres de l'organe d'administration du gérant statutaire de WEB SCA ;
- aux responsables de haut niveau qui, sans être membres de l'organe visé supra, disposent d'un accès régulier à des informations privilégiées concernant directement ou indirectement la Société et du pouvoir de prendre des décisions de gestion concernant l'évolution future et la stratégie d'entreprise de la Société « les dirigeants » ;
- aux personnes susceptibles de disposer d'informations privilégiées en raison de leur implication dans la préparation d'une opération déterminée.

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 aux personnes précitées.

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 toute transaction effectuée pour leur compte propre et se rapportant aux instruments financiers de la Société au plus tard dans un délai de trois jours ouvrables après la date de la transaction, au moyen d'une noti-

- 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 fermées et d'interdiction»);
- tenue d'une liste d'initiés.

INFORMATIONS PRIVILÉGIÉES

« Une information à caractère précis qui n'a pas été rendue publique, qui concerne, directement ou indirectement, la Société, un ou plusieurs instruments financiers, et qui, si elle était rendue publique, serait susceptible d'influencer de façon sensible le cours des instruments financiers concernés ou le cours d'instruments financiers dérivés qui leur sont liés. »

WEB SCA veille à ce que les informations privilégiées soient rendues publiques dès que possible et d'une façon permettant un accès rapide et complet à ces informations ainsi qu'une évaluation correcte et rapide de celles-ci par le public.

WEB SCA peut, sous sa propre responsabilité, différer la publication d'une information privilégiée à condition que toutes les conditions suivantes soient réunies :

- la publication immédiate est susceptible de porter atteinte aux intérêts légitimes de l'émetteur;
- le retard de la publication n'est pas susceptible d'induire le public en erreur;
- l'émetteur est en mesure d'assurer la confidentialité de ladite information. Lorsque l'émetteur a différé la publi-

cation d'une information privilégiée, il informe par écrit la FSMA immédiatement après la publication de l'information.

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.

LISTE D'INITIÉS

Le Compliance Officer établit et tient à jour une liste de toutes les personnes qui ont un accès à l'information privilégiée.

Le Compliance Officer prend toutes les mesures raisonnables pour s'assurer que les personnes figurant sur la liste d'initiés reconnaissent par écrit les obligations légales et réglementaires qui en découlent et aient connaissance des

sanctions applicables en cas d'opération d'initié ou de divulgation illicite d'information privilégiée.

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.

PÉRIODES FERMÉES ET D'INTERDICTION

Les dirigeants ne peuvent effectuer d'opérations sur instruments financiers, ni pour leur compte, ni pour le compte d'un tiers, directement ou indirectement, pendant une période fermée à savoir :

- la période de trente jours calendaires précédant la date de publication des résultats annuels;
- la période de trente jours calendaires précédant la date de publication des résultats semestriels;

étant entendu qu'à chaque période s'ajoute le jour de bourse au cours duquel la publication des résultats a lieu.

Les dirigeants ne peuvent en outre effectuer d'opérations sur instruments financiers, ni pour leur compte, ni pour le compte d'un tiers, directement ou indirectement, pendant une période pendant laquelle la Société et/ou certains dirigeants sont en possession d'une information privilégiée.

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

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

34 Événements post clôture

Dans ce contexte particulier, la Société a renforcé sa politique commerciale afin d'augmenter son taux d'occupation et d'assurer la pérennité de ses revenus. Sur les 6 derniers mois de l'exercice le taux d'occupation a augmenté de 4,76 %. Ces efforts se sont poursuivis durant le 1^{er} trimestre 2021 durant lequel près de 20 nouveaux baux ont été signés permettant d'envisager sereinement la poursuite de cette tendance pour la prochaine clôture.

Certains secteurs d'activités sont toujours visés par les mesures gouvernementales encore en place afin de lutter contre la propagation du virus. Il est difficile à ce stade d'estimer l'impact de celles-ci sur les locataires concernés et donc ceux sur les résultats de notre Société.

Filiale

Au 31 décembre 2020, la Société détient 2 filiales. Il s'agit de la SA Business Park Alleur et de la SA SPI La Louvière dont la totalité des parts ont été acquises respectivement le 22 janvier et le 31 janvier 2020.

Augmentation de capital par apport en nature

La Société n'a procédé à aucune augmentation de capital par apport en nature au cours de l'exercice 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.



FACTEURS DE RISQUES¹

36

→ Site 15 à Rhode-St-Genèse - Chaussée de Waterloo 198-200 - 7 806 m² - Commerces & Bureaux

1. sur base consolidée, sauf mention contraire

I. RISQUES STRATÉGIQUES

1.1. GESTION DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT - CONCENTRATION

Description

- Aucune opération effectuée par la SIR ne peut avoir pour effet que plus de 20% de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier.
- Au 31/12/2020, sur base consolidée et actifs détenus en vue de la vente inclus, la juste valeur des immeubles de placement actifs immobiliers constituant le plus important ensemble du portefeuille tel que repris dans les Etats financiers de la Société au 31/12/2020 représente 17,03%; il s'agit du site de City Nord¹ à Gosselies; le locataire le plus important représente 5,28%.

Impact

- Limitation légale de la capacité d'emprunt en raison d'un taux de concentration de plus de 20% de ses actifs consolidés dans des biens immobiliers formant un seul ensemble immobilier.
- Diversification n'assurant pas une répartition adéquate des risques en termes d'actifs immobiliers au sens de l'Article 29 de la Loi SIR.

Mesures et facteurs d'atténuation

- Globalement, les diversifications (géographiques et sectorielles) des actifs du portefeuille représentent un objectif rencontré depuis septembre 2015. La juste valeur des immeubles de placement est ainsi passée de 198 905 k€ au 30/09/2015 à 297 413 k€ au 31/12/2020.

1.2. RISQUE LIÉ AU FINANCEMENT

Description

- WEB SCA est exposée au risque lié à la limite des sources des financements disponibles (sous forme de fonds propres ou de dettes bancaires).
- L'accès au financement et surtout son coût pourraient dépendre de plus en plus des éléments ESG (Environnement, Social, Gouvernance), donc de la performance de ses biens immobiliers en termes d'aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance, mesurée sur la base de cadres de reporting internationaux et de consignes régionales.
- L'attractivité dépend de la capacité du WEB à afficher des résultats financiers solides autant qu'un score ESG suffisant.
- WEB SCA se rapproche de la limite supérieure des crédits que les banques belges sont prêtes actuellement à prêter au secteur immobilier *Retail*.
- WEB SCA en tant qu'opérateur national, évolue dans un contexte financier mondialisé, rendu plus incertain par la Covid-19.
- WEB SCA est exposée au risque de liquidité lié au renouvellement de ses financements arrivant à échéance ou pour tout supplément de financement nécessaire au respect de ses engagements. La Société pourrait également être exposée à ce risque dans le cadre de la résiliation de ses contrats de financement.

Impact

- Absence de croissance par acquisition
- Revente d'immeuble de placement rentable
- Restriction sur la politique d'investissement en modernisation du parc immobilier
- Diminution du pay-out ratio actuel
- Annulation/résiliation des conventions de crédit ou obligation de remboursement anticipé.

Exercice	2019	2020
Endettement bancaire	112 062 k€	137 099 k€
Crédits à <renouveler à moins de 1 an	-€	21 000 000€
Crédits à renouveler dans les 5 ans	75 400 k€	94 035 k€
Ratio d'endettement	41,55 %	46,03 %

Mesures et facteurs d'atténuation

- Rechercher d'autres sources de financement potentielle-ment via des augmentations de capital ou des émissions obligataires.
- Anticipation de la réglementation ESG avec l'estimation en interne des critères d'évaluation de durabilité par rapport à la maturité de WEB.
- WEB maintient une politique financière et d'endettement prudente reposant sur:
 - un taux d'endettement inférieur à 50 %,
 - un travail constant sur la maturité de la dette, dans les limites de ce que les institutions financières offrent,
 - une négociation permanente des taux avec les institutions financières nationales, concurrentes,
 - la non immobilisation de trésorerie comme élément de son besoin en fonds de roulement.

1.3. RISQUE DE NON-CROISSANCE

Description

- Risque de croissance insuffisante ou nulle due à des éléments exogènes à la SIR (pandémie...) ou à l'état du marché immobilier.

Impact

- Si la prudence des partenaires financiers (banques) et le manque d'intérêt sur le marché des capitaux devaient être avérés, l'entreprise se verrait confrontée à une majoration des marges commerciales des banques lors des renouvellements de ses lignes de crédits ce qui diminuerait le résultat distribuable.

Exercice	2019	2020
Taux de financement (IRS inclus) ¹	1,469 %	1,567 %

Mesures et facteurs d'atténuation

- Le Conseil d'administration et l'équipe de management de WEB SCA s'efforcent d'apporter constamment une valeur ajoutée au portefeuille de la SIR.
- Les opportunités d'investissements font l'objet d'un examen des informations disponibles (marché, rendements attendus, locataires existants, potentiel...) et influencent la Gouvernance en matière d'augmentation éventuelle des fonds propres.

1.4. CONTINUITÉ OPÉRATIONNELLE - DÉPENDANCE VIS-À-VIS DE PERSONNES CLÉS

Description

- Risques dus au fait que l'organisation n'a pas de back-up pour les fonctions clés et n'a pas défini de plan de succession.
- Risque que le personnel responsable de la gestion et du contrôle d'une organisation ou d'un processus métier ne possède pas les connaissances, les compétences et l'expérience requises pour garantir que les objectifs de WEB sont atteints et que les risques significatifs sont réduits à un niveau acceptable.
- Risque d'exigences de performance qui pourraient inviter le personnel à agir d'une manière incompatible avec les objectifs commerciaux, la stratégie, les normes, l'éthique et autres pratiques prudentielles de l'entreprise.

Impact

- Déstabilisation de l'organisation interne par manque de continuité dans les activités opérationnelles de la Société.
- Impact négatif, à court et moyen terme, sur la capacité opérationnelle.
- Perte de membres clés du personnel.
- Perte de compétence et d'expérience.

Exercice	2019	2020
ETP ²	7,8	7,4
Indépendants	4,9	4,7
Total	12,7	12,1

Mesures et facteurs d'atténuation

- La taille de WEB SCA permet un partage des connaissances. Les membres du management seraient dès lors capables de se substituer l'un à l'autre en cas de besoin.
- Par rapport au marché dans lequel se trouve WEB SCA, des solutions externes existent puisqu'il n'y a pas de secret de fabrication lié au métier.
- Selon la fonction exercée par la personne des profils sont plus ou moins aisément disponibles sur le marché.
- La structure administrative et financière en place est capable d'assurer la continuité des activités.
- Le nouveau progiciel (ERP) permet également une portabilité accrue de l'information et des processus entre collaborateurs de la même compétence.

¹ Taux de financement, voir Note 32 des Etats financiers

² ETP soit le nombre d'équivalents temps pleins sous contrat au 31 décembre

1.5. SYSTÈMES D'INFORMATION – IT / CYBERSECURITY

Description

Risque que les technologies utilisées dans l'entreprise ne fonctionnent pas comme prévu, compromettent l'intégrité et la fiabilité des données et des informations, exposent des actifs importants à une perte potentielle ou à une mauvaise utilisation, ou exposent la capacité de l'entreprise à maintenir le fonctionnement de processus critiques

Risque lié à la défaillance des systèmes d'information et à la cybercriminalité pouvant compromettre l'intégrité des données et la continuité des activités.

Impact

- Un coût de restauration dû à la perte d'informations.
- Entrave momentanée du bon fonctionnement de l'un ou l'autre, ou de l'ensemble des départements de l'Entreprise.
- Information non sécurisée ou non fiable.
- Traitements manuels importants et coût y lié.
- Publication tardive d'informations périodiques compromettant le bon fonctionnement du marché concernant les titres de l'émetteur retardataire.

Mesures et facteurs d'atténuation

- Dès 2017, WEB SCA a pris toutes les mesures nécessaires afin de supporter et sécuriser sa croissance ainsi que pérenniser les données de l'entreprise :
 - 2017 : externalisation dans le data center de Proximus de l'ensemble des données numériques de la Société avec sauvegarde permanente ;
 - 2018 : mise en production d'un ERP performant ;
 - 2018 : validation du système et des données par l'auditeur interne BDO ;
 - 2018 : souscription d'un contrat de services garantissant un redémarrage dans un délai de 4 heures.
- Dès novembre 2019, des contacts ont été noués avec un provider IT afin de s'assurer de la publication dans les délais du rapport financier au format requis.
- 2020 : implémentation du module bon de commande.
- Un audit interne de la maturité « cybersecurity » est programmé en 2021.
- La Société prestataire EASI confirme qu'il n'y a eu aucun incident Sécurité¹ en 2020.

1.6. RÉPUTATION ET RELATIONS AVEC LES TIERCES PARTIES

Description

- Risque de réputation vis-à-vis des parties prenantes (locataires actuels et potentiels, résidents locaux, pouvoirs publics, investisseurs actuels et potentiels, analystes financiers et autres, fournisseurs, etc.). La réputation est influencée par les informations diffusées par les médias et sur les réseaux sociaux.

Impact

- Risque lié à une baisse de confiance qui nuit à la capacité de WEB à réaliser ses objectifs, préserver sa valeur, lever efficacement des capitaux ou accéder à des sources de financement, etc.
- Risque que les investisseurs actuels et potentiels ne comprennent pas l'entreprise et ses principaux messages et stratégies.

Mesures et facteurs d'atténuation

- Participation à des tours de table.
- Augmenter la fréquence de la communication externe.
- Veiller à la pertinence de la communication externe.

¹ Un Incident de Sécurité est un évènement volontaire ou involontaire qui a eu un impact direct sur la disponibilité de la solution Cloud2be utilisée par WEB SCA.

2. RISQUES OPÉRATIONNELS

2.1. RISQUE LOYER / VIDE LOCATIF

Description

- Risque de vacance accrue suite à l'évolution de l'offre et de la demande sur le marché.
- Suite à la crise Covid et à son impact négatif sur le commerce, risque aggravé de renégociation des baux en cours en raison de la conjoncture économique.
- Risque de défaillance des locataires / exploitants et perte consécutive de revenus locatifs.

Impact

- De manière globale le risque lié aux locataires peut s'exprimer sous différentes formes :
 - perte de revenus locatifs (insolvabilité, etc.),
 - gratuité locative,
 - détérioration du taux d'occupation,
 - baisse éventuelle des loyers,
 - frais commerciaux à exposer pour procéder à la relocation,
 - baisse de la juste valeur du portefeuille (voir risque «Évolution de la juste valeur des immeubles de placement»).

Mesures et facteurs d'atténuation

- Certains aspects exogènes (effets aléatoires d'une crise économique, d'une délocalisation d'une chaîne de magasins, d'une fermeture, etc.) de ce risque rendent la maîtrise effective inférieure à la maîtrise procédurale correcte.
- La diversification accrue du parc locatif réparti non proportionnellement le risque potentiel sur plus de 300 contrats de location, parmi lesquels les 5 plus importants en montant représentent ensemble un revenu locatif de 14,81 % du total.
- Des actions sont prises pour palier à la problématique liée au vide locatif:
 - screening préventif du parc locatif et anticipation de l'information sur le locataire (contacts personnels),
 - recherche de locataires pour remplir les bâtiments ou examen du potentiel lié à la cession,
 - analyse financière des candidats-locataires,
 - étalement des paiements pour les locataires en difficulté,
 - gratuité locative,
 - révision du loyer,
 - recherche par des agents chargés de la location,
 - paiements anticipatifs des loyers,
 - prix concurrentiel du m²,
 - insertion dans le bail d'une garantie personnelle du gérant,
 - check ageing de façon journalière par le property management,
 - garanties locatives généralement constituées ou versées,
 - de nombreux locataires sont des enseignes importantes ce qui représente une certaine sûreté financière.
- Le Conseil d'administration a examiné l'impact, à court et moyen termes, de l'e-commerce sur ses investissements de type retail. Il n'en ressort actuellement aucun risque direct important. Toutefois, la Société reste vigilante quant à ce risque.

Variations	Impact d'une variation de + 1 % et de -1 % exprimé par rapport à la VLE ¹	
Résultat net (y ⁻¹ (exercice précédent))	+ 193 k€	- 193 k€
Résultat net (2020)	+ 207 k€	- 207 k€
Valeur intrinsèque d'une action (2020)	+ 0,07 €	- 0,07 €
Ratio d'endettement (2020)	- 0,03 %	+ 0,03 %

Exercice	2019	2020
Taux d'occupation	94,43 %	94,77 %
Locataire le + important en % des loyers ²	Cedicora = 3,05 %	Ikanbi = 5,28 %
Gratuités locatives en, % des loyers ³	0,39 %	0,64 %

2.2. SINISTRES & ASSURANCES

Description

- Risque de survenance d'un sinistre majeur affectant l'un ou l'autre de ses immeubles.
- Risque de pertes financières en raison d'une police d'assurance inadéquate.
- Risque de couvertures d'assurances incohérentes des immeubles / sites.

Impact

- Coûts de remise en état.
- Résolution du bail par perte de son objet.
- Réduction du résultat d'exploitation du portefeuille.

1 La VLE est la Valeur Locative Estimée par l'Expert Immobilier Indépendant.

2 Loyer : voir compte de résultats, Rubrique 1.A. Loyers et 1.C. Gratuités locatives dans les Etats financiers

3 Loyer : voir compte de résultats, Rubrique 1.A. Loyers et 1.C. Gratuités locatives dans les Etats financiers

Mesures et facteurs d'atténuation

- Face à ce risque WEB SCA s'est dotée d'un ensemble de mesures visant à protéger son patrimoine et ses revenus d'exploitation :
 - l'ensemble des actifs de WEB SCA est couvert par des assurances «valeur à neuf» revues périodiquement;
 - les assurances couvrent le contenant, et le cas échéant le contenu et la perte d'exploitation;
 - un courrier circulaire est envoyé aux locataires demandant toutes les informations;
 - concernant la protection incendie, ainsi que les autres attestations y relatives;
- une clause d'abandon de recours est incluse dans la plupart des baux : dans l'hypothèse où les locataires ne seraient pas assurés, WEB serait indemnisée pour le bien immobilier;
- pour certains sites (Rhode-Saint-Genèse), la police couvre le bien, le contenu et le risque locatif. Le tout est ensuite rechargé aux locataires.
- En termes de perte d'exploitation :
 - tous les bâtiments sont assurés;
 - les loyers, charges et précomptes sont payés jusqu'à la remise en état pour exploitation;
 - un audit externe des contrats d'assurances a été réalisé en 2017.

2.3. GESTION DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT**Description**

- Risque que la qualité perçue des immeubles, leur niveau de sécurité et le programme d'entretien affectent la valorisation des immeubles locatifs du Groupe.
- Risque de dégradation des immeubles à la suite de l'usure et risque d'obsolescence.
- Toute transformation comporte un risque financier inhérent soit à sa non-réalisation selon les perspectives de l'Entreprise, soit propre aux sous-traitants.
- Transformation d'un immeuble dont le potentiel locatif est inférieur aux attentes.

Impact

- Risque de vacance locative
- Coûts de transformations supérieurs aux plannings financiers acceptés et altérant le rendement sur loyer potentiel.
- Dépassement des délais de transformations escomptés prolongeant un vide locatif.
- Les coûts de l'Entreprise en matière d'entretien et de réparation pourraient affecter son résultat net.
- Faillite des sous-traitants.

Mesures et facteurs d'atténuation

- Analyse financière des sous-traitants¹
- WEB SCA dispose d'une structure interne permettant de piloter les activités sous-traitées et de limiter la sous-traitance au strict nécessaire :
 - demande d'autorisation administrative,
 - contrats clairs avec les sous-traitants (prix, pénalités de retards...),
 - gestion de projet (surveillance, approbations...),
 - garanties/engagement des sous-traitants,
 - processus d'appel d'offres.

Exercices	2018	2019	2020
Dépenses capitalisées	3 682 k€	3 385 k€	4 176 k€

2.4. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**Description**

- La mise en œuvre des projets d'extension du portefeuille est tributaire de l'obtention des permis et autorisations administratives relatives à la législation en vigueur, notamment au niveau urbanistique, environnemental, social et économique.

Impact

- Délais reportant l'exécution des travaux ou la prise en cours du bail et engendrant une perte financière pour l'entreprise.
- Risque de ne pas obtenir le permis de construire sollicité.
- L'ensemble de ces risques avérés auraient pour conséquence de retarder le développement prévu de l'Entreprise et de diminuer dans une certaine proportion et pour un certain temps son rendement alors qu'un ensemble de dépenses y relatives auraient été exposées.

Site en attente de permis	Site 26
Perte de Loyers de l'exercice 2020	184 k€

¹ Art. 30bis de la Loi du 27 juin 1969, modifié par l'art. 45 de la Loi portant des dispositions diverses en matière sociale du 21 décembre 2018 (MB du 17/01/2019)

Mesures et facteurs d'atténuation

- Le caractère exogène du risque le rend difficilement maîtrisable. La Société ne peut avoir d'emprise sur la personne délivrant les permis. La maîtrise est en place dans la gestion du processus en interne mais elle dépend majoritairement de la décision d'un fonctionnaire. Par conséquent, une sollicitation d'un avis de principe, qui diffère rarement de la décision finale, est faite.
- Suivi des dossiers en cours de manière journalière.
- Formation permanente de l'équipe interne afin de s'adapter à la multiplication des procédures.
- Recours à l'avis d'experts pour les cas complexes.
- Obtention du permis d'environnement indispensable à l'exploitation de l'établissement contractuellement à charge du locataire.

3. RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, CLIMATIQUES ET ESG

3.1. POLLUTION ET RISQUE ENVIRONNEMENTAL

Description

- Une partie des actifs immobiliers de la Société est répartie dans la région carolorégienne.
- Le sous-sol de la région de Charleroi a été abondamment exploité par l'industrie charbonnière et sidérurgique. Il se pourrait que WEB SCA détienne des bâtiments situés dans une zone présentant de la pollution.
- Pendant de nombreuses années, l'amiante a été utilisé dans diverses applications mais, depuis le 1^{er} janvier 2005, l'utilisation et la mise sur le marché de produits contenant de l'amiante est totalement interdite, que ce soit en Belgique ou dans l'ensemble de l'union européenne.

Impact

- Limitation ou empêchement de l'accessibilité à la zone touchée engendrant un manque à gagner.

- Détérioration de l'environnement.
- Induction de coûts importants.
- Impact négatif sur l'image de l'Entreprise.
- La pollution des sols, les remblais industriels sont des sources de risques potentiels tout comme l'existence éventuelle d'une galerie minière.

Mesures et facteurs d'atténuation

- Lors de la mise en route de tout nouveau chantier une étude géotechnique est réalisée en cas de doute.
- Analyse systématique du pouvoir portant du sol avant toute nouvelle construction (étude de sol).
- WEB SCA s'assure contractuellement que la responsabilité incombe au preneur dans l'éventualité où son activité comporterait un risque avéré de pollution.

3.2. TRANSPARENCE ESG ET RISQUE DE DURABILITÉ

Description

- Risque lié au manque de visibilité sur les aspects liés à l'ESG¹ qui pourrait avoir un impact sur l'intérêt des actionnaires et / ou des parties prenantes pour WEB.
- Risque lié à la performance de l'indice ESG de WEB lié aux Objectifs de Développement Durable (ODD) globaux ou à des performances spécifiques au niveau du portefeuille (consommation d'énergie, émissions de carbone, certifications de bâtiments verts, etc.)
- Risque de surexposition des immeubles aux événements climatiques entraînant un impact négatif potentiel sur la valeur du portefeuille ou un impact réel sur les bâtiments / propriétés eux-mêmes.

Impact

- Risque lié aux Actionnaires institutionnels pour lesquels le score ESG est essentiel pour permettre l'investissement
- Lien avec les risques de croissance et de réputation
- Impact potentiel sur la modernisation des bâtiments existants et surcoûts potentiels pour les nouveaux bâtiments

Mesures et facteurs d'atténuation

- Anticipation de la réglementation ESG avec l'évaluation en interne des critères d'évaluation de durabilité par rapport à la maturité de WEB.

¹ Les critères ESG (Environnement, Social et Gouvernance) permettent d'évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux à long terme dans la stratégie des acteurs économiques (entreprises, collectivités, etc.). Ces critères peuvent par exemple être :

- Pilier E : les émissions de CO₂, la consommation d'électricité, le recyclage des déchets
- Pilier S : la qualité du dialogue social, l'emploi des personnes handicapées, la formation des salariés
- Pilier G : la transparence de la rémunération des dirigeants, la lutte contre la corruption, la féminisation des conseils d'administration.

4. RISQUES FINANCIERS

4.1. LIQUIDITÉ DES TITRES DE WEB

Description

- Compte-tenu du nombre d'actions en «Free Float», WEB SCA connaît une faible liquidité de ses actions limitant tant les opportunités de sorties que d'achats de ces dernières sur une courte période.

Impact

- Capacité quotidienne réduite de ventes ou d'achats de titres.

Mesures et facteurs d'atténuation

- La Société a entamé un processus limité de road show.
- Des contacts réguliers sont entretenus avec les banques.
- La Société a conclu un contrat de «Liquidity Provider» avec la société Petercam-Degroof en août 2018.

4.2. ÉVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Description

- Le portefeuille immobilier est évalué trimestriellement par un Expert immobilier indépendant. Cette évaluation des biens à la hausse ou à la baisse influe directement sur les fonds propres de la SIR et sur les ratios financiers.

Impact

- Impact négatif sur le résultat net, la valeur de l'actif net et le ratio d'endettement, aucun impact sur le revenu distribuable de l'exercice.
- Au 31 décembre, une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement de 1 % aurait les impacts suivants :

Exercice	2019	2020
Résultat net	- 2 710 k€	- 2 954 k€
Valeur intrinsèque par action	- 0,86 €	- 0,93 €
Impact sur le ratio	+ 0,45 %	+ 0,41 %

Mesures et facteurs d'atténuation

- Approche circonstanciée de l'Expert Immobilier de la Société.
- Disponibilité de l'expertise, des données et du personnel nécessaire pour la valorisation.
- Valorisation et questionnement trimestriels de la juste valeur des immeubles de placement réalisée par l'Expert Immobilier.

4.3. RISQUE DE VOLATILITÉ DES TAUX D'INTÉRÊT

Description

- La Société se finançant essentiellement au travers d'emprunts bancaires, le cas échéant contractés à taux flottant, elle connaît un certain niveau de risque financier potentiel, lié au potentiel d'augmentation des taux Euribor court terme.
- Risque lié à la résiliation anticipée des couvertures de taux d'intérêt ou à la mise en place d'appels de marge par les banques.
- Risque de sur-couverture.
- Les opérations de couverture des risques de taux d'intérêt sont par nature aléatoires, car elles sont liées à des anticipations sur les évolutions des marchés financiers dans un contexte économique global empreint d'incertitudes.
- Evolution à la hausse par certaines banques de leur marge commerciale sur des crédits parfois adossés à des taux variables «floorés» à 0% et qui dès lors ne bénéficient pas du taux Euribor négatif.

Impact

- En cas de hausse des taux d'intérêts CT, une augmentation des charges financières en découlerait laquelle ne pourrait être compensée par une augmentation immédiate des loyers
- Augmentation du coût de financement de l'Entreprise à plus ou moins long terme.
- Effet négatif sur la valeur de l'actif net et sur le résultat de chacune des périodes successivement impactées par cette majoration des taux CT.

Année	Dettes bancaires			Crédits à taux variable non couverts par 1 IRS
	Montant de la dette bancaire	dont montant total des crédits à taux fixes	dont montant total des crédits à taux variable	
2019	112 062 k€	37 312 k€	74 750 k€	18 050 k€
%	100 %	33,30 %	66,70 %	24,15 %
2020	137 099 k€	37 107 k€	97 990 k€	41 290 k€
%	100 %	27,07 %	71,47 %	42,14 %

- Effet, négatif ou positif, sur les capitaux propres et la valeur intrinsèque par action.
- Au 31/12/2020, une variation de valeur de 1 BPV (Basis Point Value) de la moyenne des valeurs actuelles nettes des Euribors 3 mois futurs, sur 5 ans ou 7 ans selon la durée choisie, équivaut à un impact sur le résultat net de :

Valorisation du risque	Crédits à taux variable non couverts par 1 IRS	Taux Euribor 3 mois	Augmentation de charges financières & impact sur le résultat net d'une variation de + 1 % (100 BP) de l'Euribor 3 mois pendant 12 mois
2019	18 050 k€	- 0,6351 %	66 k€
2020	41 290 k€	-0,6201 %	157 k€

Mesures et facteurs d'atténuation

- 57,86 % des emprunts à taux flottants sont adossés à des couvertures de taux permettant d'en fixer le taux jusqu'à l'échéance du crédit.
- Maintien de la proportion d'emprunts souscrits à taux fixes.
- Augmentation de la proportion de la dette dont l'échéance est à plus de 1 an.
- Politique dynamique de suivi des taux.
- Rencontres périodiques avec les banquiers.
- WEB adapte sa politique de couverture à raison de la transformation de sa politique de financement, de l'évolution sur les marchés financiers des taux d'intérêts et de la maturité respective de son endettement en regard de celle des instruments de couverture de taux d'intérêts flottants.

4.4. RISQUE DE CONTREPARTIE

Description

- Risque lié à l'augmentation des coûts des crédits accordés par les banques en raison d'événements externes. Les accords bancaires comportent généralement des clauses « d'augmentation des coûts » afin de leur permettre d'augmenter les frais si requis par l'autorité de contrôle, la solvabilité ou les exigences de liquidité.
- Risque lié au défaut de la contrepartie et impact sur les emprunts bancaires, instruments de couverture et toutes autres facilités de crédit établies avec elle.

Impact

- Impact négatif immédiat sur le bénéfice distribuable de l'Entreprise.

	2019	2020
Dettes de tiers/passif total ¹	43,49 %	47,81 %
Ratio d'endettement ²	41,55 %	46,09 %

Mesures et facteurs d'atténuation

- Gestion circonstanciée de la durée moyenne de l'endettement.
- Banques, partenaires de notoriété.
- Renouvellement des lignes négociées plusieurs mois à l'avance.
- Politique financière prudente et surveillance continue par le Conseil d'administration.
- Ratio d'endettement bancaire piloté par le Conseil d'administration.

1 Méthode de calcul = (Total des capitaux propres et du passif - Total des capitaux propres) / Total des capitaux propres et du passif

2 Méthode de calcul, voir Rapport Financier, État de la situation financière au 31 décembre.

4.5. INFLATION / DÉFLATION

Description

Inflation

- L'inflation est définie comme le rapport positif entre la valeur de l'indice des prix à la consommation pour un mois donné et l'indice de ce même mois lors de l'année précédente.
- Risque lié aux taux d'intérêt nominaux augmentant plus immédiatement que l'indexation des revenus locatifs prévue aux dates anniversaires des baux.
- Risque lié à une indexation efficace et ponctuelle des baux.

Déflation

- La déflation est définie comme le rapport négatif entre la valeur de l'indice des prix à la consommation pour un mois donné et l'indice de ce même mois lors de l'année précédente.
- Risque lié à l'indexation des revenus locatifs décroissant plus rapidement que les taux d'intérêt nominaux.
- Risque de baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier du Groupe, qui à son tour aurait un impact négatif sur les capitaux propres, le résultat net et la valeur intrinsèque des titres, et conduirait également à une augmentation de la dette - ratio / actif (tel qu'il est exprimé en pourcentage de la valeur des actifs).
- Risque lié à la dégradation de la valeur des sûretés sur lesquelles les prêts sont garantis.

Impact

- L'inflation ou la déflation consistent en un risque exogène potentiel pouvant impacter le résultat net de l'Entreprise et sa valeur patrimoniale ainsi que l'environnement socio-économique de la société.

Mesures et facteurs d'atténuation

- Ce risque est considéré comme exogène car relevant d'influences externes majeures étroitement corrélées au contexte économique, mais aussi aux politiques des banques centrales.
- Les loyers ou redevances sont indexés à la date anniversaire du contrat en fonction de l'évolution de l'indice santé ou de l'indice des prix à la consommation.
- La plupart des contrats de location incluent des clauses limitant les effets négatifs pour la Société d'une variation négative des index précités.

5. RISQUES DE CONFORMITÉ

5.1. RISQUE DE NON CONFORMITÉ ET IMPACT DE PROCÉDURES ET ARBITRAGES POTENTIELS À L'ENCONTRE DE LA SOCIÉTÉ

Description

- Perte du statut de SIR et du bénéfice du régime de transparence fiscale des SIR.
- Risque de non-respect (volontairement ou non) des exigences réglementaires pouvant conduire l'entreprise à une amende par l'autorité de régulation.
- L'évolution rapide et plurielle des législations ainsi que leurs interprétations exposent la Société à des procédures et arbitrages potentiels.

Impact

- Le non-respect du statut de SIR conduit à reconsidérer tous les prêts et investissements.
- Les financements / lignes de crédit / prêts dépendent tous du statut de SIR.
- Risque de baisse des contrats de prêt ou d'augmentation des coûts en cas de changement défavorable significatif (clause Material Adverse Change).
- Incertitude consécutive à la mondialisation avec son corollaire de complexification des activités et des réglementations augmentant le risque en termes de potentiel de non-conformité.

- Impact négatif sur le résultat de la période et éventuellement sur l'image de la Société et sur son cours de bourse.

Mesures et facteurs d'atténuation

- La Société, méticuleusement encadrée par son Conseil d'administration, veille au respect des réglementations en vigueur et anticipe de manière proactive l'évolution de ces législations. Elle fait également appel à des experts externes.
- Maîtrise des éléments internes à la société pouvant négativement influencer l'exécution d'une obligation contractuelle.
- Veille active par le Compliance Officer épaulé de conseillers externes.

6. RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION

6.1. RISQUE LIÉ A LA DISTRIBUTION DU DIVIDENDE SELON L'ARTICLE 7:212 DU CSA (CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS)

Description

- WEB SCA est obligée par le cadre juridique dans lequel elle évolue de distribuer 80 % du résultat (AR 13/07/2014 Art.13 §1^{er}). À concurrence du montant du résultat net positif de l'exercice et après apurement des pertes reportées et après les affectations et prélèvements aux/des réserves prévus au «Point B. Transfert aux/des réserves» tels que décrits à la Section 4 de la Partie I^{er} au Chapitre I^{er} de l'Annexe C, les SIRP doivent distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants : 1) 80 % du montant déterminé conformément au schéma figurant au Chapitre III de l'Annexe C ; et 2) la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la SIRP.
- À noter que l'obligation de distribution est subordonnée au respect de l'Article 7:212 du Code des Sociétés.

Impact

- La condition essentielle qui gouverne toute distribution de dividendes aux Actionnaires est énoncée à l'Article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations de telle sorte qu'une telle distribution ne peut avoir pour effet de réduire l'actif net de la Société, tel qu'il résulte des comptes annuels, en dessous du capital et des réserves indisponibles. En termes de sanction, l'Article 7:214 du Code des Sociétés et des Associations stipule que les actionnaires et toutes autres personnes doivent restituer toute distribution reçue en contravention des articles 7:212 et 7:213 si la société prouve que les actionnaires ou toutes autres personnes en faveur desquelles la distribution a été décidée étaient informés de l'irrégularité ou ne pouvaient l'ignorer compte des circonstances.

Mesures et facteurs d'atténuation

- Le Conseil d'administration s'assure que les conditions strictes prévues par le Code des Sociétés et Associations soient respectées quel que soit le cas de figure.

6.2. RISQUES LIÉS À L'ÉVOLUTION DE LA RÉGLEMENTATION

Description

- Risque lié aux évolutions réglementaires (fiscal, reporting, statutaire, environnemental, urbain, mobilité...) non spécifique aux SIR et pouvant affecter ses rendements et la juste valeur de ses actifs.
- Risque de perdre le statut de SIR entraînant la perte du statut fiscal spécifique aux SIR et du taux de retenue à la source.
- Risque d'évolution de la réglementation spécifique aux locataires et exploitants qui pourrait avoir un impact négatif sur leur capacité à honorer leurs engagements.

Impact

- La Société est exposée à l'évolution de la législation et aux réglementations de plus en plus nombreuses et complexes, ainsi qu'à la possible évolution de leur interprétation ou de leur application par les administrations ou par les tribunaux. À ceci s'ajoute l'évolution potentielle des règles comptables internationales auxquelles doit se conformer l'Entreprise.
- La perte du statut de SIR est généralement considérée comme un cas de défaut et pourrait déclencher le remboursement des prêts accordés à la société.

- L'évolution et le non-respect de la réglementation expose la Société à des risques de mise en cause de sa responsabilité, à des condamnations, à des sanctions civiles, pénales ou administratives, ainsi qu'au risque de non-obtention ou de non-renouvellement de permis. Ceci pourrait influencer négativement l'activité de la Société, son résultat, sa rentabilité, sa situation financière et/ou ses perspectives.

Mesures et facteurs d'atténuation

- WEB SCA se conforme en tous points à la réglementation en vigueur et aux dispositions de la circulaire précitée pour le calcul des Exit taxes dont elle est redevable dans le cadre des opérations qui y sont soumises.
- Respect des réglementations en vigueur et anticipation de leur évolution.
- Exercice d'une veille juridique par le Compliance Officer.
- Appel à des conseils externes de sorte à anticiper l'identification de toute déviation par rapport au cadre juridique de l'Entreprise.
- Contrats clairs.
- Suivi périodique par le Conseil d'Administration

7. RISQUES SECTEUR

7.1. MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT DANS DES SURFACES COMMERCIALES ET DES PARCS COMMERCIAUX DE PÉRIPHÉRIE

Description

- Baisse de la demande des investisseurs en termes d'immobilier de périphérie.
- Risque de changement de l'offre et de la demande sur le marché immobilier influençant les niveaux des loyers, les taux de vacance et la valeur des propriétés. Baisse des taux d'occupation, diminution des loyers contractuels ou de la valeur des immeubles lors du renouvellement du contrat et pertes en capital lors de la cession des propriétés.
- Risque de diminution de la valeur de réalisation ou de marché des immeubles de placement.

Impact

- La baisse des revenus locatifs, voir l'augmentation du vide locatif, qui découlerait de ces risques et diminuerait le résultat d'exploitation, le montant probable du dividende brut par action et augmenterait artificiellement le ratio d'endettement de WEB.
- Le risque de volatilité des taux pourrait être aggravé pour les SIR par la lecture que les banques donneraient au ratio « Loss given default » qui leur est imposé par Bâle 2 en l'absence de garantie sur emprunt (hypothèque, gage sur fonds de commerce, etc.).

Mesures et facteurs d'atténuation

- Ce risque est considéré comme exogène car relevant d'influences externes majeures étroitement corrélées au contexte socioéconomique et augmenté en raison de la pandémie Covid-19.
- La transparence et la périodicité de l'information sont au centre des préoccupations opérationnelles, notamment des partenaires financiers et des tiers qui font confiance à WEB.

7.2. TENDANCES ET ÉVOLUTION DU SECTEUR DU RETAIL

Description

- Effet de l'importance croissante du commerce en ligne sur les canaux de vente existants.
- Baisse de la demande de magasins physiques en raison de la montée du commerce en ligne.
- Demande de plus petits magasins (moins de m²) étant donné que les magasins ont un stock beaucoup moins important.

Impact

- La baisse des revenus locatifs, voir l'augmentation du vide locatif, qui découlerait de ces risques et diminuerait le résultat d'exploitation, le montant probable du dividende brut par action et augmenterait artificiellement le ratio d'endettement de WEB.

Mesures et facteurs d'atténuation

- Suivi des tendances et anticipation au travers d'une rencontre périodique avec l'Expert Immobilier
- Analyse/veille du marché immobilier cible de la SIR.

	2019	2020
Commerces	72,62 %	68,44 %
Logistique	17,84 %	18,65 %
Bureaux	6,91 %	12,05 %
Terrains	2,63 %	0,86 %

RAPPORT IMMOBILIER

48

→ Site 37 à Gerpinnes - « Centre Commercial Bultia Village » - Rue du Bultia 85-87 - 6 086 m² - Commerces & Appartements

APERÇU DU PORTEFEUILLE^{1,2}

GÉNÉRAL	31/12/2020	
	Consolidé	Statutaire
Valeur d'investissement des immeubles de placement	307 002 864 €	284 501 719 €
Juste valeur	297 412 528 €	275 460 192 €
Pourcentage du patrimoine ³	100 %	100 %
Rendement potentiel ⁴	6,93 %	6,98 %
Surface locative totale	291 435 m ²	280 686 m ²
Taux d'occupation	94,77 %	94,36 %
Valeur d'acquisition/rénovation	210 274 108 €	188 534 108 €
Valeur assurée	340 920 821 €	319 585 868 €
IMMEUBLES LOGISTIQUES		
Valeur d'investissement des immeubles de placement	57 255 300 €	52 219 613 €
Juste valeur	55 036 989 €	50 124 124 €
Pourcentage du patrimoine ³	18,65 %	18,35 %
Rendement potentiel ⁴	9,09 %	9,24 %
Surface locative totale	135 016 m ²	128 988 m ²
Taux d'occupation	95,23 %	94,77 %
Valeur d'acquisition/rénovation	46 708 811 €	41 778 811 €
Valeur assurée	92 132 265 €	86 247 491 €
IMMEUBLES COMMERCIAUX		
Valeur d'investissement des immeubles de placement	210 126 276 €	210 126 276 €
Juste valeur	204 105 451 €	204 105 451 €
Pourcentage du patrimoine ³	68,44 %	73,86 %
Rendement potentiel ⁴	6,44 %	6,44 %
Surface locative totale	139 093 m ²	139 093 m ²
Taux d'occupation	95,00 %	95,00 %
Valeur d'acquisition/rénovation	119 374 792 €	119 374 792 €
Valeur assurée ⁵	189 459 392 €	189 459 392 €
IMMEUBLES DE BUREAUX		
Valeur d'investissement des immeubles de placement	36 990 368 €	19 524 910 €
Juste valeur	35 931 493 €	18 892 022 €
Pourcentage du patrimoine ³	12,05 %	6,86 %
Rendement potentiel ⁴	6,48 %	6,87 %
Surface locative totale	17 326 m ²	12 605 m ²
Taux d'occupation	92,38 %	85,56 %
Valeur d'acquisition/rénovation	35 320 405 €	18 510 405 €
Valeur assurée	59 329 164 €	43 878 984 €
TERRAINS		
Valeur d'investissement des immeubles de placement	2 630 920 €	2 630 920 €
Juste valeur	2 338 595 €	2 338 595 €
Pourcentage du patrimoine ³	0,86 %	0,92 %
Rendement potentiel ⁴	6,06 %	6,06 %
Surface locative totale	-m ²	- m ²
Taux d'occupation	100 %	100 %
Valeur d'acquisition/rénovation	8 870 100 €	8 870 100 €
Valeur assurée	- €	- €

1 Les méthodes de valorisation appliquées par l'Expert Immobilier sont consultables sur notre site internet : www.w-e-b.be

2 Les données présentées dans ce chapitre incluent les éventuels actifs détenus en vue de la vente, ceux-ci participant aux chiffres publiés jusqu'à leur vente effective.

3 sur base de la valeur d'investissement

4 Le rendement potentiel est calculé en divisant la somme du loyer passant (LP) sur les surfaces louées et la valeur locative estimée (VLE) sur surfaces vacantes par la Valeur d'Investissement.

5 hors capitaux assurés pour les biens en copropriété

Analyse du portefeuille consolidé au 31/12/2020¹

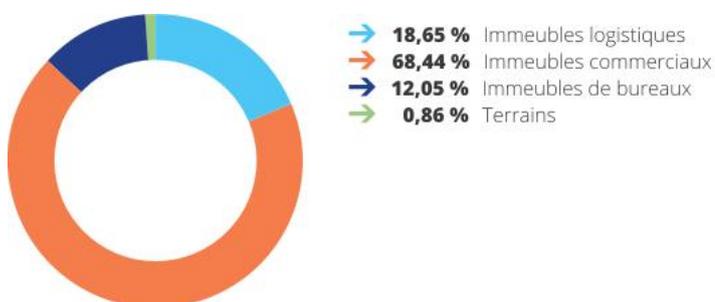
Les aménagements entrepris au cours de la période sous revue ont eu pour objectif d'accroître la maîtrise du risque lié aux aspects de diversification du portefeuille tant en termes de bâtiments, que d'exploitants.

Ceci a également pour but de s'inscrire dans une optique d'amélioration de l'empreinte écologique de ses immeubles.

La diversification du portefeuille s'établit en fonction des critères suivants de sorte à réduire l'impact toujours possible mesuré en termes de coûts de reconversion : le nombre de contrats de location (+ de 300),² 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 portefeuille³

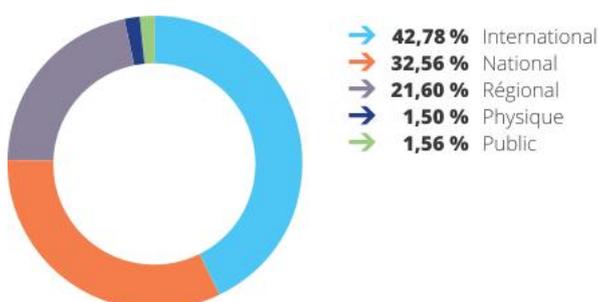
Au 31 décembre 2020, le portefeuille se compose de



Répartition liée à l'échelle de marché des locataires

L'offre immobilière de WEB SCA rencontre un fort succès notamment auprès d'entreprises internationales (42,78 %). 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 du portefeuille de la Société.

D'autre part, les revenus locatifs, répartis sur un nombre important de locataires (± 275) permettent de fragmenter de façon sensible le risque débiteur et donc améliore la stabilité des revenus.



¹ sur base des revenus locatifs de la période pour tous les types de biens sauf mention contraire

² en ne tenant compte que des contrats relatifs aux surfaces locatives (bâtiments et terrains à l'exclusion des totems)

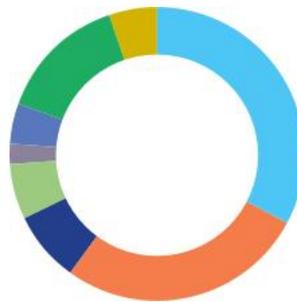
³ sur base de la valeur d'investissement déterminée par l'Expert immobilier



↑
Site 05 à Gosselies
Rue du Cerisier – 3 183 m²

Répartition sectorielle des immeubles commerciaux¹

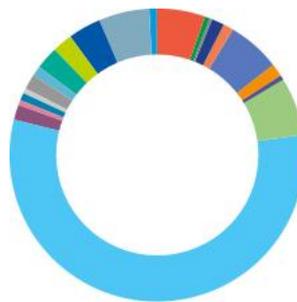
La pondération du portefeuille en termes de secteurs économiques répond d'une politique d'investissement volontariste intégrant des locataires bien répartis entre différents secteurs économiques, ce qui participe à réduire le risque potentiel notamment en période de conjoncture moins favorable. De fait,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



- 32,80 % Équipement maison
- 27,37 % Équipement personne
- 7,86 % Alimentation
- 5,99 % Hygiène, beauté, santé
- 2,17 % Divers
- 4,52 % Horeca
- 14,14 % Loisirs
- 5,15 % Services

Répartition géographique

Au 31 décembre 2020, la présence de la SIR en Région flamande s'élève à 1,29 % contre 95,03 % en Région wallonne. À la même date, les immeubles de placement étaient situés à raison de 55,88 % sur Gosselies, en bordure du Brabant wallon, couvrant les secteurs économiques différents que sont les immeubles logistiques, les immeubles commerciaux, les immeubles de bureaux, auxquels s'ajoutent des terrains.

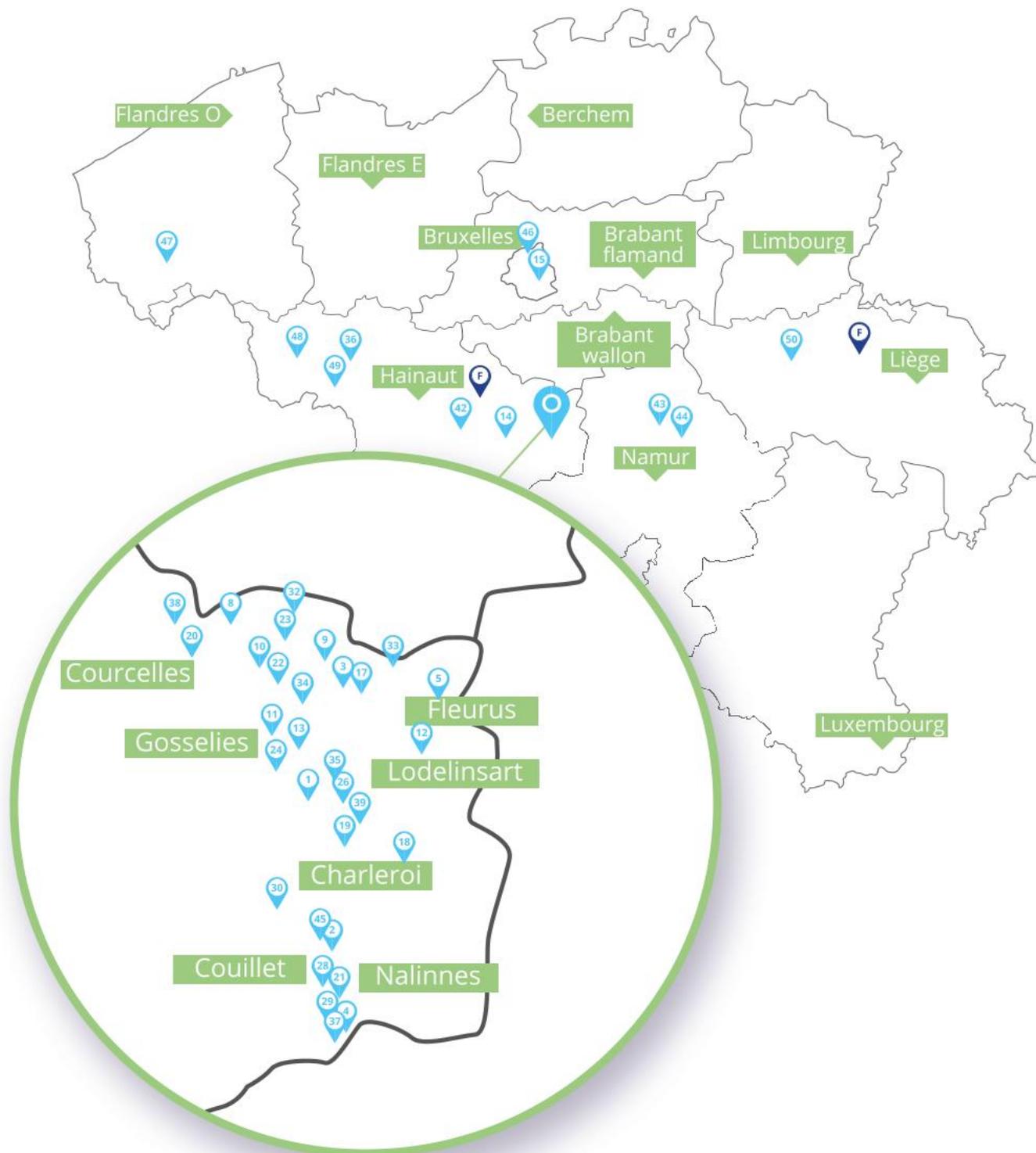


- 5,28 % Alleur
- 0,62 % Anderlues
- 0,42 % Binche
- 1,32 % Charleroi
- 1,09 % Couillet
- 5,92 % Courcelles
- 1,30 % Dampremy/Lodelinsart
- 0,62 % Fleurus
- 6,47 % Gerpennes / Nalines
- 55,88 % Gosselies
- 1,69 % Houdeng-Goegnies
- 0,69 % Jette
- 0,75 % Jumet
- 0,54 % Leuze-En-Hainaut
- 1,79 % Marchienne-au-Pont
- 1,12 % Marcinelle
- 2,30 % Naninne
- 2,38 % Péruwelz
- 3,68 % Rhode-Saint-Genèse
- 5,53 % Saint-Georges-s/Meuse
- 0,61 % Ypres

¹ sur base des revenus locatifs de la période sous revue pour les biens commerciaux uniquement



Notre présence en Belgique



WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA

F = Filiale

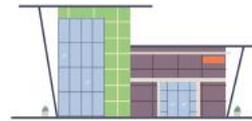


↑
Site 23 à Gosselies
Route Nationale V – 1 000 m² – Commerce

Durée résiduelle des baux¹

Les dates d'échéances sont bien réparties sur les prochaines années : 51,12 % des contrats ont une date d'échéance supérieure à 5 ans. La durée résiduelle des baux est estimée en moyenne à 6,21 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.



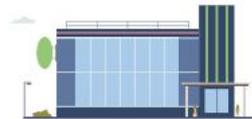
→ < 5 ans

48,87%



→ Entre 5 et 10 ans

40,51%



→ > 10 ans

10,61%

Statut des baux se terminant dans les 12 mois de la clôture

Parmi les contrats de bail arrivant à échéance entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2021, la plupart sont de type Plug & Work ou précaire (conclus pour des périodes allant de quelques mois à 1 an) et majoritairement renouvelés depuis plusieurs années de manière automatique.

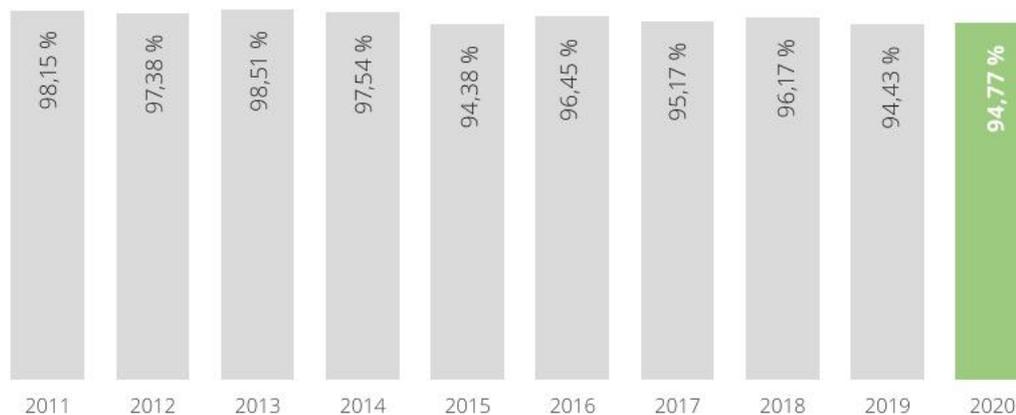
À la date de publication, une majorité des surfaces pour lesquelles un renon a été reçu ont déjà été relouées. Par ailleurs des négociations de renouvellement sont en cours pour un locataire.

Pour une dizaine de baux, à la date de publication, les locataires n'ont pas fait part de leur intention de renoncer à leur contrat, l'échéance tombant dans le dernier trimestre de l'exercice.

¹ sur base de l'échéance finale des contrats de location en cours au 31/12/2020, en ne tenant compte que des contrats relatifs aux surfaces locatives (bâtiments et terrains à l'exclusion des totems)

Taux d'occupation

Le taux d'occupation du portefeuille s'affiche à 94,77 % au 31 décembre 2020.



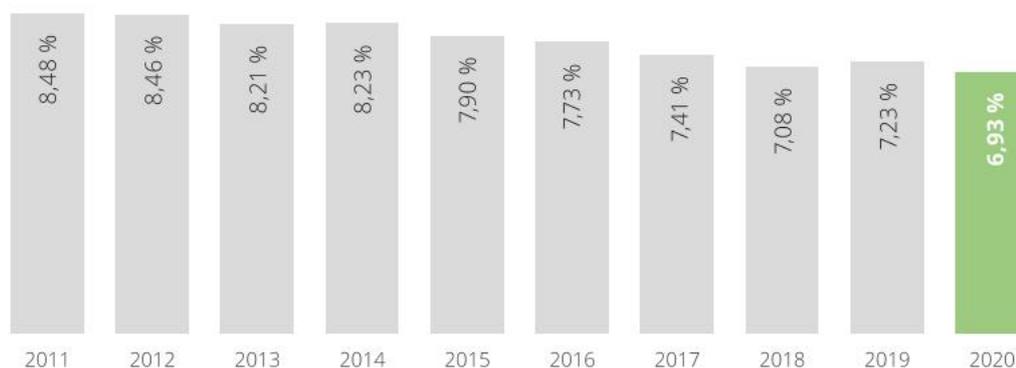
Sur une période de 10 ans, s'étalant du 31 décembre 2011 au 31 décembre 2020, nous enregistrons un taux moyen de 96,30 % avec des valeurs allant de 94,38 % (taux minimum au 31/12/2015) à 98,51 % (taux maximum au 31/12/2013).¹

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA

54

Rendement locatif²

Le rendement locatif du portefeuille reste élevé avec un taux de 6,93 % au 31 décembre 2020.



Sur une période de 10 ans, s'étalant du 31 décembre 2011 au 31 décembre 2020, nous enregistrons un rendement locatif moyen de 7,77 % avec un minimum de 6,93 % au 31/12/2020 et un maximum de 8,48 % au 31/12/2011.¹

¹ sur base des valeurs à la date de clôture de l'exercice

² Le rendement potentiel est calculé en divisant la somme du loyer passant (LP) sur les surfaces louées et la valeur locative estimée (VLE) sur surfaces vacantes par la Valeur d'Investissement. $[(LP \text{ sur surfaces louées}) + (VLE \text{ sur surfaces vides})] / (\text{Valeur d'Investissement})$.

Classement des 10 principaux locataires

En fonction des revenus locatifs	%
1. Ikanbi SA	5,28 %
2. Pro Bail SA (RackStore)	2,97 %
3. Media Markt SA	2,75 %
4. Forever Products SA	1,95 %
5. Basic Fit Belgium	1,86 %
6. Michelin Belux SA	1,76 %
7. Pharma Belgium – Belmedis SA	1,69 %
8. Euro Shoe Group	1,68 %
9. Charlesports SRL (Intersports)	1,59 %
10. Delimmo SA (AD Delhaize)	1,43 %

En fonction des superficies bâties	m ²
1. Tailormade	20 250
2. Sotrewall	13 330
3. Michelin Belux SA	10 434
4. Forever Products SA	9 825
5. Pro bail SA (RackStore)	6 990
6. Jans Building Distribution SA (SFIC)	6 524
7. Media Markt SA	6 236
8. Pharma Belgium SA	5 918
9. Facq SA	5 340
10. Match SA	5 070

En fonction de la durée résiduelle des baux ^{1,2}	Années
1. Bodymat SA	49,0
2. Ansimmo SA (Decathlon)	48,2
3. Evresco	35,8
4. Protection Unit	35,8
5. Di SA (St-Georges)	32,2
6. Planet Parfum SA	31,3
7. Voyages Copine SA	27,0
8. KBB Group	26,5
9. OVS Garden SW SA	25,2
10. Chaussea BRT SRL	22,7

1 hors contrat de location des totems et terrains, ceux-ci se clôturant logiquement au même moment que le contrat de la surface relative

2 Nonobstant la durée des baux indiquée dans le document, les locataires ont le droit légal de résilier leur bail au terme de chaque triennat. Dans ce cas de figure théorique, toutes les surfaces commerciales seraient par définition vides dans les trois ans et six mois qui suivent.

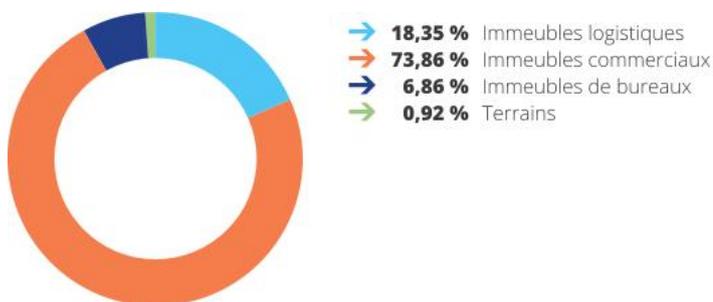


Analyse du portefeuille statutaire au 31/12/2020¹

DESCRIPTION DES ACTIVITÉS	IMMEUBLES LOGISTIQUES	IMMEUBLES COMMERCIAUX	IMMEUBLES DE BUREAUX	TERRAINS	TOTAL
Surface totale bâtie	128 988 m ²	139 093 m ²	12.605 m ²	n/a	280 686 m ²
Valeur d'investissement ²	52 219 613 €	210 126 276 €	19 524 910 €	2 630 920 €	284 501 719 €
Juste valeur ³	50 124 124 €	204 105 451 €	18 892 022 €	2 338 595 €	275 460 192 €
Répartition du patrimoine ⁴	18,35%	73,86%	6,86%	0,92%	100%
Valeur assurée ^{5,6,7}	86 247 491 €	189 459 392 €	43 878 984 €	n/a	319 585 868 €
Valeur d'acquisition/rénovation	41 778 811 €	119 374 792 €	18 510 405 €	8 870 100 €	188 534 108 €
Rendement potentiel ⁸	9,24%	6,44%	6,87%	6,06%	6,98%

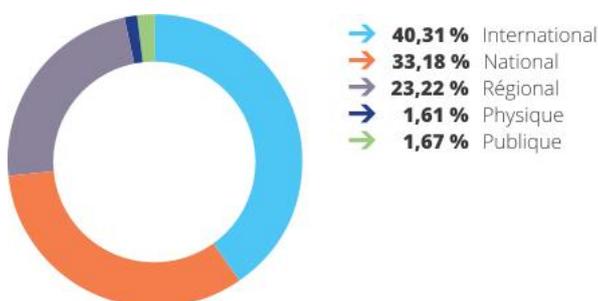
WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA

Nature du portefeuille⁹

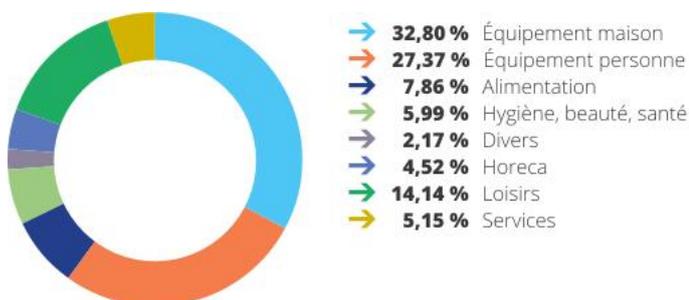


56

Répartition liée à l'échelle de marché des locataires



Répartition sectorielle des immeubles commerciaux¹⁰



1 sur base des revenus locatifs de la période pour tous les types de biens sauf mention contraire

2 Actifs détenus en vue de la vente inclus

3 Actifs détenus en vue de la vente inclus

4 Sur base de la valeur d'investissement

5 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 (Rhode- St-Genève), 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.

6 sur base des valeurs assurées reprises, WEB SCA a payé une prime totale de 169 820,60 € pour la période sous revue

7 hors capitaux assurés pour les biens en copropriété et certains biens assurés par le locataire (emphytéose)

8 Le rendement potentiel est calculé en divisant la somme du loyer passant (LP) sur les surfaces louées et la valeur locative estimée (VLE) sur surfaces vacantes par la Valeur d'Investissement. $[(LP \text{ sur surfaces louées}) + (VLE \text{ sur surfaces vides})] / (\text{Valeur d'Investissement})$.

9 sur base de la valeur d'investissement déterminée par l'Expert immobilier

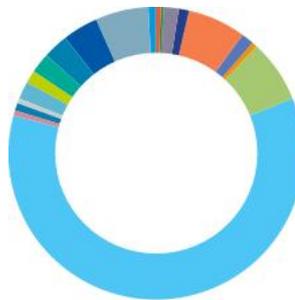
10 sur base des revenus locatifs de la période sous revue pour les biens commerciaux uniquement



↑
Site 13 à Gosselies « Centre Commercial City Nord »
Avenue du Grand Vivier 25 - 700 m² - Commerce

Répartition géographique¹

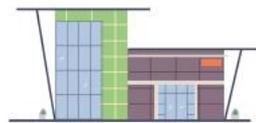
Au 31 décembre 2020, sur base statutaire, la présence de la SIR en Région flamande s'élève à 1,39 % contre 94,65 % en Région wallonne. À la même date, les immeubles de placement étaient situés à raison de 60,06 % sur Gosselies.



→	0,67 %	Anderlues
→	0,45 %	Binche
→	1,42 %	Charleroi
→	1,17 %	Couillet
→	6,36 %	Courcelles
→	1,40 %	Dampremy/Lodelinsart
→	0,67 %	Fleurus
→	6,96 %	Gerpennes/Nalinnes
→	60,06 %	Gosselies
→	0,74 %	Jette
→	0,81 %	Jumet
→	0,58 %	Leuze-En-Hainaut
→	1,92 %	Marchienne-au-Pont
→	1,20 %	Marcinelle
→	2,47 %	Naninne
→	2,56 %	Péruwelz
→	3,96 %	Rhode-Saint-Genèse
→	5,95 %	Saint-Georges-s/Meuse
→	0,65 %	Ypres

Durée résiduelle des baux²

Sur base statutaire, la durée résiduelle des baux est estimée en moyenne à 6,20 ans.



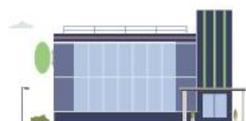
→ < 5 ans

49,19 %



→ Entre 5 et 10 ans

40,13 %



→ > 10 ans

10,68 %

¹ sur base des revenus locatifs de la période sous revue

² sur base de l'échéance finale des contrats de location en cours au 31/12/2020, en ne tenant compte que des contrats relatifs aux surfaces locatives (bâtiments et terrains à l'exclusion des totems)

Taux d'occupation

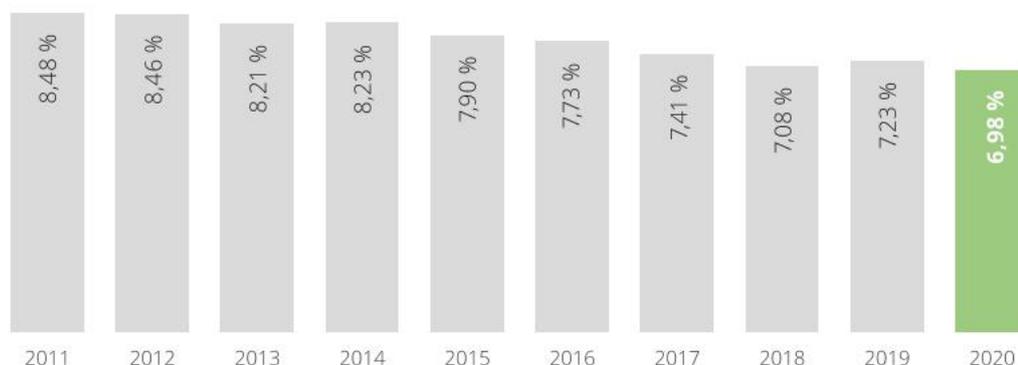
Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation du portefeuille sur base statutaire s'affiche à 94,36 %.



Sur une période de 10 ans, s'étalant du 31 décembre 2011 au 31 décembre 2020, nous enregistrons un taux moyen de 96,25 % avec des valeurs allant de 94,36 % (taux minimum au 31/12/2020) à 98,51 % (taux maximum au 31/12/2013),¹

Rendement locatif²

Le rendement locatif du portefeuille sur base statutaire est de 6,98% au 31 décembre 2020.



Sur une période de 10 ans, s'étalant du 31 décembre 2011 au 31 décembre 2020, nous enregistrons un taux moyen de 7,77 % avec des valeurs allant de 6,98 % (taux minimum au 31/12/2020) à 8,48% (taux maximum au 31/12/2013).³

1 sur base des valeurs à la date de clôture de l'exercice

2 Le rendement potentiel est calculé en divisant la somme du loyer passant (LP) sur les surfaces louées et la valeur locative estimée (VLE) sur surfaces vacantes par la Valeur d'Investissement. $[(LP \text{ sur surfaces louées}) + (VLE \text{ sur surfaces vides})] / (\text{Valeur d'Investissement})$.

3 sur base des valeurs à la date de clôture de l'exercice



Classement des 10 principaux locataires

En fonction des revenus locatifs	%
1. Pro Bail SA (RackStore)	3,19 %
2. Media Markt SA	2,95 %
3. Forever Products SA	2,10 %
4. Basic Fit Belgium SPRL	2,00 %
5. Michelin Belux SA	1,90 %
6. Euro Shoe Group	1,81 %
7. Charlesports SRL (Intersports)	1,71 %
8. Delimmo SA (AD Delhaize)	1,53 %
9. Université de Mons Hainaut	1,42 %
10. Action Belgium SPRL	1,30 %

En fonction des superficies bâties	m ²
1. Tailormade	20 250
2. Sotrewall	13 330
3. Michelin Belux SA	10 434
4. Forever Products SA	9 825
5. Pro bail SA (RackStore)	6 990
6. Jans Building Distribution SA (SFIC)	6 524
7. Media Markt SA	6 236
8. Facq SA	5,340
9. Match SA	5,070
10. Jacops Sud	4 005

En fonction de la durée résiduelle des baux ^{1,2}	Années
1. Bodymat SA	49,0
2. Ansimmo SA (Decathlon)	48,2
3. Evresco	35,8
4. Protection Unit	35,8
5. Di SA (St-Georges)	32,2
6. Planet Parfum SA	31,3
7. Voyages Copine SA	27,0
8. KBB Group	26,5
9. OVS Garden SW SA	25,2
10. Chaussea brt SRL	22,7

1 hors contrat de location des totems et terrains, ceux-ci se clôturant logiquement au même moment que le contrat de la surface relative

2 Nonobstant la durée des baux indiquée dans le document, les locataires ont le droit légal de résilier leur bail au terme de chaque triennat.



Descriptif du portefeuille consolidé

Site 1 – Jumet

Rue de l'Industrie 12, 6040 Jumet

Superficie : 6 719 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :

1970 - 2007 - 2017

Site 3 – Gosselies

Avenue des États-Unis 90, 6041 Gosselies

Superficie : 623 m² + 14 856 m² parking

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :

1999 - 2007

Locataire(s) :

Gimaco, Gruber Logistics, AK Business



Site 2 – Couillet

Route de Philippeville 196-206, 6010 Couillet

Superficie : 1 875 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

2006 - 2016

Locataire(s) :

Eweta, Win châssis, Wok Imperial

Site 4 – Nalines – Bultia I

Rue d'Acoz 5, 6280 Gerpinnes

Superficie : 1 542 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

1998 - 1999 - 2016

Locataire(s) : 3OM Tattoo By Boris, AB

Commerciale, Barber Shop, Art de Vue, Bijouterie Laurent by Virginie, Taverne du Bultia, Chaussures Lachapelle, CKS Coiffeur Designer, Orange Belgium, Planet Parfum

Route de Philippeville 351, 6010 Couillet

Superficie : 1 200 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

+/- 1950 - 1999 - 2017

Locataire(s) : Basic Fit

Route de Philippeville 6, 6120 Nalines

Superficie : 360 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

1920 - 2001

Locataire(s) : T'Artiste



Site 5 – Gosselies

Chaussée de Fleurus 157, 6041 Gosselies

Superficie : 11 820 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :
± 1975 - 2008 - 2016

Locataire(s) :

Ertek, Facq, Newrest Servair, Bertoncello,
Sentiers du Monde, Cricket &Co

Rue du Cerisier, 6041 Gosselies

Superficie : 7 203 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :
1974 - 1996 - 2013

Locataire(s) :

Inter-carrelage, Sonaca



Site 8 – Gosselies

Rue de la Glacerie 122, 6180 Courcelles

Superficie : 31 188 m² + 13 000 m² terrain

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :
1920 - 1980 - 1990 - 2005 - 2013 - 2016 - 2017

Locataire(s) : Corps et Esprits, Daminet,
Fluidra Belgique, Forever Products, Kasongo,
Mutualités Neutre du Hainaut, Tailormade,
Transaflo



Site 9 – Gosselies Rue Du Chemin De Fer

Avenue des États-Unis 38-40,
6041 Gosselies

Superficie : 2 420 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :
2011-2017

Locataire(s) :

Heytens, AD Delhaize

Avenue de la Pépinière 5, 6041 Gosselies

Superficie : 2 500 m² bâtis

Catégorie : Commerce

Année de construction : 2008

Locataire(s) :

Urban Soccer

Avenue de la Pépinière 3, 6041 Gosselies

Superficie : 1 225 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :
2011 - 2017

Locataire(s) :

Le comptoir Européen du Pneu





Site 9 – Gosselies Rue Du Chemin De Fer

Rue du Chemin de Fer 9-15, 6041 Gosselies

Superficie: 6 853 m² + 3 000 m² parking

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:
2019

Locataire(s):

OVS Garden, Centrakor, La Bella Tavola,
Foody's Corner, Intersport, Media Markt
(parking)



Site 10 – Gosselies Demanet

Rue de Namur 136-138, 6041 Gosselies

Superficie: 10 614 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:
1920 - 2011 - 2013 - 2016

Locataire(s):

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

Rue de Namur 140, 6041 Gosselies

Superficie: 6 230 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:
2005

Locataire(s):

Media Markt



Site 11 – Gosselies

Rue des Émailleries 4-12
6041 Gosselies

Superficie: 6 660 m²

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation:
1960 - 2015

Locataire(s):

Cuir N°1, Foirfouille, Planet Pneus,
J.-L. Rassart, Rev/Interieur

Site 13 – Gosselies City Nord

Centre Commercial City Nord,
Route Nationale 5, 6041 Gosselies

Superficie: 30 562 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:
de 1980 à 2017

Locataire(s):

Au Temps fleuri, AVA, Emocion Resto Bar,
Babylon, Carlo Sport & Fashion, Cerese
Security, Chaussea, Di, DSM Cuisines, IHPO,
Bristol, Literie Prestige, Fondation Papillon,
l'Adriatic Pizzeria, Aquality Protect, Hema,
Krëfel, Krinkels, Kvik, Planet Pafum, Lidl,
Le Paradis du Sommeil, Maniet Luxus,
L'Antica Gelateria, Laissez-vous tenter,
Modal, NB Sat, Okaidi, Casa, Planet Pneus,
Rack Store, Le Break, Pronti, Vanden Borre



Site 12 – Fleurus

Avenue de l'Espérance 1
6220 Fleurus

Superficie: 3 800 m²

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation:
1992

Locataire(s):

Eco DTLO





Site 14 – Anderlues

Chaussée de Mons, 6150 Anderlues

Superficie : 2.450 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :
2005 - 2013 - 2017

Locataire(s) :

Martin Racing, Bouba city

Site 17 – Gosselies Aéropole

Avenue Jean Mermoz 33, 6041 Gosselies

Superficie : 2 800 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :
1995

Locataire(s) : Belgian Racing

Rue Adrienne Boland 24, 6041 Gosselies

Superficie : 10 413 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :
1995

Locataire(s) : Michelin

Rue Adrienne Boland 9, 6041 Gosselies

Superficie : 400 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :
2001 - 2016

Locataire(s) : Balteau IE

Rue Adrienne Boland 10, 6041 Gosselies

Superficie : 2 260 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :
1995

Locataire(s) : Naniot, Urbanfurn

Site 15 – Rhode-Saint-Genèse

Chaussée de Waterloo, 198-200,

1640 Rhode-Saint-Genèse

Superficie : 7 806 m²

Catégorie : Bureaux

Année(s) de construction/rénovation :
1992

Locataire(s) : Taxi Toni, AWS Management, Belgo Concept, BHR Clinic, BNP Paribas Fortis, Dental Design, Mob & Com, EPM, Cuir Center, Ethias, FT Compta, Gamtak, Groupe Goffin, L'Hermitage, Insafron, Kvik, LG Pronett, Liégeois groupe, Mesel, Orange Belgium, Panorama Development, Proximus, Smart 4 Invest, Solidbot, Sparagus, Square², Laboratoire Synlab, Tomach Engineering, Tours 33, Living House



Site 18 – Charleroi, Université de Mons

Boulevard Joseph II 38-42, 6000 Charleroi

Superficie: 2 571 m²

Catégorie: Bureaux

Année(s) de construction/rénovation:
1996 - 2007

Locataire(s): UMonS



Site 19 – Jumet

Rue Frison 56, 6040 Jumet

Superficie: 998 m²

Catégorie: Bureaux

Année(s) de construction/rénovation:
1940 - 1991 - 2007 - 2009 - 2013

Locataire(s):

Interfone, Planning Familial « Le Terril »,
Garages



Site 20 – Courcelles

Rue Général de Gaulle 12,
6180 Courcelles

Superficie: 2 574 m²

Catégorie: Commerce

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

Locataire(s):

Commerces: Olivier Dachkin, Shoe Discount,
Zeeman

2 appartements



**Site 21 – Gerpennes,
Chaussée de Philippeville**

Route de Philippeville 193, 6280 Gerpennes
Superficie : 581m²
Catégorie : Commerce
Année(s) de construction/rénovation :
 2003
Locataire(s) :
 Immo & Co Invest, IACI



Site 23 – Gosselies

Route Nationale 5, 6041 Gosselies
Superficie : 5 025 m²
Catégorie : Commerce
Année(s) de construction/rénovation :
 de 1993 à 2013
Locataire(s) :
 Bulthaup, Comptoir Européen du Pneu,
 Eggo Kitchen House, Inside Concept,
 Pro-Duo, X²O



Site 22 – Gosselies

Rue de Namur 138, 6041 Gosselies
Superficie : 1 230 m²
Catégorie : Commerce
Année(s) de construction/rénovation :
 1920 - 2011 - 2013
Locataire(s) :
 Banque CBC, DDM Architectes Associés



Site 24 – Gosselies

Rue des Émailleries 4, 6041 Gosselies
Superficie :
 8 985 m² bâtis + 2.413 m² parking
Catégorie : Logistique
Année(s) de construction/rénovation :
 1998 - 2000 - 2002 - 2006 - 2012
Locataire(s) :
 Gritec, Houdan Cuisines, RTL Belgium,
 Sigma Studio, SFIC, Transvia, Pool Cover,
 Meuble Choc, Street Corner Foodtruck



Site 26 – Lodelinsart

Chaussée de Bruxelles 296,
6042 Lodelinsart

Superficie: 3 500 m² + 6 395 m² terrain

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:
1987

Site 30 – Marchienne-au-Pont

Rue Thomas Bonehill 30,
6030 Marchienne-au-Pont

Superficie: 13 604 m²

Catégorie: Logistique

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

Locataire(s):

Sotrewall, Staw, Proximus, Safe conduite



Site 28 – Loverval

Chaussée de Philippeville, 6280 Loverval

Superficie: 3 222 m² terrain

Catégorie: Terrain

Année(s) de construction/rénovation:
NA

Site 32 – Gosselies Chotard

Centre Commercial Espace Nord,
Route Nationale 5, 6041 Gosselies

Superficie: 9 247 m² + 4 965 m² terrain

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:
de 2000 à 2017

Locataire(s):

Bowling One, Quick, Carglass, Circus,
Clear Channel, Univers du Cuir,
Le Roi du Matelas, Laser Game Evolution,
Loft Club, Univers du Cuir, Magic Center,
Sarro Cuisines, Planet Sun

Site 29 – Gerpennes

Chaussée de Philippeville, 6280 Gerpennes

Superficie: 10 201 m² terrain

Catégorie: Terrain

Année(s) de construction/rénovation:
NA

Locataire(s):

Allmat



Site 33 – Gosselies

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

Superficie: 1 657 m²

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation:
1992 - 2017

Locataire(s):

Concierge, SPP, Banque Van Breda, a-Ulab

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

Superficie: 5 935 m²

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation:
1992

Locataire(s):

Le Temps D'un Délice, Van Oirschot
Verwarminggsgroothandel, Tibi, PSB
Sonorisation, Préparation technique,
Gateway Communications

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

Superficie: 13 000 m² + 2 630 m² terrain

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation:
2006 - 2013 - 2017

Locataire(s):

Clyde Bergemann, Chrome Style, Comarfin,
CPAS, Enercon, Jacobs Sud, Kone, Veranda
Pro, Chrome Style, Comarfin, CPAS, Diamant
Drilling Services

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

Superficie: 12 000 m² terrain

Catégorie: Terrain

Année(s) de construction/rénovation:
NA

Locataire(s):

My Park, Europcar



Site 34 – Gosselies

Rue des Bancroix, 6041 Gosselies

Superficie: 3 218 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:
2002 - 2017

Locataire(s):

Joggingplus, Anjali, Proximus, Le Break, Gamecash, Sportsdirect.Com, 4Murs, Tape à l'Œil, Nineteen



Site 36 – Leuze-en-Hainaut

Rue de Condé 62, 7900 Leuze-en-Hainaut

Superficie: 1 530 m² bâtis

Catégorie: Commerce

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

Locataire(s): Match



Site 35 – Jumet, Nouvelle Route de Bruxelles

Chaussée de Bruxelles 378, 6040 Jumet

Superficie: 1 894 m²

Catégorie: Commerce

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

Locataire(s):

On 600 Bien, RMC Optique, Planet Coiffure, Hangar 48



Site 37 – Gerpinnes, Bultia Village

Rue du Bultia 85-87, 6280 Gerpinnes

Superficie: 6 086 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:
2013 - 2017

Locataire(s):

Commerces : CBC Banque, Veritas, Damart, Hunkemöller, Jean-Christophe Coiffeur, Connections, Huggy's Bar, Di, Club, Italy Meubles, Aloès, Body Concept Training
12 appartements



**Site 38 – Courcelles,
Lido Shopping**

Rue Philippe Monnoyer 70, 6180 Courcelles
Superficie : 5 829 m²
Catégorie : Commerce
Année(s) de construction/rénovation :
 2005 - 2011 - 2012
Locataire(s) :
 Action, Eldi, Leader Price, Tom & Co



Site 42 – Péronnes-lez-Binche

Avenue Léopold III 5,
 7134 Péronnes-lez-Binche
Superficie : 3 360 m²
Catégorie : Commerce
Année(s) de construction/rénovation :
 2000
Locataires :
 CB Invest, A & M Négoce



Site 39 – Dampremy

Chaussée de Bruxelles 100,
 6020 Dampremy
Superficie : 18 608 m² terrain
Catégorie : Terrain
Année(s) de construction/rénovation :
 NA (terrain)
Locataire(s) : Decathlon



Site 43 – Naninne

Chaussée de Marche 878, 5100 Naninne
Superficie : 3 223 m²
Catégorie : Commerce
Année(s) de construction/rénovation :
 Inconnu - 2017
Locataire(s) :
 A.M.I. Automobile, Meubles Mailleux



Site 44 – Wierde

Chaussée de Marche 657, 5100 Wierde

Superficie: 2 225 m²

Catégorie: Commerce

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

Locataire(s):

C-Storm, Literie Prestige, Nawagym



Site 46 – Jette

Rue Henri Werrie 78, 1090 Jette

Superficie: 1 150 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:
2015

Locataire(s):

Basic Fit



Site 45 – Marcinelle, Beau Bien

Avenue de Philippeville 145-157,
6001 Marcinelle

Superficie: 2 332 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:
2008 - 2015 - 2017

Locataire(s):

Commerces : Alphamed, First Line Clothing,
PV Distribution, Le Goût du Liban, Hooking
6 appartements



Site 47 – Ypres

Paterstraat 5, 8900 Ypres

Superficie: 1 483 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:
1704 - 1922 - 2015

Locataire(s):

Basic Fit



Site 48 – Tournai

Rue des Chapeliers 20, 7000 Tournai

Superficie: 875 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

1935 - 1998 - 2007



Site 50 – St Georges Sur Meuse

Rue Campagne du Moulin 17-57,
4470 Saint Georges sur Meuse

Superficie: 13 302 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

2011 - 2014

Locataire(s): Marques à suivre, Brasserie O Bar, Aldi, Arexo consulting, Le Délice du pain, CHR Citadelle, Monkey Clothing Store, Di, Bristol, Llife Style Fitness, Figura'Tif, JBC, MM Bijoux, My Telecoms, Planet Parfum, Securitas Verisure, REnmans, Cash Piscines, California Sun, Protection Unit, Hunter, Trafic, Amusement Park, Voyages Copine

Site 49 – Péruwelz

Rue Neuve Chaussée 86, 7600 Péruwelz

Superficie: 7 480 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

2011

Locataire(s):

Intermarché, JBC, Point Carré, Bristol



Site FILIALE BPA SA

rue Alfred Deponthière 40
4431 Alleur

Superficie: 4 721 m²

Catégorie: Bureaux

Année(s) de construction/rénovation:
2019

Locataire(s):
Ikanbi



Site FILIALE SPI La Louvière SA

rue de la Reconvertin 15
7110 Houdeng-Goegnies

Superficie: 6 028 m²

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation:
2004

Locataire(s):
Pharma Belgium Belmedis





↑ Site 15 à Rhode-St-Genèse - Chaussée de Waterloo 198-200 - 7 806 m² - Bureaux & Commerces

ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE PAR L'EXPERT IMMOBILIER

Conformément aux dispositions légales, les biens immobiliers du portefeuille de WEB SCA font l'objet d'une expertise trimestrielle. À ce jour, ces missions d'expert immobilier sont confiées à CBRE Valuations Services SRPL, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, avenue Lloyd George 7, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro BE 0859.928.556, nommé pour un mandat de 3 ans renouvelable.

Pour cette mission, elle est représentée, depuis la dernière Assemblée générale ordinaire de WEB SCA, par Monsieur Pieter PAEPEN, Directeur.

Début de mandat : 2020

Fin de mandat : 2022

Pour ses missions, la rémunération de l'expert est de 60 000 € HTVA, sur base du nombre de m² du portefeuille au 31 mars 2018 selon les différents types de bien, à savoir les immeubles logistiques, les immeubles commerciaux et les immeubles de bureaux avec un montant minimum par propriété de 500 € HTVA par an. Par m², il faut entendre tous les m² valorisés dans les notes de calcul en superstructure. Le forfait ci-dessus reste d'application tant que le total de m² ne varie pas. Une actualisation trimestrielle est prévue en cas de variation, les honoraires seront adaptés à concurrence de l'évolution du total de m² du portefeuille.

Les méthodes d'évaluation appliquées par l'expert immobilier sont décrites dans la Note 05 de la partie financière du présent rapport.

↑
Site 37 à Gerpines « Centre Commercial Bultia Village »
Rue du Bultia 85-87 - 5 025 m² - Commerces & Appartements

Bruxelles, le 4 février 2021

Mesdames, Messieurs,

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'entière 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 décembre 2020 s'élève à :

307 002 864 EUR

(Trois cent sept millions deux mille huit cent soixante-quatre euros)

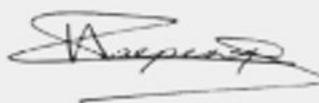
Après déduction de frais de transferts conformément aux recommandations de la BEAMA et vos instructions pour frais d'acte, sur la valeur globale, ceci nous amène à une « Fair Value » de :

297 412 528 EUR

(Deux cent nonante sept millions quatre cent douze mille cinq cent vingt-huit 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

VALORISATION GÉNÉRALE AU 31/12/2020

Site	Propriétés	Année(s) de construction/rénovation	Surface bâtie
IMMEUBLES LOGISTIQUES			
01	Jumet - Rue de l'Industrie 12	1970-2007	6 719 m ²
03	Gosselies - Ave des États-Unis 90	1999-2007	623 m ²
05	Gosselies - Chée de Fleurus 157	1974-1975-1996-2008-2013	19 023 m ²
08	Courcelles - Rue de la Glacerie 12	1920-1980-1990-2005-2013	33 002 m ²
11	Gosselies - Rue de l'Escasse	1960	6 660 m ²
12	Fleurus - Ave de l'Espérance 1	1992	3 800 m ²
17	Gosselies - Aéroport	1995-2001	15 894 m ²
24	Gosselies - Rue des Émailleries 1-3	1988-2000-2002-2006-2012	8 985 m ²
30	Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	1950-2010	13 604 m ²
33	Gosselies - Ave Jean Mermoz 29	1992-1995-2006-2007-2013	20 678 m ²
Filiale	Houdeng - Rue de la Reconversion	2003	6 028 m ²
TOTAL			135 016 m²
IMMEUBLES COMMERCIAUX			
02	Couillet - Route de Philippeville 196-206	2006	3 075 m ²
04	Nalinnes - Bultia	1998-1999-2003-2016	1 902 m ²
09	Gosselies - Rue du Chemin de fer	2008-2011	12 998 m ²
10	Gosselies - Demanet	1920-2011-2013 + 2005	16 844 m ²
13	Gosselies - City Nord	de 1980 à 2017	30 562 m ²
14	Anderlues - Chée de Mons 56-56b	2008-2013	2 450 m ²
20	Courcelles - Ave Général de Gaulle 16-20	1950-2004	2 424 m ²
21	Gerpennes - Chée de Philippeville 193	1920-2001	581 m ²
23	Gosselies - RN 5	1980-2002-2012	5 025 m ²
26	Lodelinsart - Chée de Bruxelles 296	1987	0 m ²
32	Gosselies - Chotard	2000-2001-2002-2007	9 244 m ²
34	Gosselies - Rue des Bancroix	2002	3 218 m ²
35	Jumet - RN 5	1993-1997-2008-2011	1 894 m ²
36	Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	1930-1968-1988-1996	1 530 m ²
37	Gerpennes - Rue du Bultia 85-87	2013	6 086 m ²
38	Courcelles - Rue Monnoyer 70	2005-2011-2012	5 829 m ²
39	Dampremy - Chée de Bruxelles 100		Projet
42	Péronnes-lez-Binche - Ave Léopold III 5	2000	3 360 m ²
43	Naninne - Chée de Marche 878-880	inconnu - 2013	3 223 m ²
44	Wierde - Chée de Marche 651-657	1990-1991-2013	2 225 m ²
45	Marcinelle - Ave de Philippeville 141-143	2009	2 332 m ²
46	Jette - Rue H. Werrie 76	2015	1 150 m ²
47	Ieper - Paterstraat 5	1704-1922-2015	1 483 m ²
48	Tournai - Rue des Chapeliers 20	1935-1998-2007	875 m ²
49	Peruwelz - Rue Neuve Chaussée 86	2010	7 480 m ²
50	St-Georges s/Meuse, - R. Campagne du Moulin 17-57	2010-2014	13 303 m ²
TOTAL			139 093 m²
IMMEUBLES DE BUREAUX			
15	Rhode-St-Genèse - Chée de Waterloo 198	1992	7 806 m ²
18	Charleroi - Bd Joseph II 38-40-42	1996-2007	2 571 m ²
19	Jumet - Rue Frison 56	1940-1991-2007-2009-2013	998 m ²
27	Gosselies - Rue de Namur 138	1920-2011-2012-2013	1 230 m ²
Filiale	Alleur - Rue Alfred Deponthière 40	2019	4 721 m ²
TOTAL			17 326 m²
TERRAINS			
28	Loverval - Chée de Philippeville		Projet
29	Gerpennes - Chée de Philippeville 212		Projet
33	Gosselies - Ave Jean Mermoz 29		Parking
TOTAL			0 m²
TOTAL GÉNÉRAL CONSOLIDÉ			291 435 m²
TOTAL GÉNÉRAL STATUTAIRE (WEB SCA)			280 686 m²
TOTAL GÉNÉRAL FILIALES (BPA - SPI)			10 749 m²

VALORISATION GÉNÉRALE AU 31/12/2020

Site	Propriétés	Valeur d'investissement	Juste Valeur	Taux occupation ¹	% portfolio ² consolidé	% portfolio ² statutaire
	IMMEUBLES LOGISTIQUES					
01	Jumet - Rue de l'Industrie 12	921.850 €	819.422 €	- %	0,30 %	0,32 %
03	Gosselies - Ave des États-Unis 90	1 190 667 €	1 058 371 €	100 %	0,39 %	0,42 %
05	Gosselies - Chée de Fleurus 157	10 772 963 €	10 510 208 €	100 %	3,51 %	3,79 %
08	Courcelles - Rue de la Glacerie 12	8 390 868 €	8 186 213 €	100 %	2,73 %	2,95 %
11	Gosselies - Rue de l'Escasse	1 225 293 €	1 089 149 €	74,42 %	0,40 %	0,43 %
12	Fleurus - Ave de l'Espérance 1	1 356 800 €	1 206 044 €	100 %	0,44 %	0,48 %
17	Gosselies - Aéroport	6 934 491 €	6 538 639 €	100 %	2,26 %	2,44 %
24	Gosselies - Rue des Émailleries 1-3	5 368 202 €	5 237 270 €	100 %	1,75 %	1,89 %
30	Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	2 167 883 €	1 927 007 €	59,92 %	0,71 %	0,76 %
33	Gosselies - Ave Jean Mermoz 29	13 890 596 €	13 551 801 €	95,47 %	4,52 %	4,88 %
Filiale	Houdeng - Rue de la Reconversion	5 035 687 €	4 912 865 €	100 %	1,64 %	Filiale
	TOTAL	57 255 300 €	55 036 989 €	95,23 %	18,65 %	18,35 %
	IMMEUBLES COMMERCIAUX					
02	Couillet - Route de Philippeville 196-206	3 469 529 €	3 384 907 €	100 %	1,13 %	1,22 %
04	Nalinnes - Bultia	4 440 396 €	4 332 093 €	100 %	1,45 %	1,56 %
09	Gosselies - Rue du Chemin de fer	19 711 494 €	19 230 725 €	100 %	6,42 %	6,93 %
10	Gosselies - Demanet	25 731 372 €	25 103 777 €	100 %	8,38 %	9,04 %
13	Gosselies - City Nord	44 197 347 €	43 119 361 €	100 %	14,40 %	15,54 %
14	Anderlues - Chée de Mons 56-56b	1 342 350 €	1 193 200 €	100 %	0,44 %	0,47 %
20	Courcelles - Ave Général de Gaulle 16-20	2 529 088 €	2 467 402 €	100 %	0,82 %	0,89 %
21	Gerpennes - Chée de Philippeville 193	1 030 414 €	915 923 €	41,29 %	0,34 %	0,36 %
23	Gosselies - RN 5	8 698 380 €	8 486 224 €	- %	2,83 %	3,06 %
26	Lodelinsart - Chée de Bruxelles 296	3 246 641 €	3 167 455 €	- %	1,06 %	1,14 %
32	Gosselies - Chotard	13 241 000 €	12 918 049 €	99,30 %	4,31 %	4,65 %
34	Gosselies - Rue des Bancroix	7 731 926 €	7 543 341 €	100 %	2,52 %	2,72 %
35	Jumet - RN 5	1 931 510 €	1 716 898 €	100 %	0,63 %	0,68 %
36	Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	1 239 288 €	1 101 589 €	100 %	0,40 %	0,44 %
37	Gerpennes - Rue du Bultia 85-87	15 232 379 €	14 860 859 €	94,18 %	4,96 %	5,35 %
38	Courcelles - Rue Monnoyer 70	6 473 018 €	6 315 139 €	63,53 %	2,11 %	2,28 %
39	Dampremy - Chée de Bruxelles 100	4 840 277 €	4 722 221 €	100 %	1,58 %	1,70 %
42	Péronnes-lez-Binche - Ave Léopold III 5	1 338 050 €	1 189 378 €	100 %	0,44 %	0,47 %
43	Naninne - Chée de Marche 878-880	2 915 365 €	2 844 258 €	100 %	0,95 %	1,02 %
44	Wierde - Chée de Marche 651-657	2 522 834 €	2 461 302 €	100 %	0,82 %	0,89 %
45	Marcinelle - Ave de Philippeville 141-143	3 971 168 €	3 874 310 €	100 %	1,29 %	1,40 %
46	Jette - Rue H. Werrie 76	1 440 430 €	1 280 382 €	100 %	0,47 %	0,51 %
47	Ieper - Paterstraat 5	1 642 254 €	1 492 958 €	100 %	0,53 %	0,58 %
48	Tournai - Rue des Chapeliers 20	747 807 €	664.717 €	- %	0,24 %	0,26 %
49	Peruwelz - Rue Neuve Chaussée 86	9 922 846 €	9 680 825 €	74,13 %	3,23 %	3,49 %
50	St-Georges-s/Meuse, R. Campagne du Moulin 17-57	20 539 113 €	20 038 158 €	100 %	6,69 %	7,22 %
	TOTAL	210 126 276 €	204 105 451 €	95,00 %	68,44 %	73,86 %
	IMMEUBLES DE BUREAUX					
15	Rhode-St-Genèse - Chée de Waterloo 198	14 617 790 €	14 261 259 €	82,82 %	4,76 %	5,14 %
18	Charleroi - Bd Joseph II 38-40-42	3 100 500 €	3 024 878 €	100 %	1,01 %	1,09 %
19	Jumet - Rue Frison 56	556 339 €	494 524 €	44,35 %	0,18 %	0,20 %
27	Gosselies - Rue de Namur 138	1 250 281 €	1 111 361 €	100 %	0,41 %	0,44 %
Filiale	Alleu - Rue Alfred Deponthière 40	17 465 458 €	17 039 471 €	100 %	5,69 %	Filiale
	TOTAL	36 990 368 €	35 931 493 €	92,38 %	12,05 %	6,86 %
	TERRAINS					
28	Loverval - Chée de Philippeville	342.833 €	304.740 €	100 %	0,11 %	0,12 %
29	Gerpennes - Chée de Philippeville 212	1 225 789 €	1 089 590 €	100 %	0,40 %	0,43 %
33	Gosselies - Ave Jean Mermoz 29	1 062 298 €	944 265 €	100 %	0,35 %	0,37 %
	TOTAL	2 630 920 €	2 338 595 €	100 %	0,86 %	0,92 %
	TOTAL GÉNÉRAL CONSOLIDÉ	307 002 864 €	297 412 528 €	94,77 %	100 %	100 %
	TOTAL GÉNÉRAL STATUTAIRE (WEB SCA)	284 501 719 €	275 460 192 €	94,36 %		100 %
	TOTAL GÉNÉRAL FILIALES (BPA - SPI)	22 501 145 €	21 952 336 €	100 %		100 %

1 sur loyer réel

2 Sur base de la valeur d'investissement déterminée par l'Expert Immobilier

VALORISATION GÉNÉRALE AU 31/12/2020

Site	Propriétés	Loyer net	VLE ¹	Rendement Potentiel ²
IMMEUBLES LOGISTIQUES				
01	Jumet - Rue de l'Industrie 12	- €	154.537 €	16,76 %
03	Gosselies - Ave des États-Unis 90	114 086 €	101.739 €	9,58 %
05	Gosselies - Chée de Fleurus 157	746 887 €	729 641 €	6,93 %
08	Courcelles - Rue de la Glacerie 12	1 033 421 €	881 800 €	12,32 %
11	Gosselies - Rue de l'Escasse	94 797 €	119 880 €	10,40 %
12	Fleurus - Ave de l'Espérance 1	117.270 €	121.600 €	8,64 %
17	Gosselies - Aéroport	581 336 €	579.090 €	8,38 %
24	Gosselies - Rue des Émailleries 1-3	445 342 €	474.900 €	8,30 %
30	Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	211 313 €	316.310 €	16,27 %
33	Gosselies - Ave Jean Mermoz 29	999 653 €	1.111.615 €	8,43 %
Filiale	Houdeng - Rue de la Reconversion	379.389 €	317.760 €	7,53 %
TOTAL		4 723 494 €	4 908 872 €	9,09 %
IMMEUBLES COMMERCIAUX				
02	Couillet - Route de Philippeville 196-206	256 087 €	242.500 €	7,38 %
04	Nalignes - Bultia	311 983 €	298.190 €	7,03 %
09	Gosselies - Rue du Chemin de fer	1 264 523 €	1 194 605 €	6,42 %
10	Gosselies - Demanet	1 471 845 €	1.528.780 €	5,72 %
13	Gosselies - City Nord	2 981 182 €	3.007.595 €	6,75 %
14	Anderlues - Chée de Mons 56-56b	119 357 €	101 250 €	8,89 %
20	Courcelles - Ave Général de Gaulle 16-20	203 901 €	210.660 €	8,06 %
21	Gerpinnes - Chée de Philippeville 193	29 537 €	83.390 €	6,94 %
23	Gosselies - RN 5	607 162 €	592.750 €	6,98 %
26	Lodelinsart - Chée de Bruxelles 296	3.600 €	- €	0,11 %
32	Gosselies - Chotard	988 369 €	900 467 €	7,52 %
34	Gosselies - Rue des Bancroix	527 503 €	510.790 €	6,82 %
35	Jumet - RN 5	151 392 €	128 921 €	7,84 %
36	Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	101.621 €	99.450 €	8,20 %
37	Gerpinnes - Rue du Bultia 85-87	795 149 €	837.710 €	5,54 %
38	Courcelles - Rue Monnoyer 70	331 297 €	481.925 €	8,06 %
39	Dampremy - Chée de Bruxelles 100	176 462 €	176 462 €	3,65 %
42	Péronnes-lez-Binche - Ave Léopold III 5	97.642 €	104.925 €	7,30 %
43	Naninne - Chée de Marche 878-880	225 702 €	240.280 €	7,74 %
44	Wierde - Chée de Marche 651-657	217 173 €	199.250 €	8,61 %
45	Marcinelle - Ave de Philippeville 141-143	238 841 €	245.715 €	6,01 %
46	Jette - Rue H. Werrie 76	130 072 €	97.750 €	9,03 %
47	Ieper - Paterstraat 5	114.501 €	96.395 €	6,97 %
48	Tournai - Rue des Chapeliers 20	- €	65.625 €	8,78 %
49	Peruwelz - Rue Neuve Chaussée 86	486 967 €	690.610 €	6,62 %
50	St-Georges-s/Meuse, - R. Campagne du Moulin 17-57	1 199 436 €	1 250 050 €	5,84 %
TOTAL		13 031 302 €	13 386 045 €	6,44 %
IMMEUBLES DE BUREAUX				
15	Rhode-St-Genèse - Chée de Waterloo 198	786 285 €	1 012 055 €	6,49 %
18	Charleroi - Bd Joseph II 38-40-42	251 225 €	205.680 €	8,10 %
19	Jumet - Rue Frison 56	23.497 €	58.250 €	9,52 %
27	Gosselies - Rue de Namur 138	88 741 €	92.250 €	7,10 %
Filiale	Alleu - Rue Alfred Deponthière 40	1.057.391 €	837.905 €	6,05 %
TOTAL		2 207 139 €	2 206 140 €	6,48 %
TERRAINS				
28	Loverval - Chée de Philippeville	- €	- €	- %
29	Gerpinnes - Chée de Philippeville 212	65.250 €	65.250 €	5,32 %
33	Gosselies - Ave Jean Mermoz 29	94 066 €	90.000 €	8,85 %
TOTAL		159 316 €	155 250 €	6,06 %
TOTAL GÉNÉRAL CONSOLIDÉ		20 121 252 €	20 656 307 €	6,93 %
TOTAL GÉNÉRAL STATUTAIRE (WEB SCA)		18 684 473 €	19 500 642 €	6,98 %
TOTAL GÉNÉRAL FILIALES (BPA - SPI)		1.436.780 €	1.155.665 €	6,39 %

1 Estimation de la valeur locative estimée par l'Expert Immobilier

2 Le rendement potentiel est calculé en divisant la somme du loyer passant (LP) sur les surfaces louées et la valeur locative estimée (VLE) sur surfaces vacantes par la Valeur d'Investissement. $[(LP \text{ sur surfaces louées}) + (VLE \text{ sur surfaces vides})] / (\text{Valeur d'Investissement})$

Immeubles représentant plus de 5%

Au 31 décembre 2020, la Société et ses filiales possèdent 5 sites représentant plus de 5% des actifs consolidés tandis que 6 sites représentent plus de 5% des actifs statutaires.

Consolidé	Valeur Investissement	Juste valeur	% du portefeuille ¹
Gosselies - City Nord & rue des Bancroix	51 929 273 €	50 662 702 €	16,91 %
Gosselies - Demanet	25 731 372 €	25 103 777 €	8,38 %
Saint-Georges-sur-Meuse, Rue Campagne du Moulin 17-57	20 539 113 €	20 038 158 €	6,69 %
Gosselies - Rue du Chemin de fer	19 711 494 €	19 230 725 €	6,42 %
Alleur - Rue Alfred Deponthière 40	17 465 458 €	17 039 471 €	5,69 %

Statutaire	Valeur Investissement	Juste valeur	% du portefeuille ¹
Gosselies - City Nord & rue des Bancroix	51 929 273 €	50 662 702 €	18,25 %
Gosselies - Demanet	25 731 372 €	25 103 777 €	9,04 %
Saint-Georges-sur-Meuse, Rue Campagne du Moulin 17-57	20 539 113 €	20 038 158 €	7,22 %
Gosselies - Rue du Chemin de fer	19 711 494 €	19 230 725 €	6,93 %
Gerpinnes - Rue du Bultia 85-87	15 232 379 €	14 860 859 €	5,35 %
Rhode-Saint-Genèse - Chaussée de Waterloo 198-200	14 617 790 €	14 261 259 €	5,14 %

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

Gosselies - City Nord & rue des Bancroix	Durée totale du bail	Durée résiduelle ²	Gosselies - City Nord & rue des Bancroix	Durée totale du bail	Durée résiduelle ²
Altruy	9	0,5	Lidl Gosselies	27	17,8
Ava Papierwaren	9	3,5	Literie 2000	0	0,1
BNG	9	3,5	Literie 2000	1	1,3
Caprera	9	4,2	LTHI	9	7,5
Cerese Security	9	8,9	Maria Giuseppe	9	7,5
Chaussea	27	22,7	Maria Giuseppe	9	4,7
Chaussures Maniet	9	9,0	Modal Voice	9	8,9
Di	9	6,8	Nbsat	9	4,1
DSM Erembodegem	9	7,3	Odlices	9	6,0
Electro Stalle	9	7,4	Okaïdi	9	6,1
Euro Shoe Group Sa	9	3,4	Casa	27	5,8
Euroventes Sprl	9	0,3	Planet Pneus New	9	8,0
Fnac Vanden Borre	9	4,7	Pro Bail	18	12,3
Fondation Papillon	9	8,5	R&P Food Concept	9	5,9
Forcal	9	1,3	Redisco	9	7,0
Group Protect	9	4,0	Sojo	9	8,3
Hema Belgique	9	3,7	Sportdirect.Com	9	3,4
Icash	9	5,1	Studio Telecom	9	4,0
Koperino	9	2,0	Tao Belgique	9	1,5
Krefel	18	6,4	Vic Mng	9	2,7
Krinkels	1	1,3	Well	9	8,3
Kvik	9	7,0			
Lallemand P.H.	27	6,3			
Leenbakker	9	7,8			

¹ sur base de la valeur d'investissement déterminée par l'Expert Immobilier

² jusqu'à échéance finale

² jusqu'à échéance finale

Gosselies – Demanet	Durée totale du bail	Durée résiduelle ¹
Action	27	20,3
Albert D	27	19,3
CP Retail	9	8,8
Cuisibras	9	6,7
Damart	9	5,2
GTM Sport	9	7,8
Kid'S City	9	2,4
Maxi Zoo	9	2,5
Media Markt	20	4,8
Medi-Market	9	3,3
Mondial Textiles	9	1,1
Van Marcke	9	2

St-Georges-s/Meuse	Durée totale du bail	Durée résiduelle ¹
3D Management Sprl	18	8,3
A.C. Matic Sa	9	8,3
Aldi Gembloux	27,02	17,3
Arexo Consulting	9	6,9
Atzeni Raymond	9	8,8
CHR de la Citadelle Association Intercommunale Sprl	9	2,8
Club Sa	9	5,1
Di	36	32,2
Euro Shoe Group Sa	18	11,1
Evresco	36	35,8
Figuratif Snc	9	4,3
JBC Sa	9	8,1
MM Bijoux Sprl	9	2,3
My Telecoms	9	7,4
Planet Parfum Sa	36	31,3
Protection Unit	36	35,8
RMH Pool & Spa	18	17,8
Rubicon	27	17,1
Securitas Direct Verisure	9	7,9
Skyfall	9	7,2
SND Sa	18	11,4
TK Sa	9	8,3
Voyages Copine	36	27,0

Gosselies – Chemin de Fer	Durée totale du bail	Durée résiduelle ¹
Bella Tavola	9	7,3
Centrakor Stores	9	7,3
CEP	9	1,8
Charlesports	9	7,5
Decor Heytens	9	6,3
Delimmo	27	17,1
Media Markt	5	4,3
OVS Garden	27	25,2
Soccer City	9	7,1
WG Food	9	7,3

Gerpennes – Bultia Village	Durée totale du bail	Durée résiduelle ¹
Aloes Bien Etre	9	5,5
Appartement	3	1,8
Appartement	3	2,2
CBC Banque	27	19,7
Club	9	1,6
Connections	9	5,9
Appartement	9	6,1
Damart	9	1,7
Di	9	1,7
Fit Concept Training	9	3,7
Appartement	1	1,0
Hunkemoller	9	1,8
Italy Meubles	9	5,8
Appartement	3	2,6
Appartement	3	2,5
Coiffeur Jean-Christophe	9	6,8
Appartement	9	1,9
Appartement	9	8,4
Signore Invest	9	7,1
Stalens Herbage	3	1,9
THB Immo	9	6,6
Veritas	9	1,7
Appartement	9	7,0

1 jusqu'à échéance finale

Rhode-St-Genèse – Chaussée de Waterloo 198-200	Durée totale du bail	Durée résiduelle¹
Antonino Bruno	1	0,9
Aws Management	1	1,1
Belgo Concept	9	8,0
BHR Clinic	6	5,0
BNP Paribas	9	2,2
Dental Design	1	0,2
Durant Peter	1	1,2
EPM	1	0,8
EPM	1	0,9
Espace Cuir Benelux	9	5,4
Ethias	9	8,7
Falti Turia	1	0,5
Gamtak	1	1,3
Groupe Goffin & Fils	1	0,8
Insafron	1	0,3
Jungers Thierry	1	1,1
Kvik	9	9,0
Lg Pronett	1	0,8
L'Hermitage	9	3,0
Liegeois Group	0	0,3
Mesel	1	0,8
Orange Belgium	6	2,9
Panorama Development	9	8,8
Proximus	6	3,9
Smart 4 Invest	1	1,1
Solidbot	1	1,0
Sparagus	9	6,8
Synlab Belgium	9	5,5
Telenet	6	4,0
Tomach Engineering	9	8,3
Tour 33	9	6,2
VB Interior Consult	9	7,4

Immeubles représentant plus de 20%

La Société ne possède pas au sein de son portefeuille immobilier d'immeubles de placement représentant plus de 20%.

1 jusqu'à échéance finale

PRINCIPALES TENDANCES DES MARCHÉS¹

Bureaux

Aperçu

Charleroi est la plus grande ville de Wallonie, avec une population de 203 000 habitants et 400 000 dans la grande région métropolitaine (janvier 2020). Malgré le nombre de ses habitants, on estime que son parc de bureaux est inférieur à celui de 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 immeubles de bureaux sont généralement assez vieux (type C). Les principaux locataires du centre-ville sont le secteur public et les institutions financières.

On retrouve des complexes plus récents en se rapprochant de l'aéroport. Des entreprises prestigieuses telles que Underside, Monkey Bridge, Promethera Biosciences, Intermire, Provera et plusieurs spin-offs de l'Université de Bruxelles (ULB) y sont présentes.

Les loyers pour les espaces de bureaux modernes de Charleroi démarrent à 105 eur/m²/an et peuvent monter jusqu'à 125 eur/m²/an.

Demande

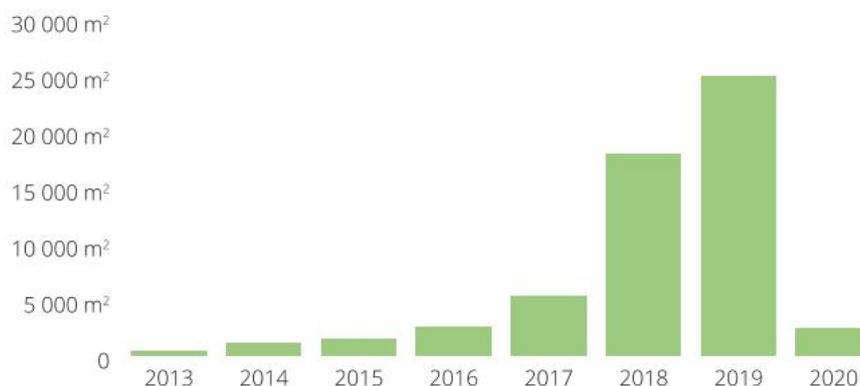
La demande de bureaux à Charleroi a connu une très forte croissance en 2018 et 2019 avec la plus forte demande jamais enregistrée en 2019. Cependant, la demande durant 2020 a été très faible, d'un niveau comparable à celui de 2016, enregistrant seulement 9 transactions dont Appeal Studios avec 980 m² au 14 Boulevard Audent, Be-One avec 632 m² à l'avenue Jean Mermoz, Idewe avec une location de 597 m² au Boulevard Tirou et Eriks avec 550 m² de bureaux à l'Office Center Aeroport.

Développement

Le déclin des industries houillères et sidérurgiques au XX^e siècle a entravé la croissance et le développement économiques. Depuis lors, la ville de Charleroi aspire à se réinventer en tant que cité moderne, en adoptant des plans directeurs ambitieux et des projets de développement à grande échelle pour renforcer son image et son efficacité comme lieu d'affaires et de vie agréable. Le centre est l'axe prioritaire du nouvel aménagement, l'objectif étant de rénover 40 % de l'ensemble du centre-ville entre 2002 et 2040.

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA 82

OCCUPATION DES BUREAUX À CHARLEROI



¹ Source : CBRE



LES FUTURS PROJETS MAJEURS COMPRENNENT :



Left Side Business Park

- 3,5 hectares
- 40 000 m² de bureaux / 33 500 m² de logements, 380 unités résidentielles, espaces verts, parkings
- Permis octroyé au Q1 2018 pour la tour FGTB, premier bâtiment du parc d'activités



Charleroi Creative District

- Redéveloppement de la partie NO de la ville
- Redéveloppement de l'espace public et plus d'espaces verts
- 16 projets prévus pour cette zone dont un nouveau centre des congrès (Les Palais)



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



Airport

- 50 hectares libérés pour 2 parcs d'activités



New Charleroi Stadium

- L'installation, dont la capacité se situera entre 20 000 et 25 000 m², sera située à Marchienne-au-Pont, sur une friche qui fait actuellement partie des développements sidérurgiques et miniers.

Development of new districts

- Création d'un « village pour personnes âgées » incluant un home, une garderie et des appartements-services
- Il est également prévu de construire des logements moyens et de luxe, des bureaux et des places de stationnement souterraines.



5E Element

- 150 logements et 7 000 m² de bureaux
- Le projet devrait débuter en 2021 pour se terminer en 2024

Commerces

Aperçu

Malgré une demande assez large, les marchés de détail sont de plus en plus polarisés, avec les localisations AAA enregistrant des performances nettement meilleures que les localisations secondaires. Les commerçants sont de plus en plus sélectifs dans le choix de leur emplacement, optimisant leur réseau de magasins avec une préférence pour les grandes villes ou pour une meilleure accessibilité. Pour des raisons de commodité, le commerce de périphérie convient mieux au consommateur moderne. Les supermarchés tout comme les autres commerces de périphérie

offrent une possibilité de commerce basé sur les besoins facilement accessibles et extrêmement pratiques. Les grandes villes et leurs centres commerciaux bénéficient d'investissements afin d'améliorer le confort d'achat du client et de dynamiser sa fréquentation et sa durée de visite. Cette dynamique a entraîné dans certains centres-villes un nombre croissant de vitrines vides, tandis que les gouvernements réfléchissent à limiter le développement en périphérie, en particulier en Wallonie.

Charleroi

Rive Gauche

Situé sur la Place Verte, le centre commercial Rive Gauche est un nouveau complexe de 36 300 m² GLA comprenant 100 unités commerciales.

Rive Gauche présente un mélange attractif de locataires, reprenant les principales enseignes de mode de la 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). En 2019, Rive Gauche a attiré 12 nouveaux détaillants, représentant une surface de location de quelques 1 200 m².

Place Verte

L'Inno (rénové en 2015) est situé en face du centre commercial Rive Gauche sur la Place Verte. Il offre une capacité de 12 000 m² GgLA 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 quelque 38 unités commerciales réparties sur 200 mètres et était occupée par les chaînes internationales traditionnelles.

Cependant, la rue a perdu beaucoup de sa popularité avec pratiquement aucune nouvelle enseigne et une fréquentation en baisse. La réalisation de Rive Gauche a entraîné la relocalisation de grandes enseignes telles que H&M, Zara et C&A dans le centre commercial faisant accroître le vide locatif le long de la rue.

Rue de Dampremy

Dans la rue de Dampremy, les boutiques ont tendance à être plus petites, mais la mode reste omniprésente. 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 quelques 44 unités.

Ville 2

Ville 2 est situé juste à l'extérieur du centre-ville de Charleroi le long de la petite ceinture. Le centre commercial semble avoir relativement bien résisté à la concurrence de Rive Gauche et a réussi à attirer une série de nouveaux commerçants au cours des derniers mois. Il compte 25 350 m² répartis sur 120 unités. Ses principaux locataires sont le supermarché Carrefour (2 712 m²), C&A (1 728 m²), H&M (1 715 m²) et la Fnac (1 100 m²).

Belle Fleur

Construit en 2014, le parc commercial Belle Fleur se situe à 3 km au sud-est du centre-ville. Il offre 15 000 m² d'espace commercial répartis sur 30 magasins. Les principaux locataires sont Kréfel (1 965 m²) et Action (1 372 m²).

Cora Châtelineau

Le parc commercial de Cora Châtelineau a été construit en 1970 et rénové en 2013. Il est situé à 4 km à l'est du centre-ville et dispose de 45 600 m² d'espace commercial répartis sur 60 boutiques, quelques restaurants et un hypermarché Cora. Les locataires clés sont Cora (13 500 m²), Brico Plan-it (10 338 m²) et Decathlon (4 575 m²).

City Nord

City Nord est un des principaux pôles wallons de commerces de périphérie (construit en 1990 et rénové en 2013) situé à 10 km au nord du centre-ville. Ce parc comporte 67 magasins répartis sur 45 600 m² parmi lesquels l'enseigne Rack Store (7 000 m²) et Krinkels (2 150 m²). En 2020, l'enseigne 4Murs y a ouvert une surface de vente de 700 m².



↑
Site 13 à Gosselies « Centre Commercial City Nord »
Avenue du Grand Vivier - 3 000 m² - Commerces

Espace Nord

Espace Nord, situé en périphérie de Charleroi (Gosselies), accueille une cinquantaine d'enseignes. Parmi les principaux locataires, on retrouve Media Markt (6 236 m²) et Intersport (3 000 m²).

Parenthèse

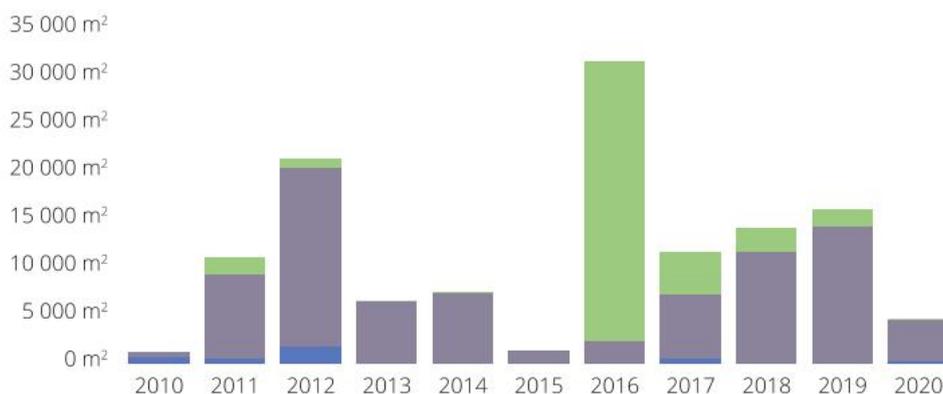
Le centre commercial de 10 000 m², qui a ouvert ses portes en juillet 2020, se situe sur la N5 à Gosselies et se positionne comme un « Pôle Habitat et Alimentation ». Il regroupe des enseignes comme Carrefour Market, JYSK et Vanden Borre Kitchen.

Demande

La demande en Belgique s'est élevée à 373 361 m² en 2020 ce qui représente une des demandes les plus élevées de ces 10 dernières années. L'activité commerciale de Charleroi a totalisé 5 951 m² en 2020, majoritairement en périphérie avec 3 967 m². Le contrat le plus important de l'année a été conclu avec Lidl qui a ouvert un magasin de 2 232 m² à la rue Diarboi à Jumet. On note parmi les autres transactions notables de 2020, les ouvertures des enseignes Carrefour Market (2 000 m²) et Impermo 1 500 m² au sein du nouveau centre commercial « Parenthèse ».

OCCUPATION RETAIL À CHARLEROI

- Rue commerçantes
- Entrepôts commerciaux, retail park
- Centres commerciaux



Industriel & logistique

Aperçu

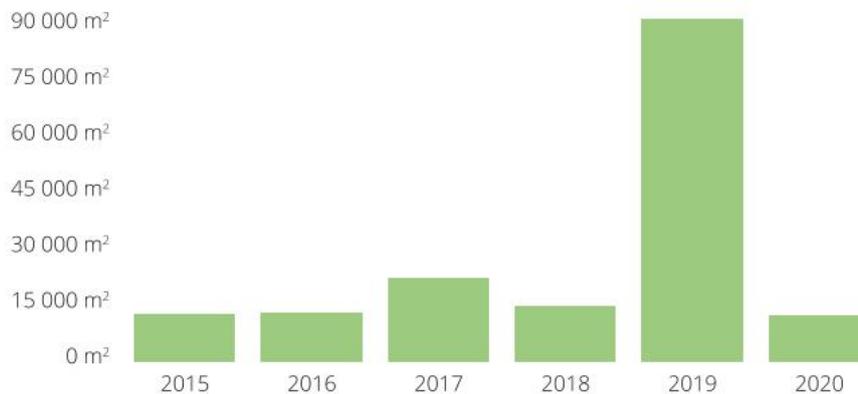
La demande pour l'industrie et la logistique reste forte, le secteur s'orientant rapidement vers des entrepôts plus grands et plus avancés sur le plan technologique. La multi-modalité est très recherchée, et le commerce électronique, la consolidation et les économies d'échelle sont des moteurs importants de l'activité du marché de la logistique, étant donné que des délais de livraison plus courts et des gains d'efficacité propulsent le secteur de la distribution vers l'avant.

Les occupants préfèrent acquérir ou louer des installations neuves et plus grandes, développées en « Design & build », bien équipées des dernières technologies en matière d'infrastructure de gestion des stocks. La demande est de plus en plus axée sur la multi modalité avec des terrains et des entrepôts assurant une connectivité ferroviaire et aux canaux, ainsi qu'une manutention des conteneurs qui s'avère extrêmement populaires parmi les acteurs 3PL.

Demande

La demande industrielle en Belgique pour 2020 a totalisé 1 736 227 m². À Charleroi, la prise d'occupation a été relativement faible avec une demande d'environ 22 000 m². Seules 2 transactions ont été enregistrées en 2020 totalisant 12 575 m² avec l'investissement de Univercells à Jumet Allée Centrale 52 (8 724 m²) et la location de 3 851 m² au 37 de la rue Blériot à Gosselies.

OCCUPATION INDUSTRIELLE ET LOGISTIQUE





↑
Site 10 - Gosselies « Centre Commercial Espace Nord »
Rue de Namur 140 - 6 236 m²

Investissement

Aperçu

La valeur des opérations d'investissement sur le marché belge de l'immobilier commercial en 2020 s'est élevée à 3,01 milliards d'euros battant tous les records en atteignant un volume de près de 6 milliards. La catégorie des bureaux a été la plus sollicitée puisqu'elle représente plus de la moitié du volume des investissements, soit 3,60 milliards d'euros. Les investissements dans le commercial ont représenté 662 millions d'euros. L'investissement industriel quant à lui a atteint un volume de près de 300 millions d'euros.

Charleroi

L'investissement CRE sur le marché carolo est généralement très limité. En 2020, une seule transaction mineure a eu lieu avec l'acquisition par Ascencio d'une surface commerciale au 2 rue de la Cabuterre pour 975 000 €.

RAPPORT FINANCIER

88



→ Site 37 à Gerpinnes - « Bultia Village » - Rue du Bultia 85-87 - 6 086 m² - Commerces & Appartements



RAPPORT DU COMMISSAIRE	90
Annexe	94
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	98
1. Comptes Consolidés	98
2. Notes aux états financiers consolidés	104
Informations générales sur le Groupe	104
NOTE 1 - Principales méthodes comptables	105
NOTE 2 - Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations	109
NOTE 3 - Variation des passifs résultant d'activités de financement	110
NOTE 4 - Informations sectorielles (en €)	112
NOTE 5 - Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement (en €)	115
NOTE 6 - Actifs détenus en vue de la vente (en €)	120
NOTE 7 - Créances commerciales et créances douteuses (en €)	120
NOTE 8 - Créances fiscales et autres actifs courants (en €)	122
NOTE 9 - Trésorerie et équivalents de trésorerie (en €)	122
NOTE 10 - Comptes de régularisation de l'actif (en €)	122
NOTE 11 - Capital social	122
NOTE 12 - Réserves (en €)	124
NOTE 13 - Catégories d'instruments financiers (en €)	124
NOTE 14 - Passifs non courants (en €)	125
NOTE 15 - Dettes financières courantes et instruments dérivés (en €)	128
NOTE 16 - Contrats d'instruments de couverture (en €)	130
NOTE 17 - Dettes commerciales et autres dettes courantes (en €)	132
NOTE 18 - Autres passifs courants (en €)	132
NOTE 19 - Comptes de régularisation du passif (en €)	132
NOTE 20 - Revenus locatifs (en €)	133
NOTE 21 - Charges relatives à la location (en €)	134
NOTE 22 - Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)	134
NOTE 23 - Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)	135
NOTE 24 - Frais techniques (en €)	135
NOTE 25 - Frais commerciaux (en €)	136
NOTE 26 - Frais de gestion immobilière (en €)	136
NOTE 27 - Frais généraux de la société (en €)	137
NOTE 28 - Autres revenus et charges d'exploitation (en €)	137
NOTE 29 - Résultat sur vente d'immeubles de placement (en €)	138
NOTE 30 - Variations de la juste valeur des immeubles de placement (en €)	138
NOTE 31 - Autre résultat sur portefeuille (en €)	138
NOTE 32 - Charges d'intérêts nettes (en €)	140
NOTE 33 - Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (en €)	140
NOTE 34 - Impôt sur le résultat (en €)	140
NOTE 35 - Résultat net (en k€)	141
NOTE 36 - Résultat par action	142
NOTE 37 - Transactions avec des parties liées (en €),	143
NOTE 38 - Événements marquants survenus après la clôture	143
NOTE 39 - Service financier	143
NOTE 40 - Périmètre de consolidation	144
NOTE 41 - Résumé de l'impact Covid-19 en 2020	144
ÉTATS FINANCIERS STATUTAIRES	145
Comptes statutaires	145
FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS (EN €)	150
OBLIGATION DE DISTRIBUTION SELON L'ARRÊTÉ ROYAL DU 13/07/2014 RELATIF AUX SIRS	151
PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE (EN €),	152
ANNEXES	153
Glossaire des « Alternative Performance Measures »	153
Tableau(x) de réconciliation	153
Glossaire	154

RAPPORT DU COMMISSAIRE¹

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

Début : AGO 2020 - Exercice 2020 (28/04/2020) - Fin : AGO 2023 - Exercice 2022 (25/04/2023)

Des honoraires (audit légal) pour un montant de 60 000 € HTVA,² ont été attribués au Commissaire « PwC » pour l'exercice sous revue.

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DE WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

Dans le cadre du contrôle légal des états financiers consolidés de Warehouses Estates Belgium SCA (la « Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les états financiers consolidés ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Ce tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 5 juin 2020, conformément à la proposition du gérant statutaire, émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2022. Nous avons exercé le contrôle légal des états financiers de la Société durant quatre exercices consécutifs.

Rapport sur les états financiers consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des états financiers consolidés du Groupe, comprenant l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2020, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau des flux de trésorerie consolidés de l'exercice clos à cette date, ainsi que des notes reprenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives. Ces états financiers consolidés font état d'un total de l'état consolidé de la situation financière qui s'élève à EUR '000' 304.530 et d'un état consolidé du résultat global qui se solde par un bénéfice de l'exercice de EUR '000' 10.105.

À notre avis, ces états financiers consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière consolidée du Groupe au 31 décembre 2020, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB et applicables à la date de clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des états financiers consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des états financiers consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu du gérant statutaire et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit.

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

¹ Les comptes annuels statutaires de WEB SCA préparés sous le référentiel IFRS sont résumés en fin de chapitre conformément à l'Article 3.117 du code des sociétés et Associations. La version intégrale des comptes annuels statutaires de WEB SCA, le Rapport de gestion et le Rapport du Commissaire y relatifs seront déposés à la Banque Nationale de Belgique dans les délais légaux. Le Commissaire a émis une attestation sans réserve sur ces comptes annuels statutaires.

² WEB SCA : 50 000 €, SPI La Louvière SA : 5 000 €, Business Park Allieur SA : 5 000 €

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des états financiers consolidés de la période en cours.

Valorisation des immeubles de placement

Point clé de l'audit

Le Groupe a, à son actif, des immeubles de placement pour un montant agrégé de EUR'000' 297.413 au 31 décembre 2020. Les normes internationales d'information financière prescrivent que les immeubles de placement soient valorisés à leur juste valeur. La détermination de cette juste valeur dépend fortement d'estimations dont les plus significatives sont la valeur locative de l'immeuble, son taux d'occupation, les frais d'entretien et de réparation estimés et le taux d'actualisation utilisé.

Conformément à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, les immeubles de placement sont évalués par un évaluateur externe désigné qui détermine leur juste valeur de façon trimestrielle. La juste valeur des immeubles de placement reprise à l'actif de l'état de la situation financière est celle déterminée par l'évaluateur externe désigné.

La valorisation des immeubles de placement est un élément essentiel de notre audit en raison de leur matérialité dans les états financiers et de la complexité et du caractère subjectif du processus de valorisation.

Valorisation des créances douteuses

Point clé de l'audit

Le Groupe a, à son actif, des créances commerciales brutes pour un montant agrégé de EUR'000' 4.879 au 31 décembre 2020. La réduction de valeur enregistrée sur ces créances s'élève à EUR'000' 2.033.

Les normes internationales d'information financière prescrivent que les créances fassent l'objet de réductions de valeur basées sur la possibilité de recouvrement de ces créances, déterminée sur base des pertes attendues (et non seulement les pertes encourues). Ceci nécessite une reconnaissance des pertes en fonction d'une modélisation statistique. Ce modèle statistique est établi en fonction d'une analyse passée et contextuelle des risques de non-recouvrement. En raison du jugement de la Direction effective que l'application de ce principe comptable requiert, nous avons considéré la détermination de ces réductions de valeur comme un élément clé de l'audit. Par ailleurs, l'incertitude accrue engendrée par la pandémie Covid-19 a augmenté l'importance des jugements sur lesquels la détermination de ces réductions de valeur est basée.

Pour plus d'informations concernant la valorisation des créances douteuses, nous nous référons à la note 7 des états financiers consolidés.

Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des états financiers consolidés pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Pour plus d'informations concernant la valorisation des immeubles de placement, nous nous référons à la note 5 des états financiers consolidés.

Comment avons-nous traité cette question clé dans le cadre de notre audit ?

Nous avons évalué la fiabilité de l'évaluation externe et déterminé le caractère raisonnable des paramètres utilisés:

- en ce qui concerne l'évaluation externe, nous avons réconcilié le rapport de l'évaluateur externe désigné avec les états financiers au 31 décembre 2020 et avons évalué l'objectivité, l'indépendance et l'expertise de l'évaluateur externe désigné;
- nous avons revu le caractère raisonnable des variations de la juste valeur des immeubles de placement par rapport au 31 décembre 2019;
- nous avons comparé les valeurs de réalisation des immeubles de placement cédés en cours d'exercice avec leur juste valeur dans les états financiers avant cession;
- nous nous sommes enfin assurés du caractère raisonnable des informations fournies dans les notes aux états financiers et de leur conformité avec les normes internationales d'information financière.

Comment avons-nous traité cette question clé dans le cadre de notre audit ?

- en ce qui concerne les créances échues à plus de 90 jours, nous avons vérifié si les possibilités de recouvrement estimées par la Direction effective étaient prudentes. A cet égard, nous avons vérifié les hypothèses de la Direction effective en les corroborant aux documents de support disponibles incluant les analyses reçues des avocats qui suivent le recouvrement de ces créances douteuses. La réduction de valeur enregistrée sur cette catégorie de créances à risque s'élève à EUR '000' 1.195;
- nous avons vérifié si la provision enregistrée sur base du modèle des "pertes attendues" était conforme à l'historique de perte constaté dans le Groupe tout en considérant le risque accru relatif à la pandémie Covid-19. La réduction de valeur enregistrée, sur base de ce modèle, s'élève à EUR '000' 204;
- nous nous sommes assurés que d'éventuels défauts de paiement constatés après la date de clôture de l'exercice ne pouvaient amener à reconsidérer les conclusions de notre analyse;
- enfin, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable des informations fournies dans les notes aux états financiers et de leur conformité avec les normes internationales d'information financière.

Responsabilités du gérant statutaire relatives à l'établissement des états financiers consolidés

Le gérant statutaire est responsable de l'établissement des états financiers consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de états financiers consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des états financiers consolidés, il incombe au gérant statutaire d'évaluer la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si le gérant statutaire a l'intention de mettre le Groupe en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des états financiers consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire comprenant notre opinion. Une assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permette de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des états financiers consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future du Groupe ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle le gérant statutaire a mené ou mènera les affaires du Groupe.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les

omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le gérant statutaire, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par le gérant statutaire du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport.

Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le Groupe à cesser son exploitation;

- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés et évaluons si ces derniers reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle;
- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du Groupe pour exprimer une opinion sur les états financiers consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du Groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons au comité d'audit notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Nous fournissons également au comité d'audit une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des états financiers consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités du gérant statutaire

Le gérant statutaire est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les états financiers consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel sur les états financiers consolidés.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mission et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les états financiers consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les états financiers consolidés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion sur les états financiers consolidés et aux autres informations contenues dans le rapport annuel sur les états financiers consolidés

À l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les états financiers consolidés, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les états financiers consolidés pour le même exercice, et a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les états financiers consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les états financiers consolidés, à savoir les sections suivantes:

- Profil
- Lettre aux actionnaires
- Chiffres clés 2020
- Historique
- Facteurs de risques
- Rapport immobilier

comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des états financiers consolidés et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis du Groupe au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des états financiers consolidés visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe des états financiers consolidés.

Autres mentions

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.
- Au cours de l'exercice, un acompte sur dividende a été distribué à propos duquel nous avons établi le rapport joint en annexe, conformément aux exigences légales.

Woluwe-Saint-Etienne, le 22 mars 2021

Le commissaire
PwC Reviseurs d'Entreprises SRL
Représenté par

Damien Walgrave
Reviser d'Entreprises

Annexe 1: Rapport du Commissaire au Gérant Statutaire concernant la distribution d'un acompte sur dividende, établi conformément à l'article 7:213 du Code des sociétés et des associations

Annexe 2: Rapport financier annuel 2020

Annexe

RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DU COMMISSAIRE DE L'ÉTAT RÉSUMANT LA SITUATION ACTIVE ET PASSIVE DE WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA DANS LE CADRE DE LA DISTRIBUTION D'UN ACOMPTÉ SUR LE DIVIDENDE DE L'EXERCICE

Conformément à l'article 7:213 du Code des sociétés et des associations (ci-après « CSA ») et aux statuts de la société Warehouses Estates Belgium SCA (ci-après « Société »), nous émettons, en notre qualité de commissaire de la société, le rapport d'examen limité sur l'état résumant la situation active et passive arrêté au 30 septembre 2020, destiné au Gérant statutaire.

Nous avons effectué l'examen limité de l'état résumant la situation active et passive ci-joint de la Société au 30 septembre 2020, établi conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (« IFRS ») telles qu'adoptées par l'Arrête Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et au Code des sociétés et des associations.

Responsabilité du Gérant statutaire dans l'établissement de l'état résumant la situation active et passive

Le Gérant statutaire est responsable de l'établissement de cet état résumant la situation active et passive au 30 septembre 2020 conformément aux Normes Internationales d'Information Financières (« IFRS ») telles qu'adoptées par l'Union Européenne et implémentées par l'Arrête Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et au Code des sociétés et des associations.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité consiste à formuler une conclusion sur l'état résumant la situation active et passive, sur la base de notre examen limité.

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un tel examen limité consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et en la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est considérablement inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (normes ISA, International Standards on Auditing) et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier.

En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur cet état résumant la situation active et passive.

Observation – Estimation de la juste valeur des immeubles de placement dans une perspective Covid-19

En ce qui concerne l'épidémie du Covid-19, nous attirons votre attention sur la note (***) de l'état résumant la situation active et passive au 30 septembre 2020 dans laquelle le Gérant mentionne, qu'en raison de la pandémie Covid-19, une incertitude significative sur l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement au 30 septembre 2020 a été incluse dans le rapport de l'évaluateur externe. Cela signifie qu'il y a un degré d'incertitude plus élevé concernant l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement qu'en temps normal étant donné l'incertitude des impacts que pourraient avoir le Covid-19 sur le marché immobilier.

Notre opinion ne comporte pas de réserve concernant ce point.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'état résumant la situation active et passive ci-joint de la Société arrêté au 30 septembre 2020, qui fait apparaître un total du bilan de EUR 295.070.739 et un résultat distribuable pour la période en cours de EUR 7.430.333, n'a pas été établi, dans tous ses aspects significatifs, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (« IFRS ») telles qu'adoptées par l'Union Européenne et implémentées par l'Arrête Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et le Code des sociétés et des associations.

Restriction d'utilisation de notre rapport

Ce rapport a été établi uniquement en vertu de l'article 7:213 du CSA et ne peut être utilisé à d'autres fins.

Sint-Stevens-Woluwe, le 20 novembre 2020

Le commissaire
PwC Reviseurs d'Entreprises SRL
représenté par

Damien Walgrave
Réviseur d'Entreprises

Annexe : Situation active et passive au 30 septembre 2020

	Notes	IFRS 30/09/2020
E. Autres passifs courants		24 859
- Dettes envers entreprises liées		
- Autres		24 859
F. Comptes de régularisation		3 480 492
- Revenus immobiliers perçus d'avance		3 183 391
- Intérêts et autres charges courus non échus		297 101
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		295 070 739

TAUX D'ENDETTEMENT =		45,39 %
+ Passifs non courants		94 330 012
+ Passifs courants		45 042 432
- Instruments de couverture autorisés		-1 965 797
- Comptes de régularisation du passif		-3 480 492
: Total des capitaux propres et du passif		295 070 739

2. COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE (EN €)

	Notes	IFRS 30/09/2020
I. Revenus locatifs		13 217 967
A. Loyers		13 285 613
C. Gratuités locatives		-67 646
E. Indemnités de rupture anticipée de bail		0
III. Charges relatives à la location		-1 389 565
A. Loyers à payer sur locaux pris en location		0
B. Réductions de valeur sur créances commerciales		-1 392 325
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		2 760
RÉSULTAT LOCATIF NET		11 828 402
IV. Récupération de charges immobilières		1 000
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs		1 000
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		2 419 725
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		832 273
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		1 587 452
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail		0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-3 036 139
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-1 132 618
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-1 903 521
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		2 603
RÉSULTAT IMMOBILIER		11 215 592
IX. Frais techniques		-1 121 042
A. Récurrents		-129 010
- Primes d'assurance		-129 010
B. Non récurrents		-992 032
- Grosses réparations		-903 676
- Sinistres		-88 355
X. Frais commerciaux		-63 871
A. Commissions d'agence		-30 816
B. Publicité		-33 054
C. Frais juridiques		0
XII. Frais de gestion immobilière		-1 621 844
A. Honoraires versés aux gérants		-1 372 297
- Honoraires de la gérance		-431 063
- Rémunération des organes de gouvernance		-885 843
- Honoraires de l'expert immobilier		-55 392
B. Charges de gestion d'immeubles		-249 546
- Avocats		-36 532
- Taxes et redevances		-213 014
- Amortissements sur immeubles		0
CHARGES IMMOBILIÈRES		-2 806 756
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		8 408 835



	Notes	IFRS 30/09/2020
XIV. Frais généraux de la société		-934 777
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		41 525
A. Étalement des gratuités		0
B. Autres		41 525
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		7 515 584
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		0
A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		400 000
B. Valeur comptable des immeubles vendus		-400 000
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement		-3 401 299
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement		2 457 793
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement		-5 859 093
XIX. Autre résultat sur portefeuille		0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		4 114 285
XX. Revenus financiers		100 712
A. Intérêts et dividendes perçus		100 712
XXI. Charges d'intérêts nettes		-1 560 808
A. Intérêts nominaux sur emprunt		-1 056 242
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-504 566
XXII. Autres charges financières		-2 430
A. Frais bancaires et autres commissions		-2 430
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		-21 532
A. Instruments de couverture autorisés		-21 532
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-21 532
RÉSULTAT FINANCIER		-1 484 058
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		2 630 227
XXV. Impôt des sociétés		-12 289
Impôt		-12 289
XXVI. Exit tax		
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS DE L'EXERCICE		2 617 937
RÉSULTAT GLOBAL¹		2 617 937
RÉSULTAT DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION²		0,83
RÉSULTAT DISTRIBUABLE		7 430 333
RÉSULTAT DISTRIBUABLE PAR ACTION		2,35

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 » 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. La Société n'ayant émis aucun instrument de dilution le résultat de base par action et le résultat dilué par action sont donc identiques.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

1. Comptes Consolidés

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN €)

	Notes	IFRS 31/12/2020	IFRS 31/12/2019
ACTIF			
I. Actifs non courants		295 434 916	270 986 534
C. Immeubles de placement	1 / 5	295 433 866	270 975 284
- Immeubles disponibles à la location		295 433 866	270 975 284
- Projets de développement		-	-
E. Actifs financiers non courants		-	-
- Prêts et créances		-	-
◦ Autres		-	-
- Autres		-	-
◦ Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation		-	-
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		1 050	11 250
II. Actifs courants		9 095 355	6 899 240
A. Actifs détenus en vue de la vente	5 / 6	1 978 662	1 219 422
- Immeubles de placement		1 978 662	1 219 422
B. Actifs financiers courants		-	2 449
- Prêts et créances		-	2 449
D. Créances commerciales	7 / 13	4 879 059	4 578 276
E. Créances fiscales et autres actifs courants	8	232 672	51 267
- Autres		232 672	51 267
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	770 952	203 012
G. Comptes de régularisation	10	1 234 010	844 815
- Charges immobilières payées d'avance		710 163	317 166
- Autres		523 847	527 649
TOTAL DE L'ACTIF		304 530 271	277 885 774
Total des capitaux propres		158 752 676	157 038 279
A. Capital	11	8 403 938	8 403 938
- Capital souscrit		10 000 000	10 000 000
- Frais d'augmentation de capital		-1 596 062	-1 596 062
B. Primes d'émission		26 924 110	26 924 110
C. Réserves	12	113 319 438	118 888 473
- a. Réserve Légale		40 376	40 376
- b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		95 563 383	97 986 614
- c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-8 772 989	-8 724 958
- e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-1 944 265	-1 523 938
- m. Autres réserves		-	-
- n. Résultats reportés des exercices antérieurs		32 865 806	31 110 380
D. Résultat net de l'exercice		5 672 318	2 821 758
- Résultat de l'exercice		5 672 318	2 821 758



	Notes	IFRS 31/12/2020	IFRS 31/12/2019
PASSIF			
I. Passifs non courants		96 025 969	96 676 568
A. Provisions	14	20 000	-
B. Dettes financières non courantes	13 / 14	96 005 969	96 676 568
a) Etablissements de crédit		95 857 307	96 457 437
c) Autres		148 661	219 131
- Garanties locatives reçues		148 661	219 131
F. Passifs d'impôts différés		-	-
II. Passifs courants		49 751 626	24 170 927
B. Dettes financières courantes	13 / 15	41 241 896	15 604 274
a) Etablissements de crédit		41 241 896	15 604 274
C. Autres passifs financiers courants	13 / 16	1 803 363	1 944 265
- Instruments de couverture autorisés		1 803 363	1 944 265
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	17	3 072 641	3 164 869
a) Exit Tax		1 326 546	1 253 527
b) Autres		1 746 095	1 911 341
- Fournisseurs	13	1 265 877	1 568 297
- Impôts, rémunérations et charges sociales		480 217	343 044
E. Autres passifs courants	13 / 18	24 859	24 859
- Autres		24 859	24 859
F. Comptes de régularisation	19	3 608 867	3 432 660
- Revenus immobiliers perçus d'avance		3 480 376	3 336 180
- Intérêts et autres charges courus non échus		128 491	96 481
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		304 530 271	277 885 774

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL (EN €)

	Notes	IFRS 31/12/2020	IFRS 31/12/2019
I. Revenus locatifs	20	18 825 257	18 789 694
A. Loyers		18 947 587	18 863 740
C. Gratuités locatives		-122 330	-74 046
E. Indemnités de rupture anticipée de bail		-	-
III. Charges relatives à la location	21	-1 436 344	-133 833
A. Loyers à payer sur locaux pris en location		-	-
B. Réductions de valeur sur créances commerciales		-1 439 104	-314 471
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		2 760	180 638
RÉSULTAT LOCATIF NET		17 388 913	18 655 861
IV. Récupération de charges immobilières		1 000	6 900
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs		1 000	6 900
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	22	2 859 641	3 158 711
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		1 123 696	1 468 812
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		1 735 945	1 689 899
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail		-	-3 180
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	22 / 23	-3 460 441	-3 688 231
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-1 550 545	-1 840 549
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-1 909 896	-1 847 682
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		2 753	11 785
RÉSULTAT IMMOBILIER		16 791 866	18 141 847
IX. Frais techniques	24	-1 656 512	-1 449 211
A. Récurrents		-195 138	-173 374
- Primes d'assurance		-195 138	-173 374
B. Non récurrents		-1 461 374	-1 275 837
- Grosses réparations		-1 258 453	-1 071 416
- Sinistres		-202 921	-204 421
X. Frais commerciaux	25	-82 582	-127 031
A. Commissions d'agence		-40 913	-44 109
B. Publicité		-41 669	-82 922
C. Frais juridiques		-	-
XII. Frais de gestion immobilière	26	-2 120 209	-2 207 561
A. Honoraires versés aux gérants (externes)		-1 847 858	-1 995 971
- Honoraires de la gérance		-574 750	-574 750
- Rémunération des organes de gouvernance		-1 196 166	-1 348 621
- Honoraires de l'expert immobilier		-76 943	-72 600
B. Charges de gestion d'immeubles		-272 351	-211 590
- Avocats		-46 227	-48 709
- Taxes et redevances		-226 123	-162 881
- Amortissements sur immeubles		-	-
CHARGES IMMOBILIÈRES		-3 859 303	-3 783 802
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		12 932 564	14 358 044
XIV. Frais généraux de la société	27	-1 538 849	-1 169 626
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	28	49 282	431 653
A. Étalement des gratuités		-	-
B. Autres		49 282	431 653
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		11 442 997	13 620 071
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	29	-	46 980
A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		400 000	2 546 172
B. Valeur comptable des immeubles vendus		-400 000	-2 499 192

	Notes	IFRS 31/12/2020	IFRS 31/12/2019
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	30	348 026	-1 650 967
A. Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement		7 762 354	11 298 754
B. Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement		-7 414 327	-12 949 721
XIX. Autre résultat sur portefeuille	31	522 056	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		12 313 079	12 016 084
XX. Revenus financiers		42	9
A. Intérêts et dividendes perçus		42	9
XXI. Charges d'intérêts nettes	32	-2 148 136	-1 645 835
A. Intérêts nominaux sur emprunt	14 / 15	-1 457 164	-984 782
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	16	-690 972	-661 053
XXII. Autres charges financières		-3 916	-3 334
A. Frais bancaires et autres commissions		-3 916	-3 334
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	33	140 902	-420 327
A. Instruments de couverture autorisés		140 902	-420 327
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		140 902	-420 327
RÉSULTAT FINANCIER		-2 011 108	-2 069 487
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		10 301 971	9 946 597
XXV. Impôt des sociétés	34	-116 772	-581
Impôt		-116 772	-581
XXVI. Exit tax		-80 009	-
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS DE L'EXERCICE		10 105 190	9 946 016
RÉSULTAT GLOBAL¹		10 105 190	9 946 016
RÉSULTAT DE BASE PAR ACTION²		3,19	3,14
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION		3,19	3,14

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 » 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. La Société n'ayant émis aucun instrument de dilution le résultat de base par action et le résultat dilué par action sont donc identiques.

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS (EN €)

	Notes	IFRS 31/12/2020	IFRS 31/12/2019
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE		203 012	305 355
Résultat de l'exercice		10 105 190	9 946 016
+/- Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	32	2 152 010	1 649 160
+/- Variations de la juste valeur des instruments financiers	33	-140 902	420 327
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	34	116 772	581
Éléments sans effet de trésorerie		1 088 317	1 737 820
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placement	30	-348 026	1 650 967
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placement	29	-	-46 980
+ Pertes de valeur (- reprises de perte de valeur) sur créances commerciales	21	1 436 344	133 833
- Amortissements		-	-
Variations du besoin en fonds de roulement		-2 271 768	-4 215 283
Mouvements des éléments de l'actif		-2 305 278	-994 414
Créances commerciales	7 / 13	-1 737 127	-776 753
Autres Créances		-178 956	-38 455
Charges à reporter et produits à recevoir	10	-389 195	-179 206
Mouvements des éléments du passif		33 510	-3 220 869
Dettes commerciales	17	-302 420	-153 444
Provisions LT	14	20 000	-
Variations des dettes fiscales et sociales		210 192	-3 194 622
Autres Dettes		-70 470	72 576
Charges à imputer et revenus à reporter	19	176 207	54 622
- Variation des actifs non courants	16	10 200	10 200
- Impôts payés (+ impôts encaissés)	33	-116 772	-581
Autres		-	-
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES (A)		10 943 047	9 548 240
- Acquisitions immeubles de placement	5	-21 740 000	-
+ Cessions immeubles de placement	5 / 29	-	-
- Projets de développement et travaux d'aménagement	5	-4 175 463	-9 157 263
+ Récupération de TVA	5	645 668	-
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente		400 000	2 546 172
+ Cessions autres actifs		-	-
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B)		-24 869 795	-6 611 091
+ Augmentation des dettes financières	14 / 15	25 481 208	9 304 399
- Diminution des dettes financières	14 / 15	-443 716	-1 354 038
Intérêts payés	32	-2 152 052	-1 649 169
Intérêts reçus		42	9
Acompte sur le dividende de l'exercice ¹		-4 432 872	-7 124 258
Dividendes payés ²		-3 957 921	-2 216 436
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT (C)³		14 494 689	-3 039 492
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE		770 952	203 012

1 Cf. État des variations de capitaux propres

2 Cf. État des variations de capitaux propres

3 Cf. IFRS 7.44 en Note 3 du RFA - Variation des passifs résultant d'activités de financement



ÉTATS CONSOLIDÉS DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES (EN €)

	Capital	Primes d'émission	Réserves					Résultat non distribué	Capitaux propres
			R.L ¹	R.JV ²	R.F ³	R.IC ⁴	R.Ô ⁵		
Au 31/12/2018	8 403 938	26 924 110	40 376	90 723 096	-8 459 540	-1 482 198	2 455 361	37 827 814	156 432 957
Affectation du résultat 2017/2018 aux réserves				7 263 518	-265 418	-41 740	-2 455 361	-4 500 998	-
Solde dividende sur le résultat 2017/2018								-2 216 436	-2 216 436
Acompte sur dividende 2019								9 946 016	9 946 016
Résultat de l'exercice 2019								9 946 016	9 946 016
Au 31/12/2019	8 403 938	26 924 110	40 376	97 986 614	-8 724 958	-1 523 938	-	33 932 138	157 038 279
Affectation du résultat 2019 aux réserves				-2 423 231	-48 031	-420 327		2 891 590	-
Solde dividende 2019								-3 957 921	-3 957 921
Acompte sur dividende 2020 ⁶								-4 432 872	-4 432 872
Résultat de l'exercice 2020								10 105 190	10 105 190
Au 31/12/2020	8 403 938	26 924 110	40 376	95 563 383	-8 772 989	-1 944 265	-	38 538 124	158 752 676

Les fonds propres du Groupe ont augmenté de 1 714 k€ par rapport au 31 décembre 2019. Cette augmentation est expliquée, d'une part par le paiement du solde du dividende de 3,50 € par action décidé par l'assemblée générale

du 28 avril 2020 ainsi que l'acompte sur dividende de 1,40 € par action payé en décembre 2020, et d'autre part, par le résultat consolidé de l'exercice sous revue.

1 Réserve légale

2 Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers

3 Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

4 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

5 Réserve Autres

6 Le Conseil d'Administration de la Société a décidé de distribuer un acompte sur dividende de 1,40 € brut par action, soit un montant total de 4 432 872 € brut. La date du paiement du montant, net du précompte mobilier au taux de 30 %, était le 04/12/2020. Cet acompte est repris dans la proposition d'affectation du résultat de l'exercice qui sera soumise à la prochaine AGO des Actionnaires. Il est également repris dans le tableau des Flux de trésorerie de la Société sous la rubrique Flux de trésorerie des activités de financement.

2. Notes aux états financiers consolidés

Informations générales sur le Groupe

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 31 décembre de l'année. Son siège social est établi à 6041 Gosselies, Avenue Jean Mermoz 29 (Belgique). Elle est cotée sur Euronext Brussels (Code ISIN BE0003734481).

Le Groupe (soit la Société contrôlante WEB SCA et l'ensemble des sociétés qu'elle contrôle cf. Note 40) présente des états financiers consolidés en date du 31 décembre 2020. Le Conseil d'administration de WEB SCA a arrêté les états financiers consolidés du Groupe en date du 08 mars 2021 et en a autorisé la publication.

Les états financiers consolidés du Groupe clôturés au 31 décembre 2020 comprennent la Société et ses filiales (le «Groupe»). Le périmètre de consolidation a évolué depuis le 31 décembre 2019 (voir détail renseigné à la Note 40).

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

CHIFFRES CLÉS	Notes	IFRS 31/12/2020	IFRS 31/12/2019
Capitaux propres	[A]	158 752 676	157 038 279
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	[B]	3 166 337	3 166 337
Valeur unitaire intrinsèque d'une action ¹	[A] / [B]	50,14 €	49,60 €
Cours de bourse à la date de la clôture	[C]	42,40 €	60,00 €
Résultat de base par action ²		3,19 €	3,14 €
Résultat dilué par action ³		3,19 €	3,14 €
Capitalisation boursière	[B] * [C]	134 252 689 €	189 980 220 €
Immeubles de placement disponibles à la location	5	295 433 866 €	270 975 284 €
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	5-6	1 978 662 €	1 219 422
Valeur du patrimoine immobilier (juste valeur)		297 412 528 €	272 194 706 €
Ratio d'endettement suivant Art. 27 de l'AR du 14/07/2014		46,09 %	41,55 %

CALCUL DÉTAILLÉ DU RATIO D'ENDETTEMENT	Notes	IFRS 31/12/2020	IFRS 31/12/2019
Méthode de calcul du ratio d'endettement	(a+b+c+d)/e	46,09 %	41,55 %
+ Passifs non courants	a	96 025 969 €	96 676 568 €
+ Passifs courants	b	49 751 626 €	24 170 927 €
- Instruments de couverture autorisés	c	(1 803 363 €)	(1 944 265 €)
- Comptes de régularisation du passif	d	(3 608 867 €)	(3 432 660 €)
/ Total des capitaux propres et du passif	e	304 530 271 €	277 885 774 €

1 La valeur unitaire intrinsèque d'une action reflète le total des fonds propres divisé par le nombre d'actions représentatives du capital de la Société.

2 voir Notes 1 et 2

3 voir Notes 1 et 2

NOTE 1 - Principales méthodes comptables

1.1 BASE DE PRÉPARATION

Les États financiers au 31 décembre 2020 ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union européenne. Ils sont présentés en Euros et arrondis à l'Euro le plus proche, sauf mention contraire. Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

Les nouvelles normes et amendements aux normes suivantes sont d'application obligatoire pour la 1^{ère} fois à partir de l'exercice comptable débutant au 1^{er} janvier 2020 et ont été adoptés par l'Union européenne :

— Modifications des références au Cadre conceptuel dans les normes IFRS (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2020). Le cadre conceptuel révisé comprend un nouveau chapitre sur la mesure (évaluation des actifs); des orientations concernant la communication de la performance financière; des définitions et des orientations améliorées - en particulier la définition d'un passif; et des clarifications dans des domaines importants, tels que les rôles de Stewardship (la gestion de la direction), ainsi que les notions de prudence et d'incertitude d'évaluation dans l'information financière.

Cette modification n'a pas d'impact matériel sur les états financiers du Groupe.

— Amendements à IAS 1 et IAS 8: Modification de la définition du terme « significatif » (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2020). Les modifications clarifient la définition de « significatif » et garantissent que la définition est uniforme dans toutes les normes IFRS. Les amendements précisent que la référence à la dissimulation d'informations vise des situations dans lesquelles l'effet est similaire à l'omission ou à la déclaration erronée de ces informations. Ils indiquent également qu'une entité doit évaluer la matérialité par rapport aux états financiers dans leur ensemble. Les amendements clarifient aussi le sens du terme « principaux utilisateurs des états financiers à usage général » qui sont les destinataires de ces états financiers, en les définissant comme des « investisseurs, prêteurs et autres créanciers existants et potentiels » qui doivent s'appuyer sur les états financiers pour avoir accès à l'information financière dont ils ont besoin. Les modifications ne devraient pas avoir d'impact significatif sur la préparation des états financiers.

Cet amendement n'a pas d'impact matériel sur les états financiers du Groupe.

— Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 : Réforme de la référence des taux d'intérêt (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2020). Les modifications exigent des informations qualitatives et quantitatives pour permettre aux utilisateurs des états financiers de comprendre comment les relations de couverture d'une entité sont affectées par l'incertitude résultant de la réforme de l'indice de référence des taux d'intérêt.

Cet amendement précise le juste traitement à appliquer et n'a pas d'impact matériel sur les états financiers du Groupe.

— Amendements à la norme IFRS 3 'Regroupements d'entreprises', révisant la définition d'une entreprise (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2020). La définition fournit un guide d'application permettant d'évaluer la présence d'une entrée (input) et d'un processus (y compris pour les entreprises en démarrage n'ayant pas généré de produits). Pour être une entreprise sans finalité (output), il sera maintenant nécessaire d'avoir une force de travail organisée. Les modifications apportées à la définition d'une entreprise entraîneront probablement un plus grand nombre d'acquisitions comptabilisées comme des acquisitions d'actifs dans tous les secteurs, notamment l'immobilier, les produits pharmaceutiques, ainsi que le pétrole et le gaz. L'application des modifications affecte également la comptabilisation des transactions de cession.

L'application de cette nouvelle disposition n'a pas d'impact significatif sur les états financiers du Groupe. La définition révisée d'une entreprise selon la norme IFRS 3 confirme que les acquisitions de la période ne doivent pas être considérées comme des regroupements d'entreprises.

Les amendements suivants ont été publiés mais ne sont pas encore obligatoires pour les exercices comptables débutant au 1^{er} janvier 2020 et ont été adoptés par l'Union européenne :

— Amendements à la norme IFRS 16 'Contrats de location' liés au Covid-19 (entrée en vigueur le 1^{er} juin 2020, application anticipée possible). Si certaines conditions sont remplies, cette modification permettrait aux locataires de s'exempter d'évaluer si des concessions de loyer liées au Covid-19 sont des modifications de contrat. Au lieu de cela, les locataires qui appliquent cette exemption comptabilisent ces concessions de loyer comme s'il ne s'agissait pas de modifications de contrat.

Cet amendement n'aura pas d'impact significatif sur les états financiers dans la mesure où le Groupe est bailleur et non locataire.

— Amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 Réforme de l'indice de référence des taux d'intérêt - Phase 2 (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2021). Ces modifications traitent les sujets qui pourraient avoir une incidence sur l'information financière après la réforme d'un taux d'intérêt de référence, y compris son remplacement par d'autres taux de référence. Les modifications sont en vigueur pour les périodes annuelles débutant au 1^{er} janvier 2021, une application anticipée étant autorisée.

Cet amendement aura un impact limité sur les états financiers du Groupe.

Les nouvelles normes et amendements aux normes suivantes ont été publiés mais ne sont pas encore obligatoires pour les exercices comptables débutant au 1^{er} janvier 2020 et ne sont pas encore adoptés par l'Union européenne :

— Amendements à la norme IAS 1, « Présentation des états financiers: classification des passifs comme courant ou non-courant » (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022). Ces amendements n'affectent que la présentation des passifs dans l'état de la situation financière - et non le montant ou le moment de la comptabilisation d'un actif, des produits ou des charges du passif ou les informations que les entités divulguent à propos de ces éléments. Ils :

- clarifient que la classification des passifs comme courants ou non courants doit être basée sur les droits qui existent à la fin de la période de reporting et aligner le libellé dans tous les paragraphes concernés pour faire référence au «droit» de différer le règlement d'ici à douze mois au moins et préciser que seuls les droits en vigueur «à la fin de la période de référence» devraient affecter le classement d'un passif;
- précisent que le classement n'est pas affecté par les attentes quant à savoir si une entité exercera son droit de différer le règlement d'un passif; et précisez que le règlement fait référence au transfert à la contrepartie d'espèces, d'instruments de capitaux propres, d'autres actifs ou services.

— Amendements aux normes IFRS 3 'Regroupements d'entreprises'; IAS 16 'Immobilisations corporelles'; IAS 37 'Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels' ainsi que les améliorations annuelles (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022). Le groupe d'amendements comprend des modifications de portée limitée à trois normes ainsi que les amélio-

rations annuelles aux IFRS, qui sont des changements qui clarifient le texte ou corrigent des conséquences mineures, des oublis ou des conflits entre les exigences des normes.

- Les amendements à IFRS 3 'Regroupements d'entreprises' mettent à jour une référence dans IFRS 3 au Cadre conceptuel pour l'information financière sans changer les exigences comptables pour les regroupements d'entreprises.
- Les modifications d'IAS 16 'Immobilisations corporelles' interdisent à une entreprise de déduire du coût des immobilisations corporelles les montants reçus de la vente d'articles produits pendant qu'elle prépare l'actif en vue de son utilisation prévue. Au lieu de cela, une entreprise doit comptabiliser ce produit de vente et le coût connexe dans le résultat.
- Les amendements à IAS 37 'Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels' précisent quels coûts une société inclut lorsqu'elle évalue si un contrat sera onéreux.
- Des améliorations annuelles apportent des modifications mineures à IFRS 1 'Première adoption des IFRS', IFRS 9 'Instruments financiers', IAS 41 'Agriculture' et les exemples illustratifs qui accompagnent IFRS 16 'Contrats de location'.

— Amendements à la norme IFRS 16 'Contrats de location' liés au Covid-19 (entrée en vigueur le 1^{er} juin 2020). Si certaines conditions sont remplies, cette modification permettrait aux locataires de s'exempter d'évaluer si des concessions de loyer liées au Covid-19 sont des modifications de contrat. Au lieu de cela, les locataires qui appliquent cette exemption comptabilisent ces concessions de loyer comme s'il ne s'agissait pas de modifications de contrat.

L'application de ces nouvelles dispositions n'aura pas d'impact significatif sur les états financiers du Groupe.

1.2 IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement sont les terrains et/ou constructions détenus par WEB SCA pour en dégager des loyers ou pour réaliser une plus-value en capital ou les deux.

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

Au moment de l'acquisition de l'immeuble, la valeur d'investissement, incluant les droits de mutation, est comptabilisée à l'actif du bilan. Lors de la 1^{re} évaluation, par l'expert immobilier, la comptabilisation est réalisée sur base de la juste valeur (c'est-à-dire hors droits de mutation). La différence, positive ou négative, entre ces deux valeurs est comptabilisée en compte de résultats. Cependant, après l'approbation de l'affectation du résultat par l'Assemblée Générale la différence entre la juste valeur des biens immobiliers et leur valeur d'investissement est attribuée à la réserve via « Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement ».

La juste valeur correspond au montant contre lequel un immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, avec leur accord, et dans des conditions de concurrence normale. Du point de vue du vendeur, elle doit être comprise déduction faite des droits d'enregistrement.

Les droits d'enregistrement varient entre 10 % et 12,5 % en fonction de la valeur et de la localisation de l'immeuble considéré. L'estimation de la valeur d'investissement, des droits de mutation et de la juste valeur est effectuée par un expert indépendant tous les 3 mois.

L'expert indépendant de la Société détermine la valeur d'investissement du portefeuille immobilier. Son évaluation repose notamment sur la valeur actualisée du revenu locatif net conformément aux « International Valuation Standards » de « l'International Valuation Standards Committee ». Pour les immeubles ayant une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions€ (frais inclus), la valeur probable de réalisation, correspond à la juste valeur (Fair Value), telle que définie par le référentiel IFRS 13, peut être obtenue par déduction d'un montant de droit équivalent à 2,5 % de la valeur d'investissement. Pour les immeubles qui ont une valeur d'investissement inférieure à 2 500 000 €, les droits à déduire sont équivalents

aux droits en vigueur (de 10 % ou de 12,5 %), dans la région de Belgique dans laquelle ils sont situés.

L'expert indépendant détermine en détail la valeur d'investissement du portefeuille immobilier à la fin de chaque exercice comptable. Dans le cadre des clôtures trimestrielles, l'expert actualise son évaluation en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des immeubles. Tout profit ou perte résultant d'un changement de la juste valeur est comptabilisé au compte de résultats, y compris ceux résultant de la première évaluation.

Conformément à IIFRS 5, la Société classe un immeuble comme dé tenu à la vente dans ses états financiers si sa valeur comptable sera recouvrée principalement par sa vente plutôt que par son utilisation continue. Cela signifie que l'immeuble doit être disponible pour une vente immédiate dans son état

actuel et que la vente doit être hautement probable. Un tel actif est alors évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de vente s'il y en a. En effet, la vente est normalement et opérationnellement réalisée par les collaborateurs de la Société, il en découle que tout autre frais est à charge de l'acquéreur. Il découle de ce mode opératoire que les frais de transaction sont généralement quasi nuls et connus à posteriori et dès lors, enregistrés dans la rubrique du compte de résultats «Frais généraux». À noter que si la vente n'est pas attendue dans l'année, les éventuels coûts de vente doivent être actualisés. Lorsque la vente intervient, les Réserves du «Solde variations de juste valeur des biens immobiliers» (rubrique du bilan C.b) et des «Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement» (rubrique du bilan C.c) sont soldées.

1.3 COMMISSIONS PAYÉES AUX AGENTS IMMOBILIERS ET AUTRES FRAIS DE TRANSACTION

La valeur comptable initiale des actifs inclut les commissions relatives à l'acquisition d'immeubles de placement. Il en va de même lors de l'achat d'actions d'une société immobilière, d'un apport en nature d'un immeuble en contrepartie de nouvelles actions, ou d'un apport d'actifs par fusion ou reprise d'une société immobilière. Cependant,

lorsque la transaction constitue un regroupement d'entreprises, les frais associés à la transaction sont directement comptabilisés comme charges au compte de résultats.

Les commissions relatives à la location des immeubles sont comptabilisées comme charges au compte de résultats.

1.4 TRAVAUX DANS LES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le traitement comptable des travaux réalisés dans les immeubles de placement dépend du type de travaux :

Travaux d'amélioration

Il s'agit de travaux effectués occasionnellement pour développer la fonctionnalité d'un immeuble ou en améliorer sensiblement le confort, dans le but d'en augmenter le loyer et la valeur locative estimée.

Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble, dans la mesure où l'expert indépendant reconnaît, consécutivement à ces travaux, une augmentation de la valeur de l'immeuble. Exemple: installation d'un système de climatisation dans un bâtiment qui en était dépourvu.

Travaux de rénovation importants

Il s'agit de travaux entrepris à l'issue d'un cycle de vie de l'immeuble pour rénover en profondeur le bâtiment selon les techniques modernes, généralement en conservant la structure existante.

Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble.

Conformément à la norme IAS 23 - Coûts d'emprunt, les coûts d'emprunts sont immobilisés et portés à l'actif du bilan dans la rubrique «Immeubles de placements», pour autant que l'immeuble en question ne génère pas de revenus durant cette période. Dans cette même logique, les précomptes immobiliers, taxes et autres charges immobilières sur les projets (immeubles en construction ou en développement pour compte propre) et ne générant pas de revenus sont portés à l'actif du bilan.

Travaux d'entretien et de réparation

Les frais relatifs aux travaux d'entretien et de réparation qui ne développent pas la fonctionnalité du bâtiment et n'améliorent pas son confort sont comptabilisés comme charges au compte de résultats.

1.5 IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Les immeubles de placement disponibles en vue d'une vente immédiate dont la réalisation est hautement probable sont présentés parmi les actifs détenus en vue de la vente et évalués à leur juste valeur selon IAS 40. Conformément à IFRS 5 - Actifs non courants détenus en vue de la vente et

activités abandonnées, la vente est considérée hautement probable uniquement si la direction de WEB SCA s'est engagée dans un plan de vente, si l'immeuble est activement commercialisé à un prix raisonnable et si la réalisation de la vente est attendue dans un délai de maximum un an.

1.6 CAPITAL

Les frais directement liés à l'émission de nouvelles actions ou d'options sont comptabilisés dans les capitaux propres, nets d'impôts, en déduction du montant récolté.

Les dividendes sont comptabilisés au passif quand ils sont déclarés par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

1.7 INSTRUMENTS FINANCIERS

Créances et dettes commerciales

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Dettes financières

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

méthode du taux d'intérêt effectif conformément à IAS 39 / IFRS 9 - Instruments financiers : comptabilisation et évaluation.

Instruments dérivés

La Société utilise des instruments financiers dérivés uniquement pour couvrir les risques de variation des taux d'intérêt (swap de taux d'intérêt). Ces instruments dérivés sont comptabilisés dans le bilan parmi les actifs ou les passifs financiers et évalués à leur juste valeur. Les variations de la juste valeur de l'ensemble des couvertures de taux sous-critées par la SIR sont enregistrées dans le résultat financier, sauf si les conditions strictes prévues par IAS 39 / IFRS 9 pour une couverture de flux de trésorerie sont respectées, auquel cas ces variations sont comptabilisées dans les capitaux propres. À ce jour, toutes les variations de juste valeur des instruments de couverture sont comptabilisées au compte de résultats étant donné que ces derniers ne répondent pas aux conditions strictes prévues par IAS 39 / IFRS 9. Par contre, leur valorisation est reprise à la juste valeur dans l'état de la situation financière de la Société.

1.8 PROVISIONS

Conformément à IAS 37 - Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels, une provision est comptabilisée si la Société a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, s'il est probable que cette obligation résultera en une sortie de ressources et si le

montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Le montant comptabilisé en provision correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle à la date de clôture du bilan.

1.9 PRODUITS LOCATIFS

Conformément à IFRS 16 - Contrats de location, les baux conclus par WEB SCA constituent des contrats de location simple car la Société conserve les principaux risques et avantages associés à la propriété des immeubles de placement.

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

Les gratuités locatives et autres avantages consentis aux clients sont comptabilisés de façon linéaire sur la première

période ferme du bail. Une reprise de ce lissage est comptabilisée dans la rubrique « Revenus locatifs - Gratuités locatives » (rubrique I.c.) du compte de résultats.

Récupération de charges immobilières

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

1.10 IMPÔTS

Impôts sur le résultat

La charge d'impôt sur le résultat comporte les impôts courants et différés comptabilisés conformément à IAS 12 - Impôts sur le résultat. Des impôts différés sont enregistrés

sur les différences temporelles entre la base fiscale d'actifs et de passifs et leur valeur comptable. Ils sont évalués à l'aide des taux d'imposition applicables lorsque ces différences temporelles seront réalisées ou réglées.

1.11 PRINCIPES DE CONSOLIDATION

Conformément à IFRS 10, les filiales sont consolidées dès l'acquisition du contrôle et sortent du périmètre de consolidation le jour où le contrôle cesse d'exister.

(i) Filiales

Les filiales sont des entités sur lesquelles l'entreprise exerce un contrôle. Une entreprise exerce un contrôle sur une filiale si et seulement si l'entreprise mère remplit cumulativement les 3 conditions suivantes :

1. Elle détient le pouvoir sur l'entité ;
2. Elle est exposée ou a des droits sur les rendements variables de l'entité en raison de son implication dans l'entité ;
3. Elle a la capacité d'utiliser son pouvoir sur l'entité pour influencer sur le montant de ces rendements (lien entre pouvoir et rendements variables).

Les intérêts minoritaires sont les participations dans des filiales qui ne sont pas détenues directement ou indirectement par le Groupe. Les modifications de la participation de la Société dans une filiale qui n'entraînent pas une perte de contrôle sont traitées comme des opérations sur capitaux propres. La valeur comptable de la participation du Groupe et des intérêts minoritaires est donc adaptée pour refléter les nouvelles participations proportionnelles dans la filiale.

Si la Société perd le contrôle d'une filiale, le résultat de la cession est calculé comme la différence entre (a) la somme de la juste valeur du paiement reçu et de la juste valeur de la participation détenue, et (b) la valeur comptable de l'actif (y compris le goodwill), le passif de la filiale et les intérêts minoritaires. Les montants qui seraient auparavant comptabilisés dans les autres éléments du total des revenus de la filiale sont comptabilisés de la même manière (c'est-à-dire reclassés en résultat ou directement dans le revenu reporté) lorsque la cession des actifs ou passifs concernés. La juste valeur de chaque participation détenue dans l'ancienne filiale à la date de perte de contrôle est considérée comme la juste valeur lors de la comptabilisation initiale aux fins d'évaluation selon IAS 39 Instruments financiers: comptabilisation et évaluation ou, le cas échéant, coût lors

de la comptabilisation initiale d'une participation ou d'une entité associée sur laquelle le contrôle conjoint est exercé.

(ii) Transactions éliminées de la consolidation

Toutes les transactions entre les entreprises du Groupe, les soldes et les gains et pertes non réalisés sur leurs transactions sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

(iii) Périmètre de consolidation

Toutes les entités dans lesquelles WEB SCA détient de façon directe ou indirecte plus de la moitié des droits de votes ou a le pouvoir de contrôler l'exploitation, sont considérées comme filiales et entrent dans le périmètre de consolidation. Conformément à IFRS 10, les filiales sont consolidées dès l'acquisition du contrôle et sortent du périmètre de consolidation le jour où le contrôle cesse d'exister.

(iv) Etats financiers consolidés

Les états financiers d'un groupe dans lesquels les actifs, les passifs, les capitaux propres, les produits, les charges et les flux de trésorerie de la société mère et de ses filiales sont présentés comme ceux d'une entité économique unique.

NOTE 2 - Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations

2.1 JUGEMENTS SIGNIFICATIFS CONCERNANT LES MÉTHODES COMPTABLES DU GROUPE

Pour les immeubles donnés en location à long terme, sauf exceptions limitées, le Groupe 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 IFRS 16 - Contrats de location.

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

2.2 SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDES RELATIVES AUX ESTIMATIONS ET AU COVID-19

Au-delà des incertitudes relatives aux estimations, la propagation du Covid-19 sur le territoire de la Belgique a des impacts sur le Groupe notamment exprimée ci-après. Le Conseil d'administration a examiné les risques et incertitudes potentiels qui peuvent influencer les activités du Groupe.

Au 31 décembre 2020, les liquidités pouvant être prélevées se montaient à 8 521 k€ sous forme de straight loans et de trésorerie (voir Note 10). Sur base des connaissances au 31 décembre, le Groupe n'anticipe aucune difficulté opérationnelle subséquente.

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 en application des principes développés dans les méthodes comptables.

Pour son évaluation du 31 décembre 2020, WEB SCA a fait appel aux services de CBRE.

Dans le cadre du Covid-19, le management a apporté une attention accrue aux analyses de son expert immobilier

indépendant CBRE qui a fourni à ce titre les éléments d'appréciation complémentaires suivants.

Les impacts du Covid-19 sur la juste valeur des différents segments du portefeuille d'immeubles de placement de WEB SCA au 31 décembre 2020 sont les suivants :

- segment des immeubles industriels : néant ;
- segment des immeubles de bureaux : néant ;
- segment des terrains : néant ;
- segment des immeubles commerciaux : diminution de la Juste valeur de 158 k€ soit un impact négatif de 0,08 % relevé sur la juste valeur totale de ce segment et enregistrée dans les états financiers au 31 décembre 2020.

Cet impact financier limité, calculé par l'expert immobilier indépendant CBRE doit être apprécié dans la limite de sa remarque copiée in extenso ci-dessous :

« L'épidémie de Nouveau Coronavirus (Covid-19), déclarée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme « Pandémie mondiale » en date du 11 mars 2020, a impacté de nombreux aspects de la vie quotidienne et de l'économie mondiale - dont certains marchés de l'immobilier connaissant un niveau

significativement plus bas d'activité transactionnelle et de liquidité. Des restrictions de voyage ont été mises en place dans de nombreux pays et des « lockdowns » sont appliqués - à des degrés variables - afin d'endiguer de nouvelles vagues de Covid-19. Bien que cela implique que nous sommes dans un nouveau stade de la crise, nous sommes dans une phase moins importante que lors de l'impact initial.

La pandémie et les mesures prises face au Covid-19 continue d'affecter l'économie et les marchés immobiliers à une échelle globale. Néanmoins, à la date d'évaluation, la plupart des marchés ont commencé à redémarrer, avec des volumes de transactions permettant de fournir suffisamment d'indications de marché comparables sur lesquelles baser notre opinion de valeur. C'est pourquoi - et afin d'éviter toute confusion - notre évaluation ne doit pas être considérée sujette à la clause d'incertitude significative dans l'évaluation", telle qu'énoncée dans les articles VPS 3 et VPGA 10 de l'Évaluation selon la RICS - Normes internationales 2020.

Afin d'éviter toute confusion, cette note explicative a été insérée afin d'assurer une certaine transparence et de fournir plus d'informations sur le contexte du marché dans lequel l'opinion de valeur a été préparée. En raison de la probable fluctuation rapide des conditions de marché en réponse aux changements dans le contrôle et la propagation du Covid-19, nous insistons sur l'importance de la date d'évaluation. »

Le Groupe considère à la date du 31 décembre 2020, que la présence de son activité Retail en périphérie des villes et

principalement sous la forme de centres commerciaux à ciel ouvert, combinée aux secteurs d'activités de ses locataires et à sa stratégie de diversification de son portefeuille d'immeubles de placement sur les différents segments énoncés ci-dessus lui a conféré une certaine résilience face aux effets économiques du Covid-19.

Le Groupe souligne que le taux d'occupation économique a évolué favorablement au 31 décembre 2020 s'établissant à 94,77 % contre 90,02 % au 30 juin 2020 et 94,43 % au 31 décembre 2019.

Recouvrabilité des créances commerciales

La pandémie de Covid-19 entraîne une incertitude par rapport à la capacité future de certains locataires à honorer leurs loyers. En conséquence, la recouvrabilité de certaines créances commerciales pourrait être compromise suite à la faillite de certains locataires.

Nous renvoyons vers la Note 7 des Etats financiers consolidés pour plus de détail sur les impacts possibles du Covid-19 sur les créances commerciales.

Estimation de la juste valeur des produits dérivés

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

À noter que le Groupe ne dispose d'aucun leasing.

NOTE 3 - Variation des passifs résultant d'activités de financement

IAS 7.44	ACTIVITÉS DE FINANCEMENT				
	Augmentat° dettes financières	Diminut° dettes financières	Intérêts	Solde dividende 2019	Acompte dividende 2020
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis		-13 465			
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis		-53 861			
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis		-73 519			
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis		-51 429			
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis		-12 000			
Crédit d'investissement amortissable Belfius	2 241 208	-239 442			
Roll over Belfius	6 600 000				
Roll over Belfius	2 640 000				
Roll over Belfius	3 960 000				
Roll over Belfius	2 875 000				
Roll over Belfius	2 615 000				
Roll over BNP Paribas Fortis	100 000				
Straight loan Belfius	300 000				
Straight loan BNP Paribas Fortis	4 150 000				
FLUX DES ACTIVITÉS DE TRÉSORERIE AU 31/12/2020¹	25 481 208	-443 716	-2 152 010	-3 957 921	-4 432 872
					14 494 689

1 Ces montants correspondent aux montants présentés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés.



IAS 7.44	ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENTS			
	Acquisit° immeubles	Cessions immeubles	Récupérat° de TVA	Coûts capitalisés
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis				
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis				
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis				
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis				
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis				
Crédit d'investissement amortissable Belfius				
Roll over Belfius				
Roll over Belfius				
Roll over Belfius				
Roll over Belfius				
Roll over Belfius				
Roll over BNP Paribas Fortis				
Straight loan Belfius				
Straight loan BNP Paribas Fortis				
FLUX DES ACTIVITÉS DE TRÉSORERIE AU 31/12/2020¹	-21 740 000	400 000	645 668	-4 175 463
				-24 869 795

IAS 7.44	ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES					
	Résultat de l'exercice	Intérêts sur dettes bancaires	Variation juste valeur Swap d'intérêts	Eléments du résultat sans effet de trésorerie	Variation du besoin en fonds de roulement	Variation des actifs non courants
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis						
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis						
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis						
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis						
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis						
Crédit d'investissement amortissable Belfius						
Roll over Belfius						
Roll over Belfius						
Roll over Belfius						
Roll over Belfius						
Roll over Belfius						
Roll over BNP Paribas Fortis						
Straight loan Belfius						
Straight loan BNP Paribas Fortis						
FLUX DES ACTIVITÉS DE TRÉSORERIE AU 31/12/2020²	10 105 190	2 152 010	-140 902	1 088 317	-2 271 768	10 200
						10 943 047

1 Ces montants correspondent aux montants présentés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés.
 2 Ces montants correspondent aux montants présentés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés.

NOTE 4 - Informations sectorielles (en €)

Le Groupe détient un portefeuille immobilier composé de 3 segments majeurs, à savoir par ordre d'importance décroissante: commerces, halls logistiques et bureaux. Le segment «Autres» reprend les terrains et les locations résidentielles.

La description du portefeuille est développée dans le chapitre «Rapport Immobilier».

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN €)

	Bureaux		Halls Logistiques		Commerces	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
ACTIF						
I. Actifs non courants						
C. Immeubles de placement	35 436 969	18 334 875	54 217 568	47 460 327	203.440.734	198 192 996
E. Actifs financiers non courants	-	-	-	-	-	-
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	-	-	-	-	1 050	11 250
II. Actifs courants						
A. Actifs détenus en vue de la vente	494 524	400 001	819 421	819 421	664 717	-
B. Actifs financiers courants	-	-	-	-	-	2 449
D. Créances commerciales	505 002	288 978	1 065 399	909 473	3 119 156	3 177 704
E. Créances fiscales et autres actifs courants	368	375	2 012	2 194	83 861	23 697
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	308 095	-	116 403	-	-	-
G. Comptes de régularisation	66 367	51 582	475 589	124 408	600 357	449 779
TOTAL DE L'ACTIF	36 811 325	19 075 811	56 696 392	49 315 824	207 909 875	201 857 876
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES						
A. Capital	-	-	-	-	-	-
B. Primes d'émissions	-	-	-	-	-	-
C. Réserves	-	-	-	-	-	-
D. Résultat net de l'exercice	1 595 340	-271 216	2 106 577	475 802	7 006 650	10 019 824
PASSIF						
I. Passifs non courants						
A. Provisions	-	-	-	-	20 000	-
B. Dettes financières non courantes	-	4 717	1 742 132	-	-	-
II. Passifs courants						
B. Dettes financières courantes	-	-	266 134	-	-	-
C. Autres passifs financiers courants	-	-	-	-	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	1 367 919	106 115	558 414	274 681	901.101	1.147.062
E. Autres passifs courants	-	-	-	-	-	-
F. Comptes de régularisation	389 327	276 007	895 795	754 915	2.294.479	2.254.842
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 352 586	115 623	5 569 052	1 505 398	10 222 230	13 421 728



↑
Site 23 à Gosselies
Route Nationale V – 1 650 m² – Commerce

	Autres		Non Alloués		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
ACTIF						
I. Actifs non courants					295 434 916	270 986 534
C. Immeubles de placement	2 338 595	6 987 086	-	-	295 433 866	270 975 284
E. Actifs financiers non courants		-		-	-	-
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		-		-	1 050	11 250
II. Actifs courants					9 095 355	6 899 240
A. Actifs détenus en vue de la vente		-		-	1 978 662	1 219 422
B. Actifs financiers courants		-		-	-	2 449
D. Créances commerciales	189 501	202 121		-	4 879 059	4 578 276
E. Créances fiscales et autres actifs courants	195	25 000	146 236	-	232 672	51 267
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		-	346 455	203 012	770 952	203 012
G. Comptes de régularisation	48 734	137 982	42 964	81 063	1 234 010	844 815
TOTAL DE L'ACTIF	2 577 025	7 352 190	535 655	284 075	304 530 271	277 885 774
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES					158 752 676	157 038 279
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		-	117 752 310	118 888 473	117 752 310	118 888 473
D. Résultat net de l'exercice	-603 377	-278 394	-4 432 872	-7 124 258	5 672 318	2 821 758
PASSIF						
I. Passifs non courants					96 025 969	96 676 568
A. Provisions					20 000	
B. Dettes financières non courantes		-	94 263 836	96 671 851	96 005 969	96 676 568
II. Passifs courants					49 751 626	24 170 927
B. Dettes financières courantes		-	40 975 762	15 604 274	41 241 896	15 604 274
C. Autres passifs financiers courants		-	1 803 363	1 944 265	1 803 363	1 944 265
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	14 466	40 438	230 740	1 596 572	3 072 641	3 164 869
E. Autres passifs courants		-	24 859	24 859	24 859	24 859
F. Comptes de régularisation	144 223	177 152	-114 957	-30 256	3 608 867	3 432 660
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	-444 687	-60 803	285 831 090	262 903 827	304 530 271	277 885 774

COMPTE DE RÉSULTATS (EN €)

	Bureaux		Halls logistiques		Commerces	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
RÉSULTAT LOCATIF NET	2 054 470	996 420	3 833 190	4 247 512	10 964 310	12 628 723
RÉSULTAT IMMOBILIER	1 901 908	921 474	3 535 806	3 969 126	10 965 210	12 664 659
IX. Frais techniques	-239 715	-147 868	-426 911	-491 661	-883 355	-660 816
X. Frais commerciaux	-10 394	-6 323	-10 781	-17 726	-60 142	-87 678
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-	-	-	-	-	-
XII. Frais de gestion immobilière	-90 058	-81 737	-722 566	-764 648	-1 015 431	-933 852
XIV. Frais généraux de la société	-129 519	-42 242	-507 400	-409 201	-709 174	-501 147
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	1 170	3 258	227 602	49 098	-215 245	323 987
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-	-	-	-	83 121
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement ¹	-116 194	-841 932	752 529	-1 142 156	-136 808	8 938
XIX. Autre résultat sur portefeuille	526 263	-	-4 207	-	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	1 843 462	-195 368	2 844 071	1 192 832	7 945 056	10 897 212
RÉSULTAT FINANCIER	-75 387	-75 826	-725 036	-716 827	-926 910	-877 144
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	1 768 075	-271 194	2 119 035	476 005	7 018 146	10 020 068
IMPÔT	-172 735	-22	-12 458	-203	-11 496	-244
RÉSULTAT NET	1 595 340	-271 216	2 106 577	475 802	7 006 650	10 019 824

114

	Autres		Non Alloués		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
RÉSULTAT LOCATIF NET	536 943	783 206		-	17 388 913	18 655 861
RÉSULTAT IMMOBILIER	388 943	586 588		-	16 791 866	18 141 847
IX. Frais techniques	-106 532	-148 866		-	-1 656 512	-1 449 211
X. Frais commerciaux	-1 265	-15 304		-	-82 582	-127 031
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-	-		-	-	-
XII. Frais de gestion immobilière	-292 153	-427 324		-	-2 120 209	-2 207 561
XIV. Frais généraux de la société	-192 757	-217 036		-	-1 538 849	-1 169 626
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	35 754	55 310		-	49 282	431 653
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-36 141		-	-	46 980
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement ⁽¹⁾	-151 501	324 182		-	348 026	-1 650 967
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-	-		-	522 056	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-319 510	121 408	-	-	12 313 079	12 016 084
RÉSULTAT FINANCIER	-283 775	-399 689		-	-2 011 108	-2 069 487
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	-603 285	-278 281	-	-	10 301 971	9 946 597
IMPÔT	-92	-113		-	-196 781	-581
RÉSULTAT NET	-603 377	-278 394	-	-	10 105 190	9 946 016

1 voir Note 30 - Variation de la juste valeur des immeubles de placement

NOTE 5 - Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement (en €)

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.

La valorisation des immeubles de placement, des biens immobiliers détenus en vue de la vente (IAS 40.9.a), du bien occupé par le Groupe (IAS 40.9.c) telle que reprise dans les états financiers au 31 décembre 2020, est établie à la Juste valeur.

A noter qu'au 31 décembre 2020, le Groupe occupe des bureaux au sein de l'immeuble sis 29 avenue Jean Mermoz à 6041 Gosselies, lequel fait partie d'un site dont la superficie totale bâtie est de 20 678 m². Cet immeuble a une surface totale de 1 657 m² dont 441 m² sont occupés par le

Groupe. Ces bureaux ne font l'objet d'aucune valorisation distincte.

L'évaluation est faite par un évaluateur indépendant possédant une qualification professionnelle pertinente et recon nue et une expérience récente quant à la/les situation(s) géographique(s) et la/les catégorie(s) de/des immeubles de placement objet(s) de l'évaluation (IAS 40.75.e).

La juste valeur telle que définie par l'IFRS 13.9 peut être déterminée comme étant le montant estimé pour lequel un immeuble de placement à la date d'évaluation peut être négocié entre un acheteur disposé à une transaction et un vendeur d'une transaction objective et rationnelle précédée d'une négociation approfondie où les parties sont bien informées et disposées à réaliser une transaction.

HIÉRARCHIE DES JUSTES VALEURS (IFRS 13.72 À 13.80)

Plusieurs techniques de valorisation sont utilisées par les experts indépendants pour déterminer la juste valeur des immeubles du portefeuille. Les méthodes d'évaluation utilisées par l'Expert immobilier sont détaillées ci-dessous.

Dans les états financiers, tous les immeubles de placement sont évalués chaque trimestre à la juste valeur par l'expert immobilier indépendant. 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 »), de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 2,5 % pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 M€ et de 10 % ou 12,5 %, selon la région, pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 M€. Ce taux d'abattement de 2,5 %, commun au secteur des SIRs, résulte d'une analyse par l'expert indépendant d'un grand nombre de transactions observées dans le marché et représente la moyenne des frais de transactions effectivement payés lors de ces dernières.

Dans le cas d'une valorisation par capitalisation de revenus, les évaluations sont réalisées sur base d'un calcul du rendement brut, où les loyers de marché bruts sont capitalisés. Ces évaluations obtenues sont corrigées sur base de la valeur actualisée (NPV) de la différence entre le loyer actuel et la valeur locative estimée à la date de l'évaluation et ce, pour la période jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation des contrats de bail actuels. Les réductions de loyers et les périodes de gratuité locative sont portées en compte. Pour les immeubles qui sont entièrement ou partiellement inoccupés, l'évaluation est calculée sur base de la valeur locative estimée, déduction faite de l'inoccupation (en nombre de mois) et des frais (frais locatifs, frais de publicité et avantages locatifs) pour les parties inoccupées.

Les rendements utilisés sont spécifiques pour le type de bien immobilier, l'emplacement, l'état d'entretien et les possibilités de location de chaque immeuble. La base pour

déterminer des rendements est formée par des transactions similaires, complétée de connaissances spécifiques relatives au marché et aux immeubles.

Dans le cas d'une valorisation par la méthode dite des « Discounted Cash-Flows », une modélisation financière est donc réalisée sur base d'une estimation des flux de revenus positifs et négatifs futurs indexés (sur base d'un « taux d'inflation ») auxquels est appliquée une décote (le « taux d'actualisation ») afin de refléter la valeur de ces flux financiers à la date de la valorisation (la « valeur actualisée nette » ou « NPV »).

Dans le cas de terrains non-bâties ou en cours de développement et pour lesquels un permis a été obtenu, l'Expert applique la méthode dite de « la valeur résiduelle ». Cette méthode consiste à reprendre la valeur de réalisation du bien après développement et d'en déduire les coûts de construction et la marge bénéficiaire du développeur. La valeur ainsi obtenue est la valeur à laquelle le bien pourrait être vendu dans son état actuel à un développeur. Les données non-observables qui sont utilisées sont : valeur locative estimée et taux de capitalisation (afin de déterminer la valeur de réalisation du bien après redéveloppement), marge de promotion (calculée sur base des coûts de construction et reflète les différents risques associés à la promotion tels que le risque permis, le risque de construction, le risque de commercialisation au terme et le risque des taux), frais liés aux imprévus (calculés sur base des coûts de construction).

Enfin, dans le cas de terrains non-bâties et pour lesquels aucun permis n'a été déposé ni aucun programme n'a été élaboré, l'Expert applique la méthode dite des « Comparables », permettant de déterminer un prix au m² de la surface terrain existante. La base pour déterminer ce prix au m² est donc formée par des transactions similaires, complétée de connaissances spécifiques relatives au marché et aux immeubles.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION (EN €)

	31/12/2020	31/12/2019
SOLDE À LA CLÔTURE N-1	270 975 284	263 366 300
Acquisitions	21 740 000	-
<i>Alleur</i>	16 810 000	
<i>Houdeng</i>	4 930 000	
Projets de développement		5 771 927
Dépenses capitalisées	4 175 463	3 385 336
Récupération de TVA	-645 668	-
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	-1 159 240	102 688
<i>Jumet - Rue de l'Industrie</i>		502 688
<i>Courcelles</i>		-400 000
<i>Jumet - Rue Frison</i>	-494 523	
<i>Tournai</i>	-664 717	
Cessions	-	-
Augmentation/(diminution) de juste valeur	348 026	-1 650 967
SOLDE À LA CLÔTURE N	295 433 866	270 975 284

Acquisitions

Le 22 janvier 2020, le Groupe a acquis une filiale propriétaire d'un immeuble de bureaux, sis en région liégeoise, à Loncin (Alleur), au cœur de l'échangeur autoroutier, à 3 minutes des sorties d'autoroutes de Bruxelles, Namur, Aachen. Il s'agit d'un immeuble de bureaux modulable construit en 2019, de 4 700 m² sur 6 niveaux disposant de 161 parkings. Le taux d'occupation du site est de 100% avec un bail ferme de 111 mois qui a pris cours le 1^{er} mai 2019. Le revenu locatif annuel est d'environ 1 045 k€ (hors gratuités) pour une juste valeur estimée à 16 810 k€.

Le 31 janvier 2020, le Groupe a acquis une filiale propriétaire d'un immeuble de 6 000 m² sur un terrain de 11 000 m² disposant de 71 parkings au sein d'une plateforme logistique multimodale, «Magna Park» située à Houdeng. Le taux d'occupation est de 100%, l'immeuble étant entièrement loué à un groupe pharmaceutique, avec un bail ferme de 10 ans ayant pris cours le 1^{er} juillet 2017. Le revenu locatif annuel s'élève à 375 k€ (hors gratuités) pour une juste valeur estimée à 4 930 k€.

Dépenses capitalisées

Au cours de l'exercice, le Groupe a effectué des dépenses qui ont été capitalisées pour un montant de 4 175 k€. Il s'agit principalement des dépenses suivantes :

- Site 15 (Rhode-St-Genèse) + 904 k€ : rénovation de la place piétonne reliant les 2 immeubles du site ainsi que des espaces immobiliers loués par Ethias et BHR Clinic, relamping Led ;
- Site 13 (Gosselies, City Nord) + 758 k€ : rénovation des ensembles immobiliers loués à plusieurs locataires, amélioration de la toiture de Rack Store ;

- Site 50 (St-Georges-s/Meuse) + 576 k€ : travaux d'aménagement pour le nouveau locataire Protection Unit, divers travaux d'amélioration de la toiture ;
- Site 5 (Gosselies – Chée de Fleurus) + 573 k€ : travaux d'amélioration et de rénovation pour divers locataires ;
- Site 37 (Gerpennes – Bultia Village) + 483 k€ ;
- Site 33 (Gosselies – Ave Mermoz) + 354 k€ : travaux d'aménagement pour le locataire Jacops Sud.

Transfert des immeubles détenus en vue de la vente

Au 31 décembre 2020, les sites 19 (Jumet - Frison) et 48 (Tournai) ont été reclassés en immeubles détenus en vue de la vente puisque ceux-ci sont disponibles en vue d'une

vente immédiate dans leur état actuel et que celle-ci est hautement probable.

Augmentation/(diminution) de juste valeur

Durant l'exercice 2020, la juste valeur des immeubles de placement a augmenté de 348 k€ (montant net) et se décompose comment suit :

Augmentation de juste valeur

- Site 8 (Courcelles - Glacerie) + 1.186 k€ en raison de la diminution du vide locatif suite à la relocation des espaces laissés vacants par le départ de Cedicora fin 2019 ;
- Site 9 (Gosselies - Fer) + 1.405 k€ en raison de l'augmentation de la valeur locative estimée suite aux travaux réalisés en 2019 ;

Diminution de juste valeur

- Site 30 (Marchienne) - 691 k€ : ajustement suite au départ du locataire facturé jusqu'au 31 octobre 2020 ;
- Site 37 (Gerpinnes - Bultia) - 465 k€ : diminution du loyer passant ;
- Site 13 (Gosselies - City Nord) - 344 k€ lié à l'augmentation de l'âge de l'immeuble (ceci représente moins de 1 % de la juste valeur du site) ;
- Site 49 (Péruwelz) - 338 k€ : ajustement conséquent au vide locatif ;
- Site 15 (Rhode-St-Genèse) - 321 k€ lié à l'augmentation de l'âge de l'immeuble et à la signature de baux à des conditions inférieures à la valeur locative estimée ;
- Site 38 (Courcelles - Lido Shopping) - 315 k€ : ajustement conséquent au vide locatif.

INFORMATION QUANTITATIVE CONCERNANT L'ÉVALUATION À LA JUSTE VALEUR SUR BASE DE DONNÉES NON OBSERVABLES (NIVEAU 3)

Au 31 décembre 2020, les informations se détaillent comme suit :

Catégorie d'actifs	Technique de valorisation	Données non observables	Catégorie d'actifs - Minimum	Catégorie d'actifs - Maximum	Catégorie d'actifs - Moyenne pondérée
Immeubles semi-logistiques	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	10,00 €/m ²	45,00 €/m ²	26,91 €/m ²
		Taux de capitalisation	6,60 %	12,50 %	8,27 %
Immeubles commerciaux	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	25,07 €/m ²	158,73 €/m ²	95,02 €/m ²
		Taux de capitalisation	5,62 %	8,17 %	6,41 %
Immeubles de bureaux	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	55,00 €/m ²	145,00 €/m ²	127,93 €/m ²
		Taux de capitalisation	5,10 %	9,15 %	5,88 %
Terrains sans permis	Comparables	Prix unitaires	101,25 €/m ²	101,25 €/m ²	101,25 €/m ²
Terrains loués	Discounted Cashflow (DCF)	Taux d'actualisation	6,00 %	7,00 %	5,87 %
		Inflation	1,50 %	1,50 %	1,50 %
		Durée résiduelle (bail)	48,16 an(s)	49,00 an(s)	45,75 an(s)

SENSIBILITÉ DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES (Y COMPRIS LES IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE) AUX VARIATIONS DES DONNÉES NON OBSERVABLES (EN €)

En cas d'adaptation hypothétique des facteurs non-observables tels que la valeur locative estimée («ERV»), le taux de capitalisation («Cap rate») et le loyer passant («Passing Rent»), toute chose restant égale par ailleurs, la juste valeur du portefeuille varierait comme suit :

Propriétés	ERV +5%	ERV -5%	Cap Rate - 25bps	Cap Rate + 25bps	Passing Rent +1%	Passing Rent -1%
IMMEUBLES LOGISTIQUES						
Jumet - Rue de l'Industrie	821 204	817 641	845 436	794 516	819 422	819 422
Gosselies - Ave des Etats-Unis 90	1 092 431	1 024 310	1 092 273	1 026 508	1 062 142	1 054 599
Gosselies - Chée de Fleurus 157	10 928 725	10 061 079	10 919 937	10 130 172	10 525 484	10 494 932
Courcelles - Rue de la Glacerie	8 534 499	7 837 927	8 381 641	7 999 881	8 198 418	8 174 008
Gosselies - Rue de l'Escasse	1 140 975	1 037 323	1 120 860	1 059 116	1 089 675	1 088 623
Fleurus - Ave de l'Espérance	1 260 183	1 151 906	1 241 644	1 172 424	1 207 277	1 204 812
Gosselies - Aéroport	6 804 294	6 272 628	6 746 408	6 343 244	6 550 974	6 526 304
Gosselies - Rue des Emailleries	5 461 366	5 010 493	5 398 381	5 085 398	5 244 288	5 230 253
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill	2 012 218	1 841 796	1 972 015	1 883 763	1 929 236	1 924 780
Gosselies - Ave J. Mermoz 29	14 124 646	12 966 388	14 006 976	13 125 167	13 573 322	13 525 842
Houdeng - Rue de la Reconversion	5 063 185	4 762 545	5 096 673	4 742 318	4 931 930	4 893 800
TOTAL APRÈS VARIATION	57 243 726	52 784 036	56 822 244	53 362 507	55 132 168	54 937 375
TOTAL AVANT VARIATION	55 036 989					
Variation	2 206 737	(2 252 953)	1 785 255	(1 674 482)	95 179	(99 614)
	4,0 %	-4,1 %	3,2 %	-3,0 %	0,2 %	-0,2 %
IMMEUBLES COMMERCIAUX						
TOTAL APRÈS VARIATION	212 572 695	196 924 535	213 390 151	197 263 735	205 372 792	204 592 241
TOTAL AVANT VARIATION	204 105 451					
Variation	8 467 244	-7 180 916	9 284 700	-6 841 716	1 267 341	486 790
	4,1 %	-3,5 %	4,5 %	-3,4 %	0,6 %	0,2 %
IMMEUBLES DE BUREAUX						
Rhode-St-Genèse - Chée de Waterloo	14 873 457	13 649 061	14 870 363	13 698 284	14 281 677	14 240 840
Charleroi - Bd Joseph II	3 145 359	2 904 398	3 137 291	2 920 472	3 031 031	3 018 726
Jumet - Rue Frison	516 684	472 363	509 991	479 882	495 036	494 010
Gosselies - Rue de Namur	1 137 532	1 085 189	1 153 212	1 072 424	1 117 240	1 105 482
Alleur - Rue A. Deponthière	17 570 773	16 508 169	17 862 235	16 292 573	17 103 605	16 975 337
TOTAL APRÈS VARIATION	37 243 805	34 619 180	37 533 092	34 463 635	36 028 589	35 834 395
TOTAL AVANT VARIATION	35 931 493					
Variation	1 312 312	-1 312 313	1 601 599	-1 467 858	97 096	-97 098
	3,7 %	-3,7 %	4,5 %	-4,1 %	0,3 %	-0,3 %
TERRAINS						
Loverval - Chée de Philippeville	304 740	304 740	304 740	304 740	304 740	304 740
Gerpinnes - Chée de Philippeville 212	1 089 590	1 089 590	1 140 120	1 042 797	1 089 590	1 089 590
Gosselies - Ave J. Mermoz 29	974 129	907 394	973 254	916 960	954 404	934 126
TOTAL APRÈS VARIATION	2 368 459	2 301 724	2 418 114	2 264 497	2 348 734	2 328 456
TOTAL AVANT VARIATION	2 338 595					
Variation	29 864	-36 871	79 519	-74 098	10 139	-10 139
TOTAL GÉNÉRAL (APRÈS VARIATION)	309 428 685	286 629 475	310 163 601	287 354 374	298 882 283	297 692 467
TOTAL GÉNÉRAL (AVANT VARIATION)	297 412 528					
	12 016 157	-10 783 053	12 751 073	-10 058 154	1 469 755	279 939
	4,0 %	-3,6 %	4,3 %	-3,4 %	0,5 %	0,1 %



La sensibilité de la juste valeur à une variation des principales données non-observables susmentionnées se présente généralement comme suit (toute chose étant égale par ailleurs) :

Données non observables	Effet sur la Juste Valeur	
	en cas de diminution de la valeur de la donnée non observable	en cas d'augmentation de la valeur de la donnée non observable
VLE/m ²	négatif	positif
Taux de capitalisation	positif	négatif
Inflation	négatif	positif
Taux d'actualisation	positif	négatif
Durée résiduelle (bail)	négatif	positif

UTILISATION DES IMMEUBLES

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

ESTIMATION DE L'IMPACT AU 31 DÉCEMBRE 2020 DU COVID-19 SUR LA JUSTE VALEUR CONSOLIDÉE DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT RÉALISÉE PAR L'EXPERT IMMOBILIER INDÉPENDANT

Au 31 décembre 2020, il n'y a plus de corrections de valeurs sur les sites logistiques, bureaux et terrains du Groupe. Il n'y a donc plus qu'un impact sur le segment retail qui se détaille comme suit :

SITE		INVESTMENT VALUE (€)	FAIR VALUE (€)
2	Couillet, Route de Philippeville	3 487 906	3 402 835
4	Nalinnes, Bultia	4 450 824	4 342 266
9	Gosselies, Rue du Chemin de Fer	19 725 487	19 244 377
10	Gosselies, Demanet	25 745 482	25 117 543
13	Gosselies, City Nord	44 209 347	43 131 070
14	Anderlues, Route de Mons	1 349 546	1 199 596
20	Courcelles, Rue Général de Gaulle	2 534 767	2 472 943
21	Gerpennes, Chée de Philippeville 193	1 030 414	915 923
23	Gosselies, Route Nationale 5	8 698 380	8 486 224
26	Lodelinsart, Chée de Bruxelles	3 246 641	3 167 455
32	Gosselies, Chotard	13 273 604	12 949 858
34	Gosselies, Rue des Bancroix	7 735 071	7 546 410
35	Jumet, Chée de Bruxelles	1 936 902	1 721 691
36	Leuze-en-Hainaut	1 239 288	1 101 589
37	Gerpennes, Bultia Village	15 244 399	14 872 586
38	Courcelles, Lido Shopping	6 473 018	6 315 139
39	Dampremy - Chée de Bruxelles	4 840 277	4 722 221
42	Péronnes-lez-Binche, Ave Léopold III	1 338 050	1 189 378
43	Naninne	2 915 365	2 844 258
44	Wierde, Chée de Marche	2 526 423	2 464 803
45	Marcinelle, Avenue de Philippeville	3 976 439	3 879 453
46	Jette, Rue H Werrie	1 451 270	1 290 018
47	Ypres, Paterstraat	1 651 795	1 501 632
48	Tournai, Rue des Chapeliers	747 807	664 717
49	Peruwelz, Rue Neuve Chaussée	9 922 846	9 680 825
50	St-Georges-s/Meuse, Rue Campagne du Moulin	20 539 113	20 038 158
	VALEURS SANS IMPACT COVID-19	210 290 461	204 262 968
	Valeurs avec impact Covid-19	210 126 276	204 105 451
	Différence	-164 185	-157 517
		-0,08 %	-0,08 %

NOTE 6 - Actifs détenus en vue de la vente (en €)

IMMEUBLES DE PLACEMENT	31/12/2020	31/12/2019
A. ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	1 978 662	1 219 422
- Immeubles de placement	1 978 662	1 219 422

DESCRIPTION DES FAITS ET CIRCONSTANCES DE LA VENTE - IFRS 5.41 (B&C)

Dans le cadre de sa stratégie commerciale, le Groupe est attentif au maintien d'unités locatives pertinentes dans son portefeuille d'immeubles. Cette approche conduit à vendre périodiquement des immeubles qui ne sont plus pertinents que ce soit en termes de modernité, d'emplacement ou autre critère rendant l'unité moins attractive à la location.

Durant le 1^{er} semestre 2020, le Groupe a vendu, à sa juste valeur, un immeuble commercial localisé à Courcelles (Site 20).

Au 31 décembre 2020, les actifs détenus en vue de la vente sont composés de trois immeubles :

IMMEUBLE	SEGMENT	LOYER NET ANNUEL	JUSTE VALEUR AU 31/12/2020	PRIX DE VENTE PROBABLE
Site 1 - Jumet - Industrie	Logistique	- €	819 422 €	1 200 000 €
Site 19 - Jumet - Frison	Bureaux	23 497 €	494 524 €	550 000 €
Site 48 - Tournai	Commerces	- €	664 717 €	650 000 €

Ces immeubles seront cédés en l'état et leurs cessions devraient intervenir dans les 12 prochains mois.

NOTE 7 – Créances commerciales et créances douteuses (en €)

Les créances commerciales sont issues soit de loyers, soit de la refacturation de charges locatives ou encore de la refacturation de taxes.

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

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

La proximité avec ses locataires et les échanges fréquents permettent en outre d'anticiper, dans la mesure du possible, d'éventuels problèmes financiers et, les cas échéants, de trouver des solutions adéquates avec ses locataires.

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

En cas de non-paiement 30 jours après l'échéance à l'appréciation du gestionnaire de dossier, une mise en demeure est adressée par voie recommandée au débiteur. En l'absence de réaction de ce dernier, le dossier est transmis au conseil juridique de la Société, tous frais et intérêts étant à charge du débiteur.

SEGMENTATION DU POSTE « CRÉANCES COMMERCIALES »	31/12/2020	31/12/2019
D. Créances commerciales	4 879 059	4 578 276
Clients	3 786 242	4 269 015
Clients crédateurs	-5 091	-
Factures à établir	1 048 527	241 172
Notes de crédit à recevoir	8 154	-
Créances clients douteux	2 074 169	672 340
Réductions de valeur actées sur créances commerciales	-2 032 942	-604 251

Au 31 décembre 2020, le solde de la rubrique Créances commerciales est de 4 879 k€, il augmente de 301 k€ comme suit :

- 483 k€ de Créances ordinaires (donc non douteuses) diminuant à 3 786 k€ ;
- +808 k€ de Factures à établir augmentant à 1 049 k€, dont :
 - 634 k€ sur accords commerciaux liés au Covid-19,
 - 314 k€ pour les immeubles acquis à Alleur et Houdeng.

- +1 402 k€ de Créances sur clients douteux passant à 2 074 k€. Il s'agit des créances sur des clients en faillite, en procédures de redressement judiciaire, ou en difficulté de paiement dont le détail est communiqué ci-après ;
- 1 429 k€ de Réductions de valeurs actées sur les créances commerciales augmentant à 2 033 k€ et prises en charge de l'exercice. Ces 2 033 k€ sont répartis comme suit selon leur catégorie de risque potentiel :

- 1 195 k€ pour Clients au contentieux, en procédures de redressement judiciaire ou en faillites (dont 345 k€ imputable au Covid-19);
- 634 k€ pour accords intervenus avec certains locataires fermés au public et actifs dans le segment du Retail (634 k€ entièrement imputable au Covid-19);
- 204 k€ pour forfait de Réduction de valeur forfaitaire résultant de l'application de la norme IFRS 9 établie sur les expériences statistiques, passées, de paiements.

SEGMENTATION DU POSTE « CLIENTS » PAR STRUCTURE D'ÂGE	31/12/2020	31/12/019
Clients	3 786 242	4 269 015
Echu < 30 jours	2 917 670	2 842 828
Echu 30 - 59 jours	225 234	224 180
Echu 60 - 89 jours	161 031	60 182
Echu > 90 jours	482 306	1 141 825
SEGMENTATION DU POSTE « CLIENTS » PAR TYPE DE LOCATAIRES	31/12/2020	31/12/2019
Clients	3 786 242	4 269 015
Institutions publiques	74 774	13 721
Sociétés	3 597 614	4 219 041
Personnes physiques	113 854	36 253
CRÉANCES DOUTEUSES - TABLEAU DES MOUVEMENTS	31/12/2020	31/12/2019
Solde à la fin de l'exercice précédent	672 340	658 851
Montant des créances reclassées en Créances douteuses	1 823 361	314 430
Montant des créances considérées comme douteuses et ayant été récupérées auprès desdits clients	-2 760	-172 338
Montant des créances douteuses définitivement perdues pour lesquelles une moins-value a été réalisée	-418 771	-128 603
Solde à la fin de l'exercice	2 074 169	672 340
RÉDUCTIONS DE VALEUR ACTÉES SUR CRÉANCES DOUTEUSES - TABLEAU DES MOUVEMENTS	31/12/2020	31/12/2019
Solde à la fin de l'exercice précédent	-604 251	-470 614
Montant des nouvelles réductions de valeur actées	-1 850 223	-314 430
Montant des réductions de valeur extournées suite à la récupération des créances douteuses	2 760	88 350
Montant des réductions de valeur extournées relatives à des créances définitivement perdues pour lesquelles une moins-value a été réalisée	418 771	92 443
Solde à la fin de l'exercice	-2 032 942	-604 251

ROTATION		31/12/2020	31/12/2019
Créances commerciales (Actif II D)	a	4 879 059 €	4 578 276 €
Loyers (Résultat global I A)	b	18 947 587 €	18 863 740 €
Durée exercice en jours	c	365	365
Rotation en jours	d=(a : b)*c	94	88,6

NOTE 8 - Créances fiscales et autres actifs courants (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
E. Créances fiscales et autres actifs courants	232 672	51 267
Autres	232 672	51 267

Le solde de cette rubrique correspond principalement à une créance de TVA à récupérer suite au dossier de régularisation qui a été introduit auprès de l'Administration concernant le développement effectué sur le site 9 lors des

exercices précédents et tombant sous le nouveau régime TVA de la taxation optionnelle immobilière professionnelle (Loi du 14 octobre 2018 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019).

NOTE 9 - Trésorerie et équivalents de trésorerie (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	770 952	203 012

Les soldes renseignés correspondent à la disponibilité sur compte courant et ne comportent aucun équivalent de trésorerie. L'IAS 7.48 ne s'applique pas.

Le Groupe présente dans ses états financiers au 31 décembre 2020 un solde de 771 k€ en compte courant. Ce solde étant le fruit de remboursements permanents et d'arbitrages des emprunts afin de réduire au maximum la charge d'intérêts financiers de l'exercice.

Il dispose, en conséquence de lignes de crédits signées pour 144 649 k€ dont il n'a fait usage qu'à concurrence de 137 099 k€ au 31 décembre 2020. Cela représente donc une capacité résiduelle et complémentaire de crédit de 7 750 k€ immédiatement mobilisable sous forme d'avance à terme fixe.

La trésorerie additionnée à la capacité résiduelle d'emprunt du Groupe (771 k€ + 7 750 k€) soit 8 521 k€ prennent en considération l'acompte sur le dividende brut de l'exercice 2020 payé le 4 décembre 2020, soit 4 433 k€.

NOTE 10 - Comptes de régularisation de l'actif (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
G. Comptes de régularisation	1 234 010	844 815
Charges immobilières payées d'avance	710 163	317 166
Autres	523 847	527 649

Les « charges immobilières payées d'avance » découlent principalement :

- de primes d'assurances pour l'année 2021 pour 186 k€ ;
- du report des prestations d'entretiens des abords des sites du Groupe pour 62 k€ ;
- de l'étalement des commissions de courtage sur la durée de relocation des immeubles concernés pour 99 k€ ;
- de l'étalement des gratuités locatives pour 340 k€.

L'augmentation de 393 k€ par rapport à l'exercice précédent est principalement expliquée par l'augmentation des gratuités locatives suite à l'acquisition de la société SPI Louvière (+197 k€) et les factures d'assurance 2021 reçues

avant la date de clôture alors qu'elles avaient été reçues après l'exercice précédent (+182 k€).

Le poste « Autres » se compose principalement :

- de demandes de dégrèvements pour du précompte immobilier et taxes pour un montant total de 202 k€ ;
- de l'application de la circulaire TVA, concernant les centres commerciaux, éditée fin 2012, qui a permis au Groupe de provisionner une récupération de TVA de 150 k€ sur ses frais généraux ;
- de l'indemnisation de sinistres, à la date de clôture, pour un montant de 146 k€.

NOTE 11 - Capital social

CAPITAL - IAS 1.134

L'objectif de la Société relatif à ses capitaux propres (tels qu'ils sont repris dans les états financiers statutaires) est de garantir sa continuité, d'offrir un rendement pérenne aux actionnaires, de générer de la valeur ajoutée aux autres parties intéressées, ainsi que de conserver une structure de capital qui soit de nature à diminuer au mieux ses coûts de financement.

Dans cet esprit, les objectifs de l'entreprise comprennent la maximalisation de son rendement à périmètre constant ainsi qu'une politique d'acquisition stricte ce qui lui permet de piloter son taux d'endettement. Ces dimensions opérationnelles sont asservies à la stratégie de l'entreprise.

Le taux d'endettement reste donc une dimension pilotée avec prudence tant aux fins de limiter l'exposition aux fluctuations haussières des taux d'intérêts, que pour ne pas précipiter l'ouverture de son capital puisque ce dernier

consiste en la source de financement la plus onéreuse de la Société.

Pour plus d'information sur le taux d'endettement, veuillez vous référer au tableau des flux de trésorerie présenté après l'Etat de la Situation Financière.

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT ET DÉCLARATION DE PARTICIPATIONS IMPORTANTES AU COURS DE L'EXERCICE SOUS REVUE

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 représente 49,15 % du total des droits de vote.

ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL DE LA SIR

Au 31 décembre 2020, le capital social du Groupe 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	Emission de 272 809 actions suite à la fusion par absorption de la SA IMOBEC
08/12/2010	9 212 498 €	3 166 337	Émission de 863 546 actions suite à l'augmentation de capital avec droits de préférence
30/06/2011	10 000 000 €	3 166 337	Augmentation du capital social par incorporation du compte « Primes d'émissions » à concurrence de 787 502 €

NOTE 12 - Réserves (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
C. Réserves	113 319 438	118 888 473
a. Réserve Légale ¹	40 376	40 376
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	95 563 383	97 986 614
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-8 772 989	-8 724 958
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-1 944 265	-1 523 938
m. Autres réserves	-	-
n. Résultats reportés des exercices antérieurs	28 432 934	31 110 380

Les réserves sont présentées avant affectation du résultat de l'exercice qui sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 avril 2021.

Pour plus de détails, nous renvoyons à l'État des variations des capitaux propres au début de la partie financière du présent rapport.

NOTE 13 - Catégories d'instruments financiers (en €)

	31/12/2020		31/12/2019		Hiérarchie de juste valeur
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
ACTIFS FINANCIERS					
Actifs financiers disponibles à la vente					Niveau 3
Prêts et créances					
Dépôts versés					Niveau 2
Créances commerciales	4 879 059	4 879 059	4 578 276	4 578 276	Niveau 2
Autres créances	232 672	232 672	51 267	51 267	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	770 952	770 952	203 012	203 012	Niveau 2
PASSIFS FINANCIERS					
Juste valeur par le biais du compte de résultats					
Instruments de couverture autorisés	1 803 363	1 803 363	1 944 265	1 944 265	Niveau 2
Coût amorti					
Dettes financières court terme	41 241 896	41 241 896	15 604 274	15 604 274	Niveau 2
Dettes financières long terme	96 005 969	96 022 569	96 676 568	96 709 741	Niveau 2
Dettes commerciales	1 265 877	1 265 877	1 568 297	1 568 297	Niveau 2
Autres dettes	24 859	24 859	24 859	24 859	Niveau 2

Les modifications relatives aux emprunts courants et non courants sont détaillées dans les Notes 14 et 15 du présent rapport financier.

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

- les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après les prix (non ajustés) cotés sur les marchés financiers pour des actifs ou passifs identiques ;
- les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies d'après des données autres que les prix cotés au niveau 1 et qui sont observables, soit directement (à savoir des prix), soit indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;

- les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles qui sont établies d'après des techniques d'évaluation qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

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

- pour les instruments financiers à court terme, tels que les créances et dettes commerciales, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;
- pour les emprunts à taux variable, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;

1 Il s'agit d'une ancienne réserve légale (constituée précédemment).

- pour les emprunts à taux fixe, la juste valeur est déterminée par l'actualisation des taux futurs basée sur un taux de marché, à la date de clôture;
- pour les instruments de couverture de taux, la juste valeur est déterminée par l'actualisation des flux futurs basée sur les courbes forward des taux d'intérêts, à la date de clôture.

NOTE 14 - Passifs non courants (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
I. Passifs non courants	96 025 969	96 676 568
A. Provisions	20 000	-
B. Dettes financières non courantes	96 005 969	96 676 568
- Etablissements de crédit	95 857 307	96 457 437
- Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis	-	1 150
- Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis	-	4 601
- Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis	481 675	557 400
- Crédit d'investissement amortissable Belfius	1 735 632	-
- Roll over BNP Paribas Fortis	5 000 000	5 000 000
- Roll over Belfius	8 500 000	8 500 000
- Roll over BNP Paribas Fortis	-	13 000 000
- Roll over Belfius	13 000 000	13 000 000
- Roll over Belfius	2 280 000	2 280 000
- Roll over Belfius	6 080 000	6 080 000
- Roll over Belfius	6 840 000	6 840 000
- Roll over Belfius	6 600 000	-
- Roll over Belfius	2 640 000	-
- Roll over Belfius	3 960 000	-
- Roll over Belfius	2 875 000	-
- Roll over Belfius	2 615 000	-
- 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	250 000	150 000
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	4 000 000	4 000 000
- Crédit d'investissement bullet Belfius	-	3 000 000
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	-	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	-	34 286
- Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis	-	10 000
- Garanties locatives reçues	148 661	219 131

PROVISIONS

Une provision de 20 k€ a été constituée au 31 décembre 2020 afin de faire face aux frais relatifs à un litige avec un locataire. En effet, suite à l'effondrement d'une partie du

faux plafond, celui-ci estime avoir subi un dommage lié à la fermeture de son commerce.

DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES

Globalement les dettes financières non courantes sont stables par rapport au 31 décembre 2019. Les effets principaux suivants sont constatés :

- transfert en dettes financières courantes de trois emprunts échéant dans l'année pour 21 000 k€;
- souscription de plusieurs roll-over pour un montant de 18 690 k€ afin de financer d'une part, l'acquisition de deux immeubles et, d'autre part, financer des travaux capitalisés pour 2 125 k€ (voir Note 5);
- intégration d'un crédit d'investissement de 1 736 k€ suite à la consolidation par intégration globale de la filiale SPI La Louvière SA (voir Note 40).

LE POSTE « ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT » COMPREND :**1. Les crédits d'investissement long terme souscrits par la filiale « Bromley SA » absorbée le 30 juin 2011 et détaillés ci-dessous :**

a. Le 30 décembre 2005, la société absorbée «Bromley SA» a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis au taux de 4,53 % pour un montant de 150 k€. Ce contrat a été conclu pour une durée de 15 ans et son échéance est donc prévue pour le 1^{er} janvier 2021 ;

b. Le 30 décembre 2005, la société absorbée «Bromley SA» a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis au taux de 4,53 % pour un montant de 600 k€. Ce contrat a été conclu pour une durée de 15 ans et son échéance est donc prévue pour le 6 janvier 2021 ;

c. Le 9 juillet 2007, la société absorbée «Bromley SA» a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis au taux de 2,68 % pour un montant de 1 318 k€. Ce contrat a été conclu pour une durée de 20 ans et son échéance est donc prévue pour le 30 septembre 2027.

Les droits et obligations liés à ces lignes de crédits ont été intégralement transférés à WEB SCA.

2. Les Roll Over long terme détaillés ci-dessous :

a. Le 23 septembre 2016, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 8,5 M€. Ce contrat prend fin le 30 septembre 2023. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 0,85 % l'an.

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

b. Le 15 janvier 2016, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 13 M€. Ce contrat prend fin le 31 janvier 2021. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,10 % l'an. Ce contrat a d'ores et déjà été renouvelé par deux nouveaux contrats d'un montant de 6,5 M€ chacun qui prennent fin le 31 janvier 2024 et le 31 janvier 2026. Le taux d'intérêt qui sera appliqué sur ces nouveaux contrats sont respectivement l'Euribor 3 mois majoré de 1,79 % et l'Euribor 3 mois majoré de 1,82 %.

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

c. Le 23 septembre 2016, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 13 M€. Ce contrat prend fin le 12 août 2021. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 0,98 % l'an. Ce crédit a été prolongé jusqu'au 12 mai 2025 en date du 26 avril 2019.

Le taux d'intérêt qui sera appliqué à dater du 13 août 2021 est l'Euribor 3 mois majoré de 1,13 %.

Une commission de non-utilisation de 0,20 % l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit. La commission de non-utilisation à partir du 13 août 2021 sera de 0,35 % l'an ;

d. Le 16 mars 2017, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 3,8 M€. Ce contrat prend fin le 30 avril 2024. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,15 % l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,1085 % l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit ;

e. Le 16 mars 2017, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 0,7 M€. Ce contrat prend fin le 30 avril 2024. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,15 % l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,1085 % l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit ;

f. Le 26 juin 2017, l'ex filiale Centre Commercial Saint Georges SA, absorbée le 1^{er} septembre 2018 d'un point de vue comptable, a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 1,15 M€. Ce contrat prend fin le 30 juin 2023. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,25 % l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,25 % l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit ;

g. Le 24 mai 2018, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 2,28 M€. Ce contrat prend fin le 30 juin 2025. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,07 % l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,35 % l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit ;

h. Le 24 mai 2018, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 6,08 M€. Ce contrat prend fin le 30 juin 2024. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 0,97 % l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,35 % l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit ;

i. Le 24 mai 2018, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 6,84 M€. Ce contrat prend fin le 30 juin 2022. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 0,67 % l'an.

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

j. Le 3 janvier 2019, WEB SCA a renouvelé un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 5 M€. Ce contrat prend fin le 2 janvier 2025. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 0,90 % l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,145 % l'an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit;

k. Le 30 septembre 2019, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 6,6 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 22 janvier 2020 prend fin le 20 janvier 2026. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,34 % l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,35 % l'an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.

l. Le 30 septembre 2019, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 2,64 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 22 janvier 2020 prend fin le 20 janvier 2027. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,41 % l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,35 % l'an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit;

m. Le 30 septembre 2019, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 3,96 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 22 janvier 2020 prend fin le 20 janvier 2027. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,41 % l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,35 % l'an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit;

n. Le 6 juin 2020, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 2,88 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 30 juin 2020 prend fin le 30 juin 2025. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,49 % l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,2 % par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit;

o. Le 6 juin 2020, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour

un montant de 2,61 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 30 juin 2020 prend fin le 30 juin 2026. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,57 % l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,35 % par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.

3. Les crédits d'investissement long terme détaillés ci-dessous :

a. Le 1^{er} janvier 2013 la filiale SPI La Louvière SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit amortissable à taux fixe avec la banque Belfius pour un montant de 3 800 k€. Le taux de ce contrat a été revu en janvier 2020 et s'élève à 1,95 %. Ce contrat prend fin le 31 décembre 2027 ;

b. Le 30 juin 2016, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 1,10 % avec la banque Belfius pour un montant de 3 M€. Ce contrat prend fin le 30 avril 2021 ;

c. Le 26 septembre 2016, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 0,95 % avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 5 M€. Ce contrat prend fin le 30 septembre 2021 ;

d. Le 23 septembre 2016, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 1,15 % avec la banque Belfius pour un montant de 9,5 M€. Ce contrat prend fin le 30 septembre 2023 ;

e. Le 16 mars 2017, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 1,60 % avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 9 M€. Ce contrat prend fin le 30 avril 2024 ;

f. Le 26 juin 2017, l'ex filiale Centre Commercial Saint Georges SA, absorbée le 1^{er} septembre 2018 d'un point de vue comptable a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 1,57 % avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 6 M€. Ce contrat prend fin le 30 juin 2023 ;

g. Le 26 novembre 2016, l'ex-filiale Centre Commercial St-Georges SA, absorbée le 1^{er} septembre 2018 d'un point de vue comptable, a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 1,00 % avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 60 k€. Ce contrat prend fin le 26 novembre 2021 ;

h. Le 19 novembre 2015, l'ex-filiale Centre Commercial St-Georges SA, absorbée le 1^{er} septembre 2018 d'un point de vue comptable, a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 1,89 % avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 0,3 M€. Ce contrat prend fin le 19 août 2021 ;

i. Le 30 novembre 2017, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 1,48 % avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 4 M€. Ce contrat prend fin le 30 novembre 2022.

LA RUBRIQUE « GARANTIES LOCATIVES REÇUES » REPREND :

Une partie des garanties locatives est versée directement sur les comptes bancaires des sociétés du Groupe. À la fin du bail, un état des lieux est organisé en présence des parties

concernées. Si rien ne s'y oppose, la garantie locative est alors restituée au locataire. Dans le cas contraire, la garantie sert aux frais de remise en état du bien donné en location.

NOTE 15 - Dettes financières courantes et instruments dérivés (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
B. Dettes financières courantes	41 241 896	15 604 274
- Straight loan banque Belfius	5 500 000	5 200 000
- Straight loan banque BNP Paribas Fortis	14 350 000	10 200 000
- Emprunts long terme BNP Paribas Fortis (échéant dans l'année)	13 000 000	-
- Emprunts long terme BNP Paribas Fortis (échéant dans l'année)	5 000 000	-
- Emprunts long terme Belfius (échéant dans l'année)	3 000 000	-
- Emprunts court terme Belfius	266 134	-
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis	1 150	13 465
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis	4 601	53 861
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis	75 725	73 519
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis	34 286	51 429
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis	10 000	12 000
C. Autres passifs financiers courants	1 803 363	1 944 265
- Juste valeur des instruments dérivés	1 803 363	1 944 265

L'augmentation des dettes financières courantes de 25 638 k€ provient principalement :

1. du transfert en dettes financières courantes de trois emprunts échéant dans l'année pour 21 000 k€. Le 1^{er} des crédits venant à échéance le 31 janvier 2021 a été renouvelé. Les autres feront l'objet d'un renouvellement dans le courant de l'année 2021 ;
2. du tirage de 4 450 k€ de straight loans pour payer l'acompte sur le dividende de l'exercice (soit 4 433 k€)

en décembre 2020 et pour faire face aux retards d'encaissement des revenus locatifs durant les périodes de confinement imposées par le Covid-19.

Le tableau ci-dessous présente les engagements futurs du Groupe jusqu'à l'échéance de ces différents contrats conformément à l'IFRS 7.39(a). Les montants des intérêts calculés correspondent aux flux de trésorerie contractuels non actualisés conformément à l'IFRS 7 (B11D).


TABLEAU DÉTAILLÉ DES UTILISATIONS DE CRÉDITS BANCAIRES AU 31/12/2020 ET FLUX DE TRÉSORERIE FUTURS QUI EN DÉCOULENT POUR LE GROUPE (EN €)

Organismes	Type ¹	Taux ²	Date fin d'emprunt	Taux ³	< ou = 1 an Nominal	> 1 et < 5 ans Nominal	> 5 ans Nominal	Nominal - total 31/12/2020	Intérêts bruts contractuels - total 31/12/2020
BERCHEM									
BNP Paribas Fortis	LT	F	06/01/2021	4,53 %	4 601	-	-	4 601	13
BNP Paribas Fortis	LT	F	01/01/2021	4,53 %	1 150	-	-	1 150	18
BNP Paribas Fortis	LT	F	30/09/2027	2,68 %	75 725	326 317	155 358	557 400	66 805
RHODE-ST-GENÈSE									
BNP Paribas Fortis	LT	V	31/01/2021	E+MF	13 000 000	-	-	13 000 000	6 605
TOUS									
Belfius	LT	V	30/09/2023	E+MF	-	8 500 000	-	8 500 000	190 403
Belfius	LT	V	12/05/2025	E+MF	-	13 000 000	-	13 000 000	357 754
BNP Paribas Fortis	CT	V	Illimitée	E+MF	14 350 000	-	-	14 350 000	13 393
Belfius	CT	V	Illimitée	E+MF	5 500 000	-	-	5 500 000	5 133
Belfius	LT	F	30/04/2021	1,10 %	3 000 000	-	-	3 000 000	11 000
BNP Paribas Fortis	LT	F	30/09/2021	0,95 %	5 000 000	-	-	5 000 000	36 021
Belfius	LT	F	30/09/2023	1,15 %	-	9 500 000	-	9 500 000	304 383
BNP Paribas Fortis	LT	F	30/11/2022	1,48 %	-	4 000 000	-	4 000 000	114 947
ST-GEORGES-S/MEUSE									
BNP Paribas Fortis	LT	V	30/04/2024	E+MF	-	3 800 000	-	3 800 000	147 609
BNP Paribas Fortis	LT	V	30/04/2024	E+MF	-	700 000	-	700 000	27 191
BNP Paribas Fortis	LT	V	30/06/2023	E+MF	-	250 000	-	250 000	7 908
BNP Paribas Fortis	LT	F	30/04/2024	1,60 %	-	9 000 000	-	9 000 000	486 400
BNP Paribas Fortis	LT	F	30/06/2023	1,57 %	-	6 000 000	-	6 000 000	238 378
BNP Paribas Fortis	LT	F	26/11/2021	1,00 %	10 000	-	-	10 000	115
BNP Paribas Fortis	LT	F	19/08/2021	1,89 %	34 286	-	-	34 286	719
GOSSELIES (SITE 9)									
BNP Paribas Fortis	LT	V	02/01/2025	E+MF	-	5 000 000	-	5 000 000	193 035
PÉRUWELZ									
Belfius	LT	V	30/06/2025	E+MF	-	2 280 000	-	2 280 000	58 652
Belfius	LT	V	30/06/2024	E+MF	-	6 080 000	-	6 080 000	94 464
Belfius	LT	V	30/06/2022	E+MF	-	6 840 000	-	6 840 000	11 826
ALLEUR									
Belfius	LT	V	20/01/2026	E+MF	-	-	6 600 000	6 600 000	453 501
Belfius	LT	V	20/01/2027	E+MF	-	-	2 640 000	2 640 000	228 617
Belfius	LT	V	20/01/2027	E+MF	-	-	3 960 000	3 960 000	342 926
Belfius	LT	V	30/06/2025	E+MF	-	2 875 000	-	2 875 000	195 387
HOUDENG									
Belfius	LT	V	30/06/2026	E+MF	-	-	2 615 000	2 615 000	228 884
Belfius	LT	F	31/12/2027	1,95 %	266 134	1 117 937	617 695	2 001 766	162 154
					41 241 896	79 269 254	16 588 053	137 099 203	3 984 240

1 CT = Court Terme - LT = Long Terme

2 V = Variable - F = Fixe

3 E+MF = Euribor + Marge Fixe

COVENANTS CONTRACTUELS AVEC LES BANQUES PARTENAIRES

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

Le Groupe :

- déclare qu'il 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 ;
- s'engage au maintien du statut de SIR et au respect du cadre légal, en application de la Loi du 12 mai 2014 et de son Arrêté Royal du 13 juillet 2014 et de leur(s) adaptation(s) successive(s) ;
- s'engage à ne pas dépasser un taux d'endettement de 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 ;
- s'engage à confier aux partenaires financiers un volume d'opérations financières proportionnel aux lignes de crédit octroyées ;

- s'engage, pendant toute la durée du crédit, à appliquer les mêmes règles comptables que celles qui ont été appliquées aux derniers chiffres publiés ;
- s'engage à respecter un ratio de couverture de la dette (« Debt service cover ratio » ou « DSCR ») > 2, et ce, aussi longtemps que la Banque ne sera pas intégralement remboursée en principal, intérêts et accessoires.

Au 31 décembre 2020, il ressort des états financiers consolidés du Groupe un DSCR¹ = Loyers (Cf. Rubrique I.a Loyers) / (XXI. Charges d'intérêts nettes (Cf. Rubrique XXI) + Remboursement en capital des crédits d'investissement) de 7,4 contre 11,2 au 31 décembre 2019. Cette diminution par rapport au 31 décembre 2019 est expliquée d'une part, par l'augmentation du coût des emprunts et d'autre part, par l'augmentation du remboursement en capital des crédits d'investissement suite à l'acquisition de SPI La Louvière SA qui possédait un crédit d'investissement à rembourser de 2 220 k€ à la date d'acquisition.

NOTE 16 - Contrats d'instruments de couverture (en €)

Afin de couvrir le risque de fluctuation du taux Euribor 3 mois payé sur les dettes financières à taux variable, la Groupe a conclu un certain nombre de contrats IRS classiques.

Organismes	Date fin	IRS nominal	Taux fixe	Charge nette d'intérêts à payer < ou = 1 an	Charge nette d'intérêts à payer > 1 an et < 5 ans	Charge nette d'intérêts à payer > 5 ans
Belfius	12/05/2025	13 000 000	0,57 % puis 0,525 %	161 728	448 476	-
Belfius	12/08/2021	15 000 000	1,70 %	253 871	-	-
Belfius	30/06/2022	6 840 000	0,31 %	58 943	30 108	-
Belfius	29/09/2023	8 500 000	0,51 %	90 248	157 297	-
Belfius	28/06/2024	6 080 000	0,62 %	70 938	173 467	-
Belfius	30/06/2025	2 280 000	0,75 %	29 680	99 298	-
BNP Paribas Fortis	01/01/2025	5 000 000	0,16 %	52 896	153 688	-
		56 700 000		718 304	1 062 334	-

1 Debt service coverage ratio = taux de couverture de la dette



Au 31 décembre 2020, le nominal de l'ensemble de ces couvertures de taux est de 56,7 M€ à comparer aux 98,0 M€ de crédits bancaires à taux variable, ce qui donne un taux de couverture de 57,9% (conforme aux directives du Conseil d'administration) dont le détail du calcul est fourni ci-dessous.

Le tableau ci-après renseigne les engagements futurs du Groupe jusqu'à l'échéance des différents contrats de couverture de taux conformément à l'IFRS 7.39(b). Les montants des intérêts calculés correspondent aux flux de trésorerie contractuels non actualisés conformément à l'IFRS (7.B11D).

Organismes	Nominal (crédits bancaires - voir Note 8)	Crédits souscrits à taux Fixe	Crédits souscrits à taux variable	Crédits à taux variables couverts par un IRS	Crédits souscrits à taux variable non couverts par un IRS	Impact sur le Résultat Net d'une Var. de + 10 bp Euribor 3 mois pdt 1 an
BERCHEM						
BNP Paribas Fortis	4 601	4 601				
BNP Paribas Fortis	1 150	1 150				
BNP Paribas Fortis	557 400	557 400				
RHODE-ST-GENÈSE						
BNP Paribas Fortis	13 000 000		13 000 000	15 000 000	-2 000 000	-2 000
TOUS						
Belfius	8 500 000		8 500 000	8 500 000		
Belfius	13 000 000		13 000 000	13 000 000		
BNP Paribas Fortis	14 350 000		14 350 000		14 350 000	10 200
Belfius	5 500 000		5 500 000		5 500 000	5 200
Belfius	3 000 000	3 000 000				
BNP Paribas Fortis	5 000 000	5 000 000				
Belfius	9 500 000	9 500 000				
BNP Paribas Fortis	4 000 000	4 000 000				
ST-GEORGES/MEUSE						
BNP Paribas Fortis	3 800 000		3 800 000		3 800 000	3 800
BNP Paribas Fortis	700 000		700 000		700 000	700
BNP Paribas Fortis	250 000		250 000		250 000	150
BNP Paribas Fortis	9 000 000	9 000 000				
BNP Paribas Fortis	6 000 000	6 000 000				
BNP Paribas Fortis	10 000	10 000				
BNP Paribas Fortis	34 286	34 286				
GOSSELIES (SITE 9)						
BNP Paribas Fortis	5 000 000		5 000 000	5 000 000		
PÉRUWELZ						
Belfius	2 280 000		2 280 000	2 280 000		
Belfius	6 080 000		6 080 000	6 080 000		
Belfius	6 840 000		6 840 000	6 840 000		
ALLEUR						
Belfius	6 600 000		6 600 000		6 600 000	
Belfius	2 640 000		2 640 000		2 640 000	
Belfius	3 960 000		3 960 000		3 960 000	
Belfius	2 875 000		2 875 000		2 875 000	
HOUDENG						
Belfius	2 615 000		2 615 000		2 615 000	
Belfius	2 001 766	2 001 766				
TOTAL	137 099 203	39 109 203	97 990 000	56 700 000	41 290 000	18 050
% RELATIFS	100 %	28,53 %	71,47 %			
% RELATIFS			100 %	57,86 %	42,14 %	

NOTE 17 - Dettes commerciales et autres dettes courantes (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	3 072 641	3 164 869
a. Exit tax	1 326 546	1 253 527
b. Autres	1 746 095	1 911 341
Fournisseurs	1 265 877	1 568 297
Impôts, rémunérations et charges sociales	480 217	343 044

Au 31 décembre 2019, la dette d'exit tax comprenait un montant à payer suite à la fusion par absorption de la société « Centre Commercial St Georges » en 2018. Cette dette a été payée dans le courant du 1^{er} semestre 2020.

Le montant comptabilisé au 31 décembre 2020 de 1 326 k€ correspond à l'exit tax à payer sur les deux acquisitions du 1^{er} semestre 2020, soit 274 k€ pour l'immeuble localisé à Houdeng et 1 052 k€ pour celui localisé à Loncin (Alleur).

L'exit tax à payer est égale à la différence entre la valeur de marché de l'immeuble (droits d'enregistrement déduit) et sa valeur fiscale (après déduction des latences fiscales) multipliée par 15 %.

Le poste « Autres » reprend d'une part, le total des dettes non échues fournisseurs et d'autre part, les dettes « fiscales ». L'importance des travaux réalisés dans le patrimoine du Groupe justifie pleinement la hauteur des non-échus fournisseurs. Pour plus de détails sur les investissements, veuillez vous référer à la Note 5 du présent rapport.

Le solde de la rubrique « Impôts, rémunérations et charges sociales » se décompose en 3 montants :

- provision pour impôt des sociétés de 93 k€,
- compte courant TVA pour 16 k€,
- précompte immobilier et autres taxes relatives aux immeubles pour 337 k€,
- provision pour pécule de vacances pour 34 k€.

NOTE 18 - Autres passifs courants (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
E. Autres passifs courants	24 859	24 859
Dividendes sur coupons échus	24 859	24 859
Passifs divers	-	-

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

NOTE 19 - Comptes de régularisation du passif (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
F. Comptes de régularisation	3 608 867	3 432 660
Revenus immobiliers perçus d'avance	3 480 376	3 336 180
Intérêts et autres charges courus non échus	128 491	96 481

Le poste « Revenus immobiliers perçus d'avance » reflète exclusivement la facturation anticipative des loyers et des charges pour l'ensemble des locataires.

Le poste « Intérêts et autres charges courus non échus » reprend les intérêts financiers proratisés au 31 décembre 2020 et non encore décaissés.

NOTE 20 - Revenus locatifs (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
I. Revenus locatifs	18 825 257	18 789 694
A. Loyers	18 947 587	18 863 740
C. Gratuités locatives	-122 330	-74 046
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	-	-

Ce tableau reprend les différentes composantes des revenus locatif. Outre les loyers, les revenus locatifs sont également composés :

- des éléments afférents à l'étalement des gratuités locatives octroyées, comptabilisées conformément aux normes IFRS ;
- des indemnités de rupture anticipée de bail.

Le Groupe donne ses immeubles de placement en location, principalement, sur base de conventions de bail commercial ou de droit commun qui sont des contrats de location simples au sens de l'IFRS 16. Par ailleurs, le Groupe conclut occasionnellement des conventions de type précaire (bail renouvelé de mois en mois, de 6 mois en 6 mois, voire d'année en année); ce dernier type de contrat représente un pourcentage négligeable par rapport à l'ensemble des baux en vigueur.

La majorité des contrats de location incluent des clauses ayant pour but de limiter les effets négatifs pour le Groupe en cas de variation négative de l'index.

Une garantie bancaire correspondant à 3 mois de loyer est demandée. Malgré le fait que les loyers soient généralement payables anticipativement, sur base mensuelle ou trimestrielle, une provision est également habituellement demandée pour les charges locatives et les taxes incombant au locataire et font l'objet d'une facturation annuelle de régularisation.

La SIR possède 4 terrains qu'elle loue à des locataires qui y ont construit leur bâtiment. Dans ce cas de figure, il est à noter que les constructions deviennent la propriété du bailleur en cas de départ du locataire ou en fin de bail si celui-ci n'est pas renouvelé.

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

Au 31 décembre 2020, les revenus locatifs du Groupe s'élèvent à 18 825 k€ contre 18 790 k€ pour l'exercice précédent (+0,2 %). La variation est principalement expliquée par les éléments suivants :

- la perte de revenus locatifs (- 1 676 k€) plutôt concentrée sur le 1^{er} semestre de la Société consolidante WEB SCA en raisons :
 - des non renouvellements des baux de Cedicora (-519 k€ sur 2020, à noter l'arrivée d'un nouveau locataire Tailormade logistics à partir du 1^{er} décembre 2020), Hainaut Caravaning (-184 k€), Bricourcelles (-123 k€), Corposana (-72 k€), The Room (-62 k€) et Brico (-58 k€);
 - de la vente de Green Power Kart (site 1) le 12 septembre 2019 (-132 k€);
 - de la vente de Immo Cigna le 19 mars 2020 (-75 k€);
 - d'autres vides locatifs pour lesquels le Covid-19 a eu un impact sur le 1^{er} semestre 2020, agissant comme un accélérateur dans le cadre de faillites (-451 k€).
- le gain de revenus locatifs sur le 2^{ème} semestre par la Société consolidante WEB SCA (+428 k€). À noter que plus de 20 nouveaux baux ont été signés sur cette période.
- l'entrée dans le périmètre de consolidation fin janvier 2020 des immeubles acquis à Alleur et Houdeng-Goegnies (+1.303 k€ - voir Note 5).

À noter que dans le contexte d'une année 2020 marquée par la crise du Covid, le Groupe a su faire évoluer positivement son taux d'occupation qui est passé de 94,43 % en 2019 à 94,77 % au 31 décembre 2020; ceci tendant à démontrer l'appréciation de l'offre commerciale du Groupe.

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

Des informations complémentaires relatives aux revenus locatifs en matière de baux et de locataires sont reprises dans la partie « Rapport immobilier » du présent rapport.

LOYERS FUTURS NON INDEXÉS

	31/12/2020	31/12/2019
A moins d'un an	18 677 058	16 930 547
A plus d'un an mais à moins de cinq ans	24 799 179	23 199 674
A plus de cinq ans	15 405 986	10 712 650
TOTAL	58 882 222	50 842 870

NOTE 21 - Charges relatives à la location (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
III. Charges relatives à la location	-1 436 344	-133 833
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	-	-
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-1 439 104	-314 471
C. Reprise de réductions de valeur sur créances commerciales	2 760	180 638

Comme mentionné à la Note 5, WEB SCA occupe ses propres locaux et ne paie donc aucun loyer à des tiers.

Les réductions et reprises de réduction de valeur sur les créances commerciales sont détaillées dans la Note 7 «Créances commerciales et créances douteuses».

NOTE 22 - Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
V. Récupération de charges locatives et de taxes	2 859 641	3 158 711
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire à charge du locataire	1 123 696	1 468 812
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	1 735 945	1 689 899

Les baux prévoient des refacturations de charges communes et taxes qui ont été à priori exposées par le Bailleur mais qui concernent les locataires auxquels ils sont refacturés, à savoir :

- travaux d'entretien des sites (abords et parkings) et gardiennage ;
- consommables (eau, gaz, électricité) le cas échéant selon la consommation effective ;
- précomptes immobiliers (sauf en ce qui concerne les appartements particuliers) et taxes.

	31/12/2020	31/12/2019
VII. Charges locatives et taxes	-3 460 441	-3 688 231
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-1 550 545	-1 840 549
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1 909 896	-1 847 682

Il ressort de la comparaison entre les rubriques V et VII ci-dessus que les taux de récupération sont les suivants :

	31/12/2020	31/12/2019
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	72,5 %	79,8 %
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	90,9 %	91,5 %

Le taux de refacturation des charges locatives exposées par le propriétaire diminue de 79,8 % à 72,5 % et celui de la refacturation du précompte immobilier et taxes sur immeubles de 91,5 % à 90,9 %.

En ce qui concerne la refacturation des charges locatives exposées par le propriétaire aux locataires (énergies, entretiens et frais de gardiennage...) le Groupe a facturé 1 124 k€ au 31 décembre 2020 alors qu'elle supportait, à date, 1 551 k€ de charges. Le taux de charges refacturées a diminué en raison notamment de charges communes d'entretien et d'énergie ne pouvant pas être refacturées suite aux départs de certains locataires.

En ce qui concerne la refacturation de précompte immobilier et de taxes communales (ex: taxes sur les parkings gratuits dans la région de Charleroi), le Groupe a facturé 1 736 k€ pour 1 910 k€ de charges nettes de demandes de dégrèvement (168 k€) de précompte immobilier sur vides locatifs éligibles (Art. 257 CIR 92).

Ce qui précède constitue la seule obligation contractuelle de la Société au regard de l'IAS 40-66.

NOTE 23 - Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
VII. Charges locatives et taxes	-3 460 441	-3 688 231
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-1 550 545	-1 840 549
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués ¹	-1 909 896	-1 847 682

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

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

Un entretien régulier des espaces verts et des parkings est effectué. Ce service est organisé par le Groupe et, sauf exception contractuelle, est facturé aux locataires. Ce montant est forfaitairement fixé sur base de la surface occupée et est indexé annuellement.

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

Pour certains locataires, les charges locatives font l'objet d'une facturation périodique provisionnelle. En ce qui concerne, il peut y avoir un léger décalage entre les charges réellement facturées et celles effectivement prises en charge par le Groupe car la régularisation se fait annuellement.

Certaines charges exposées pour les locataires peuvent aussi être assumées par le Groupe. Il s'agit de l'éclairage commun des sites immobiliers, de l'entretien visé ci-dessus et relatif aux immeubles inoccupés.

À noter finalement que certains précomptes immobiliers font l'objet de demandes de dégrèvement auprès de l'Administration fiscale. En cas de remboursement, ce dernier est comptabilisé dans la rubrique VII.A «Charges locatives exposées par le propriétaire».

NOTE 24 - Frais techniques (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
IX. Frais techniques	-1 656 512	-1 449 211
A. Récurrents	-195 138	-173 374
Primes d'assurance	-195 138	-173 374
B. Non récurrents	-1 461 374	-1 275 837
Grosses réparations	-1 258 453	-1 071 416
Sinistres	-202 921	-204 421

Au 31 décembre 2020, le montant des primes d'assurance supportées par le Groupe a augmenté de 22 k€ par rapport à 2019 suite à l'acquisition de deux nouveaux immeubles au début de l'exercice (voir Note 5).

Les dépenses de grosses réparations directement prises en charges durant la période s'élèvent à 1 258 k€, en augmentation de 187 k€ par rapport à l'année précédente. Cette augmentation provient :

- des rémunérations du service technique et les honoraires se montant à 180 k€ en 2020 contre 152 k€ en 2019 ;
- des grosses réparations hors honoraires s'élevant à 1 078 k€ en 2020 contre 919 k€ en 2019.

En 2020, des réparations ont été effectuées sur les sites suivants :

• Site 13 - Gosselies - City Nord	274 k€
• Site 33 - Gosselies - Mermoz	138 k€
• Site 15 - Rhode - WRC	130 k€
• Site 50 - St Georges	97 k€
• Site 10 - Gosselies - Demanet	72 k€
• Site 24 - Gosselies - Emailleries	61 k€
• Site 8 - Courcelles - Glacerie	61 k€
• Site 17 - Gosselies - Aéroport	48 k€
• Site 5 - Gosselies - Cerisier	40 k€
• Site 2 - Couillet - Philippeville	29 k€
• Site 9 - Gosselies - Chemin de fer	28 k€

En ce qui concerne les sinistres, ils ont été partiellement indemnisés par les assurances (voir rubrique « autres revenus »). L'impact net sur les comptes de résultats s'élève à 40 k€.

¹ voir Note 22

NOTE 25 - Frais commerciaux (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
X. Frais commerciaux	-82 582	-127 031
Commissions d'agence	-40 913	-44 109
Publicité	-41 669	-82 922

La SIR fait appel à des intermédiaires immobiliers afin de limiter au maximum le vide locatif, ces derniers viennent en appui à l'équipe interne. Cette rubrique reprend les commissions versées à ceux-ci.

Afin d'améliorer sa visibilité et de promouvoir les différents sites commerciaux, le Groupe participe à des salons ainsi qu'à des actions culturelles, sportives et autres. Les frais de publicités ont diminué par rapports à l'exercice précédent en raison de la pandémie de Covid-19.

NOTE 26 - Frais de gestion immobilière (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
XII. Frais de gestion immobilière	-2 120 209	-2 207 561
A. Honoraires versés aux gérants (externes)	-1 847 858	-1 995 971
Honoraires de la gérance	-574 750	-574 750
Rémunérations des organes de gouvernance	-1 196 166	-1 348 621
Honoraires de l'Expert immobilier	-76 943	-72 600
B. Charges de gestion d'immeubles	-272 351	-211 590
Avocats	-46 227	-48 709
Taxes et redevances	-226 123	-162 881

La rémunération des organes de gouvernances se détaille comme suit :

	31/12/2020	31/12/2019
Dirigeants effectifs	995 212	1 038 305
dont CEO	346 820	513 775
Administrateurs CA	168 284	283 998
Comité d'audit	32 670	26 318
TOTAL	1 196 166	1 348 621

WEB SCA ayant la forme d'une société en commandite par action administrée par un gérant personne morale (la SA WEPS), les honoraires versés aux gérants ont été arrêtés lors de la dernière Assemblée Générale Ordinaire en avril 2020 à 475 k€ HTVA pour 12 mois d'exercice, soit 575 k€ TVAC.

La diminution de la rémunération des organes de gouvernance par rapport à l'exercice précédent s'explique par :

1. Le départ de l'un des CEOs, M. Claude Desseille, nommé Président du Conseil d'administration à compter du 1^{er} Janvier 2020 (- 200 k€);
2. Le départ de la Présidente du Conseil d'administration (- 193 k€), Mme Valérie Wagner, qui a, depuis le 1^{er} janvier 2020, repris à temps plein ses fonctions de HMS (« Head of Marketing and Sales »);

3. L'arrivée d'un nouveau dirigeant effectif, M. Laurent Vensensus, en sa qualité de CTO (Chief Technical Officer) en date du 1^{er} janvier 2020 (+ 101 k€);

4. L'augmentation des jetons de présence payés au Conseil d'administration et Comité d'audit principalement lié à la crise sanitaire de l'année 2020 (+ 31 k€);

5. La variation du périmètre de consolidation suite à l'acquisition de deux filiales dans lesquelles les Administrateurs sont rémunérés (+ 26 k€);

L'augmentation des taxes et redevances est principalement expliquée par une demande de dégrèvement de précompte immobilier pour un immeuble désaffecté qui avait été comptabilisée pour le site 39 en 2019 et qui a été refusée en 2020. La charge pour cette taxe a dès lors été comptabilisée dans le compte de résultats 2020.

NOTE 27 - Frais généraux de la société (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
XIV. Frais généraux de la société	-1 538 849	-1 169 626
Honoraires financiers et comptables	-326 918	-260 643
Honoraires commissaires	-94 883	-63 365
Honoraires experts externes	-273 841	-218 416
Honoraires juridiques	-38 907	-45 058
Frais véhicules et matériel d'exploitation	-61 540	-59 370
Frais fournitures de bureau	-93 878	-92 916
Frais impression rapport	-48 568	-43 415
Frais de secrétariat et marketing	-329 576	-122 319
Prestations et fournitures informatiques	-84 991	-75 455
Participations séminaires, formations, foires, réceptions, sponsoring	-18 919	-95 246
Formalités légales et cotisations	-148 010	-77 507
Autres frais généraux	-18 819	-15 917

Au 31 décembre 2020, les frais généraux font apparaître une augmentation de 369 k€ qui se justifie comme suit :

1. Les « Honoraires financiers et comptables » augmentent (+66 k€) suite au renforcement du département (allocation majorée des heures par la Gérante de ses 2,8 collaborateurs comptables) et au coût de licenciement de l'un d'entre eux, immédiatement remplacé ;
2. Les « Honoraires Commissaire » sont en hausse (+31 k€) suite à l'augmentation des honoraires tels que validés par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 5 juin 2020, la nomination d'un commissaire dans les deux filiales acquises en janvier 2020 et plusieurs missions d'audit contractuel (voir tableau ci-après) ;
3. Les « Honoraires experts externes » ont augmenté (+55 k€) en raison de l'engagement d'un responsable d'audit interne pour l'ensemble des sociétés du Groupe ;
4. Les « Frais de secrétariat et marketing » augmentent de 207 k€ suite à la rémunération du responsable marketing (Head of Marketing and Sales) qui a repris, à temps plein, cette fonction après avoir rempli en sus la fonction de Président du Conseil d'Administration en 2019 pour laquelle la rémunération était reprise en 2019 dans une autre Rubrique des Etats financiers à savoir XII. Rémunération des organes de gouvernance (voir Note 26). Le poste « Participations séminaires, formations, foires, réceptions, sponsoring » a diminué (-76 k€) suite à la limitation de ces frais consécutivement à la pandémie de Covid-19 ;
5. Le poste « formalités légales et cotisations » a augmenté (+71 k€) suite à l'augmentation du nombre de publication effectué par le Groupe en 2020 par rapport à 2019.

HONORAIRES DU COMMISSAIRE PWC EN 2020 (ART 3:65 CSA)	Audit	Autres missions d'assurance	Non-audit
WEB	50 000	22 000	-
SPI	5 000	4 000	-
BPA	5 000	7 500	-
TOTAL	60 000	33 500	-

Les autres missions d'assurances comprennent :

- WEB SCA : acompte sur dividende (14 k€) et audit de la consolidation (8 k€)
- SPI La Louvière SA : audit d'acquisition (4 k€)
- BPA SA : audit d'acquisition (4 k€) et acompte sur dividende (3 k€)

NOTE 28 - Autres revenus et charges d'exploitation (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	49 282	431 653
Indemnités d'assurance	163 116	207 001
Moins-values sur créances commerciales	-418 771	-130 567
Dotation provisions pour risques et charges	-20 000	-
Autres produits et charges divers	324 937	355 218

Le poste « Indemnités d'assurance » reflète l'intervention des compagnies d'assurance dans les dépenses de remise en état effectuées suite à différents sinistres.

Le poste « Moins-values sur créances commerciales » reflète l'impact de faillites intervenues sur cet exercice pour lesquelles des réductions de valeur avaient été constituées à charge d'exercices antérieurs, ces dernières ayant été reprises, l'impact global sur le résultat est de 418 k€ et comprend principalement les faillites suivantes: Corposana (163 k€), Promotex (159 k€) et Immo resto (63 k€).

Le poste « Dotation provisions pour risques et charges » correspond à la provision constituée pour un litige avec un locataire (voir Note 14).

Le poste « Autres produits et charges divers » se compose de 150 k€ de récupération de TVA sur les superfrais de l'exercice, de 34 k€ de récupération de TVA sur les superfrais des exercices antérieurs et de 134 k€ de récupération diverses sur clients (indemnités d'occupation, garanties locatives...).

NOTE 29 - Résultat sur vente d'immeubles de placement (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	46 980
Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)	400 000	2 546 172
Valeur comptable des immeubles vendus	-400 000	-2 499 192

Durant l'année 2020, le Groupe a comptabilisé la vente d'un immeuble, à sa juste valeur, c'est à dire 400 k€. Pour plus de détail, le lecteur est renvoyé à la Note 5.

	Fair Value 31/12/2019	Prix de vente 19/03/2020
Site 20 - Courcelles	-400 000	400 000

NOTE 30 - Variations de la juste valeur des immeubles de placement (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
XVIII. Variations de la juste valeur	348 026	-1 650 967
A. Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	7 762 354	11 298 754
B. Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-7 414 327	-12 949 721

Pour plus de détail sur la variation de la juste valeur, veuillez vous référer à la Note 5.

NOTE 31 - Autre résultat sur portefeuille (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
XIX. Autre résultat sur portefeuille	522 056	-

Durant le 1^{er} semestre 2020, la Société a acquis deux immeubles au travers de deux sociétés immobilières.

Ces acquisitions, qui ont été traitées comme des acquisitions d'actifs et non comme des regroupements d'entreprises conformément à la norme IFRS 3, ont généré un résultat positif sur portefeuille de 522 k€. Ce résultat se détaille comme suit :

1. Immeuble Alleur (bureaux): Le prix payé pour l'acquisition des actions de la société Business Park Alleur SA détenant l'immeuble s'élève à 6 802 k€ pour des fonds propres à la date de contrôle de 7 328 k€ ce qui représente un résultat positif de 526 k€. Le loyer annuel de cet immeuble s'élève à 1.057 k€ avec un bail d'une durée de 111 mois à compter du 1^{er} mai 2019 ;

2. Immeuble Houdeng (logistique): Le prix payé pour l'acquisition des actions de la société SPI La Louvière SA détenant l'immeuble s'élève à 2 655 k€ pour des fonds propres à la date de contrôle de 2.651 k€ ce qui représente un résultat négatif de 4 k€. Le loyer annuel de cet immeuble s'élève à 375 k€.

La juste valeur expertisée à la date d'acquisition s'élève 16 810 k€ pour l'immeuble situé à Alleur et 4 930 k€ pour celui situé à Houdeng. Leurs acquisitions ont été financées principalement par des emprunts auprès d'établissements de crédit (voir Note 14).



Le tableau ci-dessous détaille par acquisition le « Résultat sur portefeuille » réalisé.

	BPA	SPI	TOTAL
Immeubles de placement	16 810 000	4 930 000	21 740 000
Actifs courants	1 252	364 597	365 849
Passifs non courants	-500 000	-2 008 266	-2 508 266
Passifs courants	-8 983 216	-635 103	-9 618 319
Capitaux propres acquis	7 328 036	2 651 229	9 979 265
Valeur d'acquisition	6 801 773	2 655 436	9 457 209
Résultat	526 263	-4 207	522 056

DÉTAIL DES ACQUISITIONS

1. Le 22 janvier 2020, le Groupe a acquis un immeuble de bureaux modulable construit en 2019, d'une superficie de ±4 700 m² sur 6 niveaux, disposant de 161 parkings. L'immeuble est sis au 40 avenue Alfred Deponthière à 4431 Loncin (Aleur), situé dans la commune de Ans.

Cet ensemble immobilier est loué actuellement à la SA Ikanbi Belgium inscrite à la BCE sous le numéro 0445.248.212 selon un bail d'une durée de 111 mois ayant pris cours 1^{er} mai 2019.

Cet immeuble est détenu dans la SA Business Park Aleur, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE0629.952.939 dont 100% des actions ont été cédées au Groupe.

Les cédants de la SA Business Park Aleur étant la SA Hobeco à concurrence de 99 % et la SA Immo 3 B à concurrence de 1 %, il n'y a aucun conflit d'intérêts à détailler.

L'audit de la balance générale des comptes de la SA Business Park Aleur au 31 décembre 2019 a été réalisé par PwC Reviseurs d'Entreprises SRL.

Détail de la transaction :

- Prix d'acquisition pour 100% des actions de 6 801 773,13 € ;
- Valeur d'investissement de l'immeuble évaluée par l'expert indépendant CBRE de 17 230 000 € ;
- Juste valeur de l'immeuble évaluée par l'expert indépendant CBRE de 16 810 000 € ;
- Montant de la dette bancaire de la SA Business Park Aleur, remboursée par le Groupe par devant Notaire le jour de l'acquisition, à ING contre main levée de l'hypothèque : 3 172 561 € ;
- Montant de la dette bancaire de la SA Business Park Aleur, remboursée par le Groupe par devant Notaire le jour de l'acquisition, à Belfius contre main levée de l'hypothèque : 3 171 533 € ;
- Montant de la dette bancaire de la SA Business Park Aleur, remboursée par le Groupe par devant Notaire le jour de l'acquisition, à Invest Services contre main levée du mandat hypothécaire : 533 753 € ;

- Montant du compte courant en faveur du cédant, remboursé par le Groupe par devant Notaire le jour de l'acquisition : 2. 838 € ;
- L'acquisition a été principalement financée par emprunt bancaire. Le montant des emprunts bancaires est de 16 075 000 €.

Un aperçu des actifs et passifs acquis et la réconciliation avec le prix d'achat est présenté ci-avant.

2. Le 31 janvier 2020, le Groupe a acquis un immeuble logistique, construit en 2004 de ±6 000 m², disposant de 71 parkings. L'immeuble est sis à 7110 Houdeng, Rue de la Reconversion 15.

Cet ensemble immobilier est loué actuellement à la SA Pharma Belgium - Belmedis inscrite à la BCE sous le numéro 0425.353.116 selon un bail ferme de 10 ans ayant pris cours le 1^{er} juillet 2017.

Cet immeuble est détenu dans la SA SPI la Louvière, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BCE 0876.701.440 dont 100 % des actions ont été cédées au Groupe.

Les cédants de la SA SPI la Louvière étant la SA Euroholding à concurrence de 100 %, il n'y a aucun conflit d'intérêts à détailler.

L'audit de la balance générale des comptes de la SA SPI La Louvière au 31 décembre 2019 a été réalisé par PwC Reviseurs d'Entreprises SRL.

Détail de la transaction :

- Prix d'acquisition pour 100% des actions de 2.665.436 € ;
- Valeur d'investissement de l'immeuble évaluée par l'expert indépendant CBRE de 5.050.000 € ;
- Juste valeur de l'immeuble évaluée par l'expert indépendant CBRE de 4.930.000 € ;
- L'acquisition a été principalement financée par emprunt bancaire de 2.615.000 €.

Un aperçu des actifs et passifs acquis et la réconciliation avec le prix d'achat est présenté ci-avant.

NOTE 32 - Charges d'intérêts nettes (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
XXI. Charges d'intérêts nettes	-2 148 136	-1 645 835
A. Intérêts nominaux sur emprunt	-1 457 164	-984 782
B. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-690 972	-661 053

Les «intérêts nominaux sur emprunt» augmentent de 472 k€ par rapport à la même période l'année précédente. Cette augmentation est principalement expliquée par :

- l'augmentation de 134 k€ des intérêts sur straight loans suite à des tirages plus importants et à l'augmentation du taux de 1,2 % à 1,7 % sur l'une des deux lignes ;
- une charge d'intérêts sur de nouveaux emprunts relatifs aux deux acquisitions effectuées durant la période et au refinancement de certains CAPEX pour un montant de 373 k€.

Au 31 décembre 2020, le taux d'emprunt moyen calculé en divisant les charges d'intérêts nettes de la période par les dettes financières à la date de clôture s'élève à 1,57 % contre 1,47 % pour l'exercice précédent (voir APM).

Le poste «Charges résultant d'instruments financiers de couverture autorisés» représente les flux d'intérêts payés par le Groupe conséquemment à la souscription des dérivés détaillés dans la Note 15.

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

NOTE 33 - Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	140 902	-420 327
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	140 902	-420 327

Les variations de la juste valeur des actifs financiers représentent la variation positive (+) ou négative (-) de juste valeur hors flux d'intérêts des dérivés qui ne remplissent pas les conditions strictes imposées par IAS 39 / IFRS 9 pour les couvertures de flux de trésorerie.

Le détail des instruments de couverture est renseigné dans la Note 15 du présent rapport.

Ainsi, au 31 décembre 2020, pour une variation de 100 BP de la moyenne des valeurs nettes des Euribor 3 mois sur 5 ans ou 7 ans, selon la durée choisie, le résultat net serait affecté de 157 k€ (voir Risque 4.3 «Risque de volatilité des taux d'intérêt»).

NOTE 34 - Impôt sur le résultat (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
XXV. Impôt des sociétés	-116 772	-581
Impôt courant		
Impôt belge	-116 772	-581

WEB SCA bénéficie d'un régime de taxation différent de celui des sociétés commerciales. Ce statut prévoit l'application de l'impôt des sociétés belge (au taux ordinaire) appliqué à une base taxable réduite, à savoir principalement sur les dépenses non admises. Les filiales sont quant à elles soumises au régime classique.

La charge d'impôt des sociétés de l'exercice est expliquée par :

1. Une régularisation d'impôt relative à la filiale «Centre Commercial St Georges» absorbée en 2018 (13 k€) ;
2. L'impôt de l'exercice pour la filiale BPA SA (103 k€).



NOTE 35 - Résultat net (en k€)

La variation entre le résultat net 2019 et le résultat net 2020 se décompose comme dans le tableau ci-dessous reprenant un renvoi aux Notes du présent rapport.

EXAMEN DES VARIATIONS ENTRE LE 31/12/2019 ET LE 31/12/2020	Notes	K€
RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		9 946
I. Revenus locatifs	20	36
III. Charges relatives à la location	21	-1 303
IV - VIII Récupération de charges locatives	22 / 23	-83
IX - XII Charges immobilières	24 à 26	-76
XIV. Frais généraux de la société	27	-369
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	28	-382
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	29	-47
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	30	1 999
XIX. Autre résultat sur portefeuille	31	522
XX. Revenus financiers		0
XXI. Charges d'intérêts nettes	32	-502
XXII. Autres charges financières		-1
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	33	561
XXV. Impôt des sociétés	34	-116
XXVI. Exit tax		-80
RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE		10 105
VARIATION DU RÉSULTAT NET AU 31/12/2020		159



Site 32 à Gosselies « Centre Commercial Espace Nord » - Rue de la Pépinière 14 - 380 m²

NOTE 36 - 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 la période (dénominateur). Dans la mesure où il n'y a pas d'instruments dilutifs chez WEB SCA, les résultats de base et dilués sont identiques.

INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTION (IAS 33.73 ET 33.73A)

	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net de l'exercice (numérateur)	10 105 190 €	9 946 016 €
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	3 166 337	3 166 337
Résultat de base par action	3,19 €	3,14 €
Résultat dilué par action	3,19 €	3,14 €

AUTRES INFORMATIONS PAR ACTION

	31/12/2020	31/12/2019
Actif Net	158 752 676 €	157 038 279 €
Nombre d'actions	3 166 337	3 166 337
Valeur unitaire intrinsèque d'une action	50,14 €	49,60 €
Cours de bourse à la date de clôture	42,40 €	60,00 €
	31/12/2020	31/12/2019
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	3,61 €	4,30 €
Résultat sur portefeuille	0,27 €	-0,51 €
Résultat d'exploitation	3,89 €	3,79 €
Résultat financier	-0,64 €	-0,65 €
Résultat financier hors variations de juste valeur	-0,68 €	-0,52 €
Résultat avant impôt	3,25 €	3,14 €
Impôt	-0,06 €	-0,00 €
Résultat de l'exercice de base et dilué par action	3,19 €	3,14 €

RÉSULTAT DISTRIBUABLE CONSOLIDÉ

	31/12/2020		31/12/2019	
	€	€ / action	€	€ / action
Résultat net de l'exercice (numérateur)	10 105 190	3,19	9 946 016	3,14
Réductions de valeur sur créances commerciales	1 439 104	0,45	314 471	0,10
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	-2 760	-0,00	-180 638	-0,06
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-	-46 980	-0,01
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	-7 762 354	-2,45	-11 298 754	-3,57
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	7 414 327	2,34	12 949 721	4,09
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-140 902	-0,04	420 327	0,13
Résultat distribuable consolidé	11 052 605	3,49	12 104 164	3,82
Nombre d'actions	3 166 337	3 166 337	3 166 337	3 166 337
Résultat distribuable de l'exercice, de base et dilué par action	3,49	3,49	3,82	3,82

Pour le résultat distribuable statutaire, nous renvoyons vers les Comptes statutaires en fin de rapport.

NOTE 37 - Transactions avec des parties liées (en €)^{1,2}

Le tableau ci-dessous présente, au sens de l'IAS 24, l'ensemble des transactions avec les parties qui sont liées au Groupe. Certains Actionnaires et/ou Administrateurs du Groupe sont également Actionnaires et/ou Administrateurs des sociétés reprises ci-après et pourraient dès lors exercer une certaine influence sur ces sociétés.

Le Groupe souligne que ces parties liées n'ont pas d'autres avantages postérieurs à l'emploi (IAS 19) de quelque nature que ce soit.

En ce qui concerne la Direction effective, qui au sens de l'IAS 24 9 est considérée comme membre clé du management, nous référons le lecteur à la Note 26 des états financiers.

TRANSACTIONS

SOCIÉTÉS LIÉES	TYPE DE PRESTATIONS	31/12/2020	31/12/2019
WEPS SA BE0463 639 412	Gérant statutaire :		
	- Honoraires de la gérante	574 750	574 750
	- Frais financiers et comptables	268 152	203 568
	- Frais administratifs	176 795	183 593
	- Frais techniques	110 419	103 430
	- Frais de véhicules	144 068	119 491
	- Rémunération Administrateurs, Comité d'audit et frais	384 611	328 699
	- Frais divers	193 332	207 997
W TEAM SA BE0478 981 050	Société de services, entretiens et petites réparations sur les immeubles de placements	697 945	676 807
	Société de services, grosses réparations sur les immeubles de placements	170 569	197 493
	Divers	2 742	
SPP SA BE0864 622 465	Locataire de bureaux (revenu)	-38 058	-24 225
	Refacturation de charges (revenu)	-12 501	-
	Divers	1 083	-

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. Toutefois les facturations de la Gérante statutaire WEPS SA, qui dispose des moyens opérationnels de gestion de la Société conformément à l'Article 4 de la loi relative aux SIRs constituées sous forme de SCA du 12 mai 2014, sont quant à elles refacturées au franc le marc.

SOLDES

SOCIÉTÉS LIÉES	31/12/2020	31/12/2019
WEPS SA - BE0463.639.412	-326 243	-273 609
W.Team SA - BE0478.981.050	-11 576	-
SPP SA - BE0864.622.465	-1 083	-

NOTE 38 - Evénements marquants survenus après la clôture

Nous renvoyons le lecteur à la 1^{re} partie de ce rapport dans le Rapport de gestion - Événements post clôture. Quoiqu'il en soit, les états financiers consolidés au 31 décembre 2020 tels que présentés ne sont à notre connaissance pas susceptibles d'ajustements (IAS 10).

NOTE 39 - Service financier

Le service financier de la Société est assuré par la société Euroclear Belgium, Boulevard du Roi Albert II 1 à 1210 Bruxelles. La rémunération, pour l'exercice sous revue, s'élève à 14 k€ TVAC.

1 Les transactions visées par cette note sont également visées par l'Art. 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 créances ou des charges de la SIR alors que les montants négatifs correspondent à des dettes ou des produits.

NOTE 40 - Périmètre de consolidation

SOCIÉTÉ	SIÈGE	% DE CONTRÔLE	% D'INTÉRÊT	MÉTHODE DE CONSOLIDATION
WEB SCA	Avenue Jean Mermoz 29 B-6041 Gosselies	-	-	Société Mère
Business Park Alleur SA	Avenue Jean Mermoz 29 B-6041 Gosselies	100 %	100 %	Consolidation globale
SPI La Louvière SA	Avenue Jean Mermoz 29 B-6041 Gosselies	100 %	100 %	Consolidation globale

Le 22 janvier 2020, la Société a acquis l'intégralité des 100 actions de la société Business Park Alleur SA et le 31 janvier 2020, elle a acquis l'intégralité des 13 806 actions de la société SPI La Louvière SA.

L'acquisition des parts de ces deux sociétés n'a pas été considérée comme un regroupement d'entreprises car les actifs acquis et les passifs repris ne constituent pas une entreprise au sens de la norme IFRS 3. En effet, la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif brut acquis se concentre dans chacun des immeubles (test de concentration)

NOTE 41 - Résumé de l'impact Covid-19 en 2020

Le Groupe estime que le COVID-19 a eu un impact négatif sur le résultat de l'exercice de l'ordre de 1,5 M€. Cette diminution peut être résumée comme suit :

- Revenus locatifs sur vides locatifs (faillites...) - Impact négatif de 451 k€ (voir Note 20);
- Variation négative de juste valeur des immeubles de placement - Impact négatif de 158 k€ (voir Note 5);
- Réductions de valeurs actées sur clients contentieux, en procédures de redressement judiciaire ou en faillites - Impact négatif de 345 k€ (voir Note 7);

- Réductions de valeurs actées sur clients pour accords intervenus avec certains locataires fermés au public et actifs dans le segment du Retail - Impact négatif de 634 k€ (voir Note 7);
- Intérêts d'emprunts causés par le non encaissement de créances commerciales (voir points précédent) au taux moyen 2020 - Impact négatif de 15 k€;
- Frais généraux non engagés en séminaires, formations, foires, réceptions, sponsoring - Impact positif de 76 k€ (voir Note 27).



ÉTATS FINANCIERS STATUTAIRES

Comptes statutaires

BILAN STATUTAIRE - (EN €)

	Notes	IFRS 31/12/2020	IFRS 31/12/2019
ACTIF			
I. Actifs non courants		291 307 520	270 986 534
C. Immeubles de placement		273 481 530	270 975 284
- Immeubles disponibles à la location		273 481 530	270 975 284
- Projets de développement		-	-
E. Actifs financiers non courants		17 824 940	-
- Prêts et créances		8 367 731	-
• Autres		8 367 731	-
- Autres		9 457 209	-
• Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation		9 457 209	-
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		1 050	11 250
II. Actifs courants		8 316 863	6 899 240
A. Actifs détenus en vue de la vente		1 978 662	1 219 422
- Immeubles de placement		1 978 662	1 219 422
B. Actifs financiers courants		180 000	2 449
- Prêts et créances		180 000	2 449
D. Créances commerciales		4 565 684	4 578 276
E. Créances fiscales et autres actifs courants		232 672	51 267
- Autres		232 672	51 267
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		346 455	203 012
G. Comptes de régularisation		1 013 390	844 815
- Charges immobilières payées d'avance		489 542	317 166
- Autres		523 847	527 649
TOTAL DE L'ACTIF		299 624 383	277 885 774
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		157 653 977	157 038 279
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		113 319 438	118 888 473
- a. Réserve Légale		40 376	40 376
- b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		95 563 383	97 986 614
- c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-8 772 989	-8 724 958
- e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-1 944 265	-1 523 938
- m. Autres réserves		-	-
- n. Résultats reportés des exercices antérieurs		32.865.806	31 110 380
D. Résultat net de l'exercice		4.573.619	2 821 758
- Résultat de l'exercice ¹		4.573.619	2 821 758

1 La différence entre le « résultat net de l'exercice » de l'état de la situation financière et le « résultat net » de l'état du résultat global représente l'acompte sur le dividende 2020.

	Notes	IFRS 31/12/2020	IFRS 31/12/2019
PASSIF			
I. Passifs non courants		94 283 836	96 676 568
A. Provisions		20 000	-
B. Dettes financières non courantes		94 263 836	96 676 568
- a) Etablissements de crédit		94 121 675	96 457 437
- c) Autres		142 161	219 131
◦ Garanties locatives reçues		142 161	219 131
F. Passifs d'impôts différés		-	-
II. Passifs courants		47 686 569	24 170 927
B. Dettes financières courantes		40 975 762	15 604 274
- a) Etablissements de crédit		40 975 762	15 604 274
C. Autres passifs financiers courants		1 803 363	1 944 265
- Instruments de couverture autorisés		1 803 363	1 944 265
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		1 456 728	3 164 869
- a) Exit Tax		636	1 253 527
- b) Autres		1 456 092	1 911 341
- Fournisseurs		1 225 988	1 568 297
- Impôts, rémunérations et charges sociales		230 104	343 044
E. Autres passifs courants		24 859	24 859
- Dettes envers entreprises liées		-	-
- Autres		24 859	24 859
F. Comptes de régularisation		3 425 857	3 432 660
- Revenus immobiliers perçus d'avance		3 297 413	3 336 180
- Intérêts et autres charges courus non échus		128 443	96 481
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		299 624 383	277 885 774

COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE (EN €)

	Notes	IFRS 31/12/2020	IFRS 31/13/2019
I. Revenus locatifs		17 512 217	18 789 694
A. Loyers		17 604 296	18 863 740
C. Gratuités locatives		-92 080	-74 046
E. Indemnités de rupture anticipée de bail		-	-
III. Charges relatives à la location		-1 436 344	-133 833
A. Loyers à payer sur locaux pris en location		-	-
B. Réductions de valeur sur créances commerciales		-1 439 104	-314 471
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		2 760	180 638
RÉSULTAT LOCATIF NET		16 075 873	18 655 861
IV. Récupération de charges immobilières		1 000	6 900
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs		1 000	6 900
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		2 764 897	3 158 711
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		1 166 951	1 468 812
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		1 597 946	1 689 899
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail		-	-3 180
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-3 324 177	-3 688 231
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-1 552 280	-1 840 549
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-1 771 897	-1 847 682
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		2 753	11 785
RÉSULTAT IMMOBILIER		15 520 346	18 141 847
IX. Frais techniques		-1 613 943	-1 449 211
A. Récurrents		-174 166	-173 374
- Primes d'assurance		-174 166	-173 374
B. Non récurrents		-1 439 776	-1 275 837
- Grosses réparations		-1 236 855	-1 071 416
- Sinistres		-202 921	-204 421
X. Frais commerciaux		-82 582	-127 031
A. Commissions d'agence		-40 913	-44 109
B. Publicité		-41 669	-82 922
C. Frais juridiques		-	-
XII. Frais de gestion immobilière		-2 093 554	-2 207 561
A. Honoraires versés aux gérants		-1 821 358	-1 995 971
- Honoraires de la gérance		-574 750	-574 750
- Rémunération des organes de gouvernance		-1 169 666	-1 348 621
- Honoraires de l'expert immobilier		-76 943	-72 600
B. Charges de gestion d'immeubles		-272 196	-211 590
- Avocats		-46 227	-48 709
- Taxes et redevances		-225 969	-162 881
- Amortissements sur immeubles		-	-
CHARGES IMMOBILIÈRES		-3 790 078	-3 783 802
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		11 730 268	14 358 044
XIV. Frais généraux de la société		-1 448 488	-1 169 626
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		185 907	431 653
A. Etalement des gratuités		-	-
B. Autres		185 907	431 653
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		10 467 687	13 620 071
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		-	46 980
A. Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)		400 000	2 546 172

	Notes	IFRS 31/12/2020	IFRS 31/13/2019
B. Valeur comptable des immeubles vendus		-400 000	-2 499 192
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement		135 690	-1 650 967
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement		7 461 094	11 298 754
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement		-7 325 403	-12 949 721
XIX. Autre résultat sur portefeuille		-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		10 603 377	12 016 084
XX. Revenus financiers		391 380	9
A. Intérêts et dividendes perçus		391 380	9
XXI. Charges d'intérêts nettes		-2 113 057	-1 645 835
A. Intérêts nominaux sur emprunt		-1 422 084	-984 782
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-690 972	-661 053
XXII. Autres charges financières		-3 185	-3 334
A. Frais bancaires et autres commissions		-3 185	-3 334
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		140 902	-420 327
A. Instruments de couverture autorisés		140 902	-420 327
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		140 902	-420 327
RÉSULTAT FINANCIER		-1 583 960	-2 069 487
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		9 019 417	9 946 597
XXV. Impôts des sociétés		-12 926	-581
Impôt		-12 926	-581
XXVI. Exit tax		-	-
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS DE L'EXERCICE		9 006 491	9 946 016
RÉSULTAT GLOBAL¹		9 006 491	9 946 016
RÉSULTAT DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION²		2,84	3,14

RÉSULTAT DISTRIBUTABLE STATUTAIRE

	31/12/2020		31/12/2019	
	€	€ / action	€	€ / action
Résultat net de l'exercice (numérateur)	9 006 491	2,84	9 946 016	3,14
Réductions de valeur sur créances commerciales	1 439 104	0,45	314 471	0,10
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	-2 760	-0,00	-180 638	-0,06
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-	-46 980	-0,01
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	-7 461 094	-2,36	-11 298 754	-3,57
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	7 325 403	2,31	12 949 721	4,09
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-140 902	-0,04	420 327	0,13
Résultat distribuable	10 166 243	3,21	12 104 164	3,82
Nombre d'actions	3 166 337	3 166 337	3 166 337	3 166 337
Résultat distribuable de l'exercice, de base et dilué par action	3,21	3,21	3,82	3,82

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 » 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. La Société n'ayant émis aucun instrument de dilution le résultat de base par action et le résultat dilué par action sont donc identiques.



VARIATION DES CAPITAUX PROPRES STATUTAIRES (EN €)

	Capital	Primes d'émission	Réserves					Résultat non distribué	Capitaux propres
			R.L. ¹	R.JV. ²	R.F. ³	R.IC. ⁴	R.Ô. ⁵		
AU 31/12/2018	8 403 938	26 924 110	40 376	90 723 096	-8 459 540	-1 482 198	2 455 361	37 827 814	156 432 957
Affectation du résultat 2017/2018 aux réserves				7 263 518	-265 418	-41 740	-2 455 361	-4 500 998	-
Solde dividende sur le résultat 2017/2018								-2 216 436	-2 216 436
Acompte sur dividende 2019								-7 124 258	-7 124 258
Résultat de l'exercice 2019								9 946 016	9 946 016
AU 31/12/2019	8 403 938	26 924 110	40 376	97 986 614	-8 724 958	-1 523 938	-	33 932 138	157 038 279
Affectation du résultat 2019 aux réserves				-2 423 231	-48 031	-420 327		2 891 590	-
Solde dividende 2019								-3 957 921	-3 957 921
Acompte sur dividende 2020 ⁶								-4 432 872	-4 432 872
Résultat de l'exercice 2020								9 006 491	9 006 491
AU 31/12/2020	8 403 938	26 924 110	40 376	95 563 383	-8 772 989	-1 944 265	-	37 439 426	157 653 977

Les fonds propres de la Société augmentent de 616 k€ par rapport au 31 décembre 2019. Cette augmentation est expliquée, d'une part par le paiement du solde du dividende de 3,5€ par action décidé par l'assemblée générale du

28 avril 2020 ainsi que l'acompte sur dividende de 1,4€ par action payé en décembre 2020, et d'autre part, par le résultat de l'exercice sous revue.

1 Réserve légale

2 Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers

3 Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

4 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

5 Réserve Autres

6 Le Conseil d'administration de la Société a décidé de distribuer un acompte sur dividende de 1,40€ brut par action, soit un montant total de 4 432 872€ brut. La date de paiement du montant, net de précompte mobilier au taux de 30% était le 04/12/2020. Cet acompte est repris dans la proposition d'affectation du résultat de l'exercice qui sera soumise à la prochaine AGO des Actionnaires. Il est également repris dans le tableau des Flux de trésorerie de la Société sous la rubrique Flux de trésorerie des activités de financement.

FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS (EN €)

Le tableau ci-dessous est présenté après affectation du résultat aux réserves.

Après la rémunération du capital de 9 973 962 € (3,15 € par action) proposée pour l'exercice 2020, et donc sous réserve de l'approbation de l'AGO du 27 avril 2021, le montant total des réserves et du résultat statutaire de la SIR

sera un montant positif de 152 112 088 € tandis que le montant encore distribuable selon la règle définie par l'Article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations atteindra 31 409 402 €.

(en €)	Avant affectation 2020	Affectation 2020	Après affectation 2020
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	8 403 938		8 403 938
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	26 924 110		26 924 110
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	95 563 383	1 165 372	96 728 754
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-8 772 989	-817 340	-9 590 329
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)			-
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	-1 944 265	140 902	-1 803 363
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+)			-
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)			-
Modifications éventuelles du capital de la SIR régies par l'Article 10 des statuts coordonnés modifié lors de l'AGE du 13/01/2015.			-
Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+)			-
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+)			-
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)			-
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale (+)			-
Réserve légale (+)	40 376		40 376
FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS	120 214 552	488 933	120 703 485
Actif net (Total actif - provisions - dettes - frais de constitution non amorti)			157 653 977
Distribution de dividendes et plan de participation			-5 541 090
ACTIF NET APRÈS DISTRIBUTION			152 112 088
MONTANT MAXIMUM DISTRIBUABLE			31 409 402



↑ Site 37 à Gerpinnes – « Centre Commercial Bultia Village » - Rue du Bultia 85-87 - 6 086 m² - Commerces & Appartements

OBLIGATION DE DISTRIBUTION SELON L'ARRÊTÉ ROYAL DU 13/07/2014 RELATIF AUX SIRS

SCHÉMA DE CALCUL D'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (ART 13 §1ER - AR 13/07/2014) ¹	Notes	2020	2019
Résultat net de l'exercice		9 006 491	9 946 016
+ Amortissements		-	-
+ Réductions de valeur		1 439 104	314 471
- Reprises de réductions de valeur		-2 760	-180 638
- Reprises de loyers cédés et escomptés		-	-
+/- Autres éléments non monétaires		-140 902	420 327
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers		-	-46 980
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers		-135 690	1 650 967
= Résultat corrigé (A)		10 166 243	12 104 164
+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice		-	46 980
- Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans		-	-46 980
+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans		-	-
= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)		-	-
(A) + (B)		10 166 243	12 104 164
80 % de (A) + (B)		8 132 994	9 683 331
Diminution de l'endettement		-	-
Obligation de distribution²		8 132 994	9 683 331

1 Celui-ci est calculé conformément à l'Art. 23 de l'AR du 13/07/2014 relatif aux SIRS

2 L'obligation de distribution prévue par l'Art. 13 de l'AR du 13/07/2014 précité ne s'applique qu'en cas de résultat positif.

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE (EN €)^{1,2}

	2020	2019
A. RÉSULTAT NET	9 006 491	9 946 016
B. TRANSFERT AUX/DES RÉSERVES (-/+)	967 470	1 136 163
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	-1 165 372	2 423 231
- exercice comptable	-1 565 372	1 423 780
- exercices antérieurs	-	-
- réalisation de biens immobiliers (ventes)	400 000	999 451
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	817 340	48 031
- exercice comptable	867 340	227 187
- exercices antérieurs	-	-
- réalisation de biens immobiliers (ventes)	-50 000	-179 156
3. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (-)	-	-
- exercice comptable	-	-
- exercices antérieurs	-	-
4. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+)	-	-
- exercice comptable	-	-
- exercices antérieurs	-	-
5. Transfert à la 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 (-)	-140 902	-
- exercice comptable	-140 902	-
- exercices antérieurs	-	-
6. Transfert de la 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 (+)	-	420 327
- exercice comptable	-	420 327
- exercices antérieurs	-	-
7. Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)	-	-
8. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	-	-
9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	-	-
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+) (+ values de réalisations > 5ans)	-	-
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	1 456 404	-1 755 426
C. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL PRÉVUE À L'ART. 13, § 1^{ER}, AL. 1^{ER} (SOLDE)	-5 541 090	-3 957 921
Acompte sur le dividende versé en décembre	-4 432 872	-7 124 258
D. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C	-	-

1 Selon le schéma défini dans l'AR du 13/07/2014

2 Sous réserve de l'approbation lors de l'AGO du 27/04/2021



ANNEXES

Glossaire des « Alternative Performance Measures »¹

CHARGES IMMOBILIÈRES NETTES	
Définition	La somme des charges immobilières, nettes des montants récupérés auprès des locataires correspond à la somme des rubriques IV à XIII de l'état du résultat global.
Utilité	Permet de donner une vue synthétique sur l'ensemble des charges immobilières nettes.
MARGE OPÉRATIONNELLE	
Définition	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le revenu net locatif
Utilité	Permet d'évaluer la performance opérationnelle de la société.
RÉSULTAT IMMOBILIER NET	
Définition	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille auquel est ajoutée la rubrique XVI « Résultat sur vente d'immeubles de placement ».
Utilité	Permet d'identifier le résultat d'exploitation avant les variations de la juste valeur des immeubles de placement.
RÉSULTAT FINANCIER (HORS VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS)	
Définition	« Résultat financier » duquel est soustraite la rubrique XXIII « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ».
Utilité	Permet la comparabilité du résultat financier hors variations de juste valeur.
RÉSULTAT NET AVANT VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENTS ET DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	
Définition	« Résultat net » duquel sont soustraits la rubrique XVIII « Variations de la juste valeur des immeubles de placement » et la rubrique XXIII « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ».
Utilité	Permet d'identifier le résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers.
COÛT MOYEN DE FINANCEMENT	
Définition	Intérêts payés, y inclus la marge de crédit, le coût des instruments de couverture et le coût de liquidité divisés par la dette financière nominale de la période
Utilité	Permet de mesurer le coût moyen de la dette financière de la Société.
LOAN-TO-VALUE (LTV)	
Définition	Les dettes financières nominales moins la rubrique II.F. « Trésorerie et équivalents de trésorerie », divisées par la somme des rubriques bilantaires I.C. « Immeubles de placement » et II.A. « Actifs détenus en vue de la vente ». Les dettes financières nominales sont les dettes financières comptables soit hors ajustements IFRS, c'est-à-dire hors la réévaluation à la juste valeur des actifs et passifs financiers.
Utilité	Permet de présenter le taux d'endettement calculé sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier.

Tableau(x) de réconciliation

TAUX D'EMPRUNT MOYEN (EN €)

		2020	2019
Charges d'intérêts nettes	(A)	2 148 136	1 645 835
Dettes financières nominales	(B)	137 099 203	112 061 711
COÛT MOYEN DE FINANCEMENT	(A) / (B)	1,57 %	1,47 %

¹ non revu par PwC

Glossaire¹

ARRÊTÉ ROYAL DU 14 NOVEMBRE 2007

Arrêté Royal relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé

ARRÊTÉ ROYAL DU 13 JUILLET 2014

Arrêté Royal relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées

BEAMA

Belgian Asset Managers Association
(Association Belge des Asset Managers)

BE-REIT ASSOCIATION

Association professionnelle créée par l'ensemble des Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) belges

CAPITALISATION BOURSIERE

Cours de bourse de clôture multiplié par le nombre total d'actions représentatives du capital

EX-DATE

Date de détachement du coupon

FLOTTANT

Pourcentage des actions détenues par le public. Il s'agit des actions pour lesquelles WEB n'a pas reçu une déclaration de transparence d'un tiers ou qui ne sont pas détenues par WEB.

FSMA (FINANCIAL SERVICES AND MARKETS AUTHORITY/AUTORITE DES SERVICES ET MARCHES FINANCIERS)

Autorité de régulation autonome des marchés financiers et des assurances en Belgique

IAS (INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS)

Normes comptables internationales élaborées par l'International Accounting Standards Board

IFRS (INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS)

Normes internationales d'information financière élaborées par l'International Accounting Standards Board

IRS (INTEREST RATE SWAP)

Contrat d'échange de taux d'intérêt (le plus couramment fixe contre variable ou inversement) constituant un engagement conclu entre deux parties pour s'échanger des flux financiers calculés sur un notionnel, une fréquence et une durée déterminée

IRS « PAYEUR »

Un IRS « payeur » (sous-entendu « payeur de taux fixe ») est un IRS pour lequel un taux fixe est payé à la contrepartie en échange d'un taux variable.

IRS « RECEVEUR »

Un IRS « receveur » (sous-entendu « receveur de taux fixe ») est un IRS pour lequel un taux variable est payé à la contrepartie en échange d'un taux fixe.

JUSTE VALEUR

Selon le communiqué de presse de l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA) du 8 février 2006 et selon la confirmation par le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016, la juste valeur peut être obtenue par la déduction des coûts de transaction de 2,5 % de la valeur d'investissement pour des immeubles de plus de 2 500 .000 €. Pour des immeubles qui ont une valeur acte en main inférieure à 2 500 000 €, les droits à déduire sont de 10 % ou de 12,5 % selon la région dans laquelle ils sont situés.

LOI DU 12 MAI 2014

Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR)

LOYER EN COURS

Loyer annuel en cours à la date de clôture, augmenté du loyer futur sur contrats signés, tel que revu par l'expert immobilier indépendant

NAV (NET ASSET VALUE)

Valeur intrinsèque des fonds propres

PAY-OUT RATIO (POURCENTAGE DE DISTRIBUTION)

Pourcentage calculé en divisant le dividende par le résultat distribuable

¹ non revu par PwC

PRÉCOMPTE MOBILIER

Les dividendes constituent des revenus mobiliers imposables en Belgique. Le précompte mobilier normalement retenu à la source sur ces revenus constitue, dans la plupart des situations, l'impôt définitif sur ces revenus.

PROPERTY MANAGEMENT

Consiste en la supervision des activités de maintenance, la comptabilisation des loyers et la comptabilisation des charges liées aux immeubles, à répercuter aux locataires.

RATIO DE COUVERTURE

(dettes nominales à taux fixes + notionnels des IRS)/dette totale

RATIO D'ENDETTLEMENT

Ratio calculé conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 (passifs - provisions - autres passifs financiers (instruments de couverture autorisés comptabilisés au passif du bilan) - passifs d'impôts différés - comptes de régularisation)/ total du bilan)

RECORD DATE

Date arrêtée à laquelle un actionnaire doit être détenteur de titres afin d'avoir droit au paiement du dividende à concurrence des titres qu'il détient à cette date

REIT (REAL-ESTATE INVESTMENT TRUST)

Société d'investissement à capital fixe (USA)

RENDEMENT BRUT SUR LA MOYENNE ANNUELLE DU COURS DE BOURSE

Rendement égal au dividende brut divisé par la moyenne annuelle du cours de bourse de l'exercice

RÉSULTAT NET

Résultat établi conformément aux normes comptables IFRS. Il représente le bénéfice ou la perte de l'exercice

RETURN NON ASSET

Indicateur de la rentabilité d'une entreprise par rapport à son actif

RPM

Registre des Personnes Morales

SIR (SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE)

Le régime de SIR a été créé en 2014 et poursuit les mêmes objectifs que les structures de Real-Estate Investment Trusts (REIT) mises en place dans certains pays REIT (USA), SIIC (France) et FBI (Pays-Bas). En outre, le législateur a voulu que la SIR garantisse une grande transparence et permette de distribuer une part importante de son cash-flow tout en bénéficiant de certains avantages. Elle est contrôlée par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) et soumise à une réglementation spécifique.

TAUX D'OCCUPATION

Loyers en cours / (loyers en cours + valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées)

VALEUR D'INVESTISSEMENT

Valeur définie par l'expert immobilier comme étant la valeur la plus probable pouvant être obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties parfaitement informées et consentantes à la date de l'expertise, avant déduction des droits de mutation

VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)

Valeur locative estimée du portefeuille telle que revue par l'expert immobilier indépendant

VÉLOCITÉ

Indicateur de la vitesse de circulation des actions sur le marché réglementé et calculée en divisant le nombre total d'actions traitées en cours de l'exercice par le nombre moyen d'actions en circulation durant cette période

STATUTS COORDONNÉS

156



→ Site 04 à Nalinnes - Rue d'Acoz 5 - 380 m² - Commerce



Historique

ACTE DE CONSTITUTION :

Société constituée sous forme de société anonyme et sous la dénomination « TEMEC », suivant acte reçu par le notaire Philippe Crunelle, à Nivelles, le 4 janvier 1985, publié aux Annexes du Moniteur belge du 29 janvier suivant, sous le numéro 850129-526.

MODIFICATIONS AUX STATUTS

- Dont les statuts ont été modifiés comme suit : suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, à Jumet, le 7 mai 1986, publié auxdites annexes du 5 juin suivant, sous le numéro 860605-218 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 24 juin 1993, publié auxdites annexes du 20 juillet suivant, sous le numéro 930720-23 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 11 juin 1998, publié auxdites annexes du 4 juillet suivant, sous le numéro 980704-844 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 6 juillet 1998, publié auxdites annexes du 23 juillet suivant, sous le numéro 980723-464 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 27 août 1998, publié auxdites annexes du 23 septembre suivant, sous le numéro 980923-178 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 16 septembre 1998, publié auxdites annexes du 9 octobre suivant, sous le numéro 981009-506 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 26 février 1999, publié auxdites annexes du 19 mars suivant, sous le numéro 990319-434 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, à Charleroi, le 6 octobre 2000, publié auxdites annexes du 26 octobre suivant, sous le numéro 20001026-262 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le 24 juillet 2003, publié auxdites annexes du 18 septembre suivant, sous le numéro 03096639 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le 30 septembre 2004, publié auxdites annexes du 25 octobre suivant, sous le numéro 04149587 ;
- suivant procès-verbal dressé par Hubert Michel, notaire associé à Charleroi, le 11 décembre 2007, publié auxdites annexes du 24 décembre suivant, sous le numéro 07185229 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, le 27 mai 2008, publié auxdites annexes du 12 juin suivant sous le numéro 08086216 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, le 8 décembre 2010, publié auxdites annexes du 23 décembre suivant sous le numéro 10185911 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, le 30 juin 2011, publié auxdites annexes du 20 juillet suivant sous le numéro 11111380 ;
- suivant procès-verbal dressé par Hubert Michel, notaire associé à Charleroi, le 30 mars 2012, publié auxdites annexes du 19 avril suivant sous le numéro 12076429 ;
- suivant procès-verbal dressé par Jean-Philippe Matagne, notaire à Charleroi, le 13 janvier 2015, publié auxdites annexes du 6 février suivant sous le numéro 15020415 ;
- suivant procès-verbal dressé par Jean-Philippe Matagne, notaire à Charleroi, le 5 septembre 2018, publié aux Annexes du Moniteur belge du 27 septembre suivant, sous le numéro 18143623.

Titre premier

DÉNOMINATION SOCIALE – CARACTÈRE – SIÈGE SOCIAL – OBJET – DURÉE – INTERDICTIONS

ARTICLE 1 – FORME ET DÉNOMINATION SOCIALE

1.1. La Société est une « société immobilière réglementée publique » (en abrégé, « **SIRP** ») visée par l'article 2, 2°, de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (ci-après, dénommée la « **loi SIR** ») dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, par la voie d'une offre publique d'actions.

1.2. La Société existe sous la forme d'une société en commandite par actions et sous la dénomination sociale « **Warehouses Estates Belgium** », en abrégé « **W.E.B. SCA** ». Toute modification d'associé commandité entraîne la modification de la dénomination sociale.

La Société est une société faisant ou ayant fait appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des sociétés. La dénomination sociale de la Société est précédée ou suivie des mots « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIR publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge » et l'ensemble des documents qui émanent de la Société contiennent la même mention. Tous les actes, factures, annonces, publications, lettres, notes, bons de

commande et autres documents émanés de la Société doivent contenir ces mentions.

1.3. Elle est régie par la loi SIR et par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (ci-après dénommée l'« **arrêté royal SIR** ») (la Loi SIR et cet arrêté royal étant ensemble dénommés la « **réglementation SIR** »).

ARTICLE 2 - SIÈGE SOCIAL

2.1. Le siège de la Société est établi à **Charleroi (6041-Gosselies), avenue Jean Mermoz, 29.**

2.2. Il peut être transféré en tout endroit de la région de langue française de Belgique ou de la région de Bruxelles-Capitale par simple décision du gérant qui a tous pouvoirs pour faire constater authentiquement la modification des statuts qui en résulte.

2.3. Toutefois, si des événements extraordinaires d'ordre politique, militaire, économique ou social de nature à compromettre l'activité normale du siège social ou la com-

munication aisée de ce siège avec l'étranger se présentent ou paraissent imminents, le siège social pourra sur simple décision du gérant être transféré provisoirement en Belgique ou à l'étranger jusqu'à cessation complète de ces circonstances anormales. Cette mesure provisoire n'aura toutefois aucun effet sur la loi applicable à la Société, laquelle, nonobstant ce transfert provisoire du siège social, restera soumise aux lois belges.

2.4. La Société peut établir, par simple décision du gérant, tant en Belgique qu'à l'étranger, des sièges administratifs, des succursales, des bureaux, des agences ou filiales.

ARTICLE 3 - OBJET

3.1. La Société a pour objet exclusif de :

(a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; et

(b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à xi de la loi SIR.

Par bien immobilier, on entend :

- iv. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;
- v. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières dont le capital social est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de 25 % par la Société ;
- vi. les droits d'option sur des biens immobiliers ;
- vii. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition que, dans ce dernier cas, plus de 25 % du capital social soit détenu directement ou indirectement par la Société ;
- viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;
- ix. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre Etat membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article

260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;

- x. les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés ;
- xi. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;
- xii. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique ; (ii) relevant du droit d'un autre Etat membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé ou qui font l'objet ou non d'un contrôle prudentiel ; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certaines types d'entités dont l'objet social est similaire ; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ;
- xiii. les parts de sicafi publiques ou institutionnelles ;
- xiv. les parts de FIIS.

Les biens immobiliers visés à l'article 4.1., (b), alinéa 2, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) ci-dessus qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la Directive 2011/61/EU du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les Directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les Règlements (CE) n° 1060/2009 du Parlement européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de crédit et (UE) n° 1095/2010 du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 instituant une Autorité européenne de surveillance (Autorité européenne des marchés financiers), modifiant la décision n° 716/2009/CE et abrogeant la décision 2009/777/CE de la Commission ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la Société.

(c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :

- i. contrats DBF, les contrats dits "Design, Build, Finance" ;
- ii. contrats DB(F)M, les contrats dits "Design, Build, (Finance) and Maintain" ;
- iii. contrats DBF(M)O, les contrats dits "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" ; et / ou
- iv. (iv) contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et / ou autres infrastructures de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur la base desquels :
 - la Société est responsable, de la mise à la disposition, l'entretien et / ou l'exploitation pour une entité publique et / ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et / ou de permettre l'offre d'un service public ; et
 - la Société, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et / ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction ; et

(d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :

- i. d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
- ii. d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;

- iii. d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou
- iv. d'incinérateurs et de déchetteries, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; et

(e) détenir initialement moins de 25 % dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées au présent article 3.1, (c) sont exercées, pour autant que ladite participation soit convertie par transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat conclu, et après la fin de la phase de constitution du projet PPP (au sens de la réglementation SIR), en une participation conforme à la réglementation SIR.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles

3.2. À titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La Société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

La Société peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la Société visées à l'article 4 de la loi SIR et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

3.3. La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

3.4. Aux effets ci-dessus, elle peut prendre toutes mesures utiles, et faire toutes opérations qu'elle jugera utiles à l'accomplissement de son objet social, dans le respect des dispositions légales et réglementaires auxquelles elle est soumise, et notamment s'intéresser par voie de fusion, scission, apport de branche d'activité, apport d'universalité, apport partiel d'actif ou de toute autre manière, à toute entreprise ou société ayant un objet identique, analogue, similaire ou connexe au sien, ou de nature à le favoriser ou à le développer.

La Société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la réglementation SIR et toute autre législation applicable.

ARTICLE 4 - DURÉE

4.1. La Société a une durée illimitée.

4.2. La Société peut être dissoute par décision de l'assemblée générale statuant comme en matière de modification des statuts.

4.3. La Société ne sera pas dissoute par la démission, l'exclusion, la révocation, le retrait, le rachat, l'interdiction, l'empêchement, la dissolution ou la faillite ou toute autre cause de cessation des fonctions du gérant.

ARTICLE 5 - INTERDICTIONS

5.1. La Société ne peut :

- a.** agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR à l'exclusion des opérations occasionnelles ;
- b.** participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;
- c.** prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 relatif aux prêts de titres par certains organismes de placement collectif ;
- d.** acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, qui conclut un accord amiable avec ses créanciers, qui fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, qui a obtenu un sursis de paiement ou qui a fait l'objet dans un pays étranger, d'une mesure analogue ;
- e.** conclure des accords ou prévoir des clauses statutaires par lesquels il serait dérogé aux droits de vote qui lui reviennent selon la législation applicable, en fonction d'une participation de 25 % plus une action, dans les sociétés du périmètre.

5.2. Sans préjudice à l'article 3.3 des statuts, la Société ne peut (a) octroyer de crédits ou (b) constituer des sûretés ou des garanties pour le compte de tiers.

Pour l'application de l'alinéa qui précède, ne sont pas pris en compte, les montants dus à la société du chef de la cession d'actifs pour autant qu'ils soient payés dans des délais d'usage.

Cette interdiction ne s'applique pas aux crédits, sûretés et garanties accordés par la Société :

- i. au bénéfice d'une ou plusieurs sociétés du périmètre, ou encore aux sociétés visées à l'article 3.1., (b), alinéa 2, (v), (vi), (vii), (ix) ou (xi) des présents statuts dans laquelle la Société détient plus de 25 % des actions ;
- ii. dans le cadre des activités visées à l'article 3.1., (c) et (d) des présents statuts et aux fins de l'octroi d'une bid bond ou d'un mécanisme similaire.

5.3. La Société ne peut consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement de ses activités ou de celles de ses sociétés du périmètre.

Le montant total couvert par les hypothèques, sûretés ou garanties visées à l'alinéa qui précède ne peut dépasser 50 % de la juste valeur globale des actifs de l'ensemble consolidé constitué par (i) la Société, (ii) les sociétés qu'elle consolide en application des normes IFRS et (iii) si elle ne les consolide pas en application des normes IFRS, les sociétés du périmètre, consolidées conformément à l'article 28, § 2 de la loi SIR.

Aucune hypothèque, sûreté ou garantie grevant un actif donné, consentie par la Société ou une de ses sociétés du périmètre, ne peut porter sur plus de 75 % de la valeur du bien grevé considéré.

Cette restriction n'est pas applicable aux sociétés du périmètre de la Société qui exerce une activité visée à l'article 3.1, (c) et (d) des statuts, à condition que le risque contractuel total auquel la Société est exposée en ce qui concerne la société du périmètre concernée et l'activité exercée par ladite société du périmètre, soit limité au montant de l'obligation d'apport direct ou indirect de la Société dans le capital social de la société du périmètre concernée, et de l'engagement d'octroi de prêts consentis directement ou indirectement par la Société à la société du périmètre concernée. Dans ce cas, ne sont pas prises en compte pour déterminer si la limite de 50 % de la juste valeur globale des actifs de l'ensemble consolidé visée ci-dessus est atteinte :

- les hypothèques, sûretés ou garanties accordées, qui ont pour assiette les actifs de la société du périmètre ou les actions de la société du périmètre, en lien avec les obligations de la société du périmètre ; de même que
- la valeur que représentent la participation dans la société du périmètre, ou, en cas de consolidation, les actifs de la société du périmètre concernée, dans la juste valeur totale des actifs de la société.

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

Titre deux

ASSOCIEE COMMANDITEE ET ACTIONNAIRES – CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 - ASSOCIÉE COMMANDITÉE ET ACTIONNAIRES

La société se compose de deux catégories d'associés :

- La société anonyme «W.E.B. PROPERTY SERVICES», en abrégé «WEPS», associée commanditée qui est indéfiniment responsable des engagements de la société. L'associée commanditée assume les fonctions de gérante de la société conformément à l'article 22 des statuts.
- Les actionnaires. Ceux ci ne sont responsables qu'à concurrence de leurs apports et sans solidarité. Ils ne peuvent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de la Société. Ils peuvent néanmoins agir en qualité de mandataire ou de membre d'un organe d'une personne morale qui représente à quelque titre que ce soit la Société.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social souscrit est fixé à dix millions d'euros (10.000.000,00 €). Il est représenté par trois millions cent soixante-six mille trois cent trente-sept (3.166.337) actions, sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois millions cent

soixante-six mille trois cent trente-sept (1/3.166.337e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages. Le capital peut être souscrit et libéré tant par l'associé commandité que par les actionnaires.

ARTICLE 8 - HISTORIQUE DU CAPITAL

Lors de l'assemblée générale extraordinaire tenue devant le notaire Sylvain Linker, à Jumet, le 26 février 1999, l'assemblée a décidé d'augmenter le capital à concurrence de cent trente-huit mille quatre cent vingt-cinq (138.425) francs pour le porter de deux cent millions quatre cent quatre-vingt-deux mille sept cent dix (200.482.710) francs à deux cent millions six cent vingt et un mille cent trente-cinq (200.621.135) francs, par la création de cent trente-six (136) parts de capital sans désignation de valeur nominale, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes et participant aux bénéfiques à partir du 1^{er} septembre 1998, sauf le dividende relatif à l'exercice précédent, destinées à être échangées avec les actions non annulées de la société apporteuse.

virgule quatre-vingt-sept (15 328,87) euros, à prélever sur les résultats reportés de la société tels qu'ils figurent dans les comptes annuels arrêtés au 30 septembre 1999, approuvés par l'assemblée générale ordinaire du 14 décembre 1999.

Aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, à Charleroi, le 6 octobre 2000, l'assemblée a décidé :

- d'augmenter le capital, à concurrence de quatre cent soixante mille (460 000) francs, pour le porter à deux cent un millions quatre-vingt-un mille cent trente-cinq (201 081 135) francs, par la création de neuf cent quatre-vingt-six (986) actions nouvelles, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes. Elles ne participeront aux distributions éventuelles des bénéfiques de la société qu'à partir du 1^{er} avril 2000 ;
- de convertir le capital s'élevant à deux cent un millions quatre-vingt-un mille cent trente-cinq (201 081 135) francs en quatre millions neuf cent quatre-vingt-quatre mille six cent septante et un virgule treize (4 984 671,13) euros ;
- d'augmenter le capital, à concurrence de quinze mille trois cent vingt-huit virgule quatre-vingt-sept (15 328,87) euros, pour le porter de quatre millions neuf cent quatre-vingt-quatre mille six cent septante et un virgule treize (4 984 671,13) euros à cinq millions (5 000 000) d'euros, sans création d'actions nouvelles, par incorporation au capital d'une somme de quinze mille trois cent vingt-huit

Suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le 30 septembre 2004, l'assemblée générale a décidé d'augmenter le capital, à concurrence d'un million sept cent mille euros (1 700 000,00 €), pour le porter à six millions sept cent mille euros (6 700 000,00 €), par la création de deux cent septante-deux mille huit cent neuf (272 809) actions nouvelles, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes.

Suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Jean-Philippe Matagne, à Charleroi, le 16 novembre 2010, le gérant statutaire de WEB SCA, étant WEB SA, agissant elle-même par son conseil d'administration, dans le cadre du capital autorisé, a décidé d'augmenter le capital par souscription publique en espèces, à concurrence d'un montant maximum de 2 512 498,18 € (hors primes d'émission) et par l'émission de maximum 863 546 actions, sans désignation de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages, avec participation aux résultats à partir du 1^{er} octobre 2010.

Suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, le 8 décembre 2010, il a été constaté que l'augmentation était réalisée à concurrence de 2 512 498,18 € par la création de 863 546 actions nouvelles sans mention de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages, avec participation aux résultats à partir du 1^{er} octobre 2010. Le capital a été ainsi porté de 6 700 000,00 € à 9 212 498,18 €, représenté par trois millions cent soixante six mille trois cent trente-sept (3 166 337) actions.

Suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, à Charleroi, le 30 juin 2011, l'assemblée a décidé d'augmenter le capital à concurrence de 787.501,82 € pour

le porter de 9.212.498,18 € à 10.000.000,00 €, sans création d'actions nouvelles et par incorporation du compte prime d'émission à due concurrence.

ARTICLE 9 - CAPITAL AUTORISÉ

9.1. Le gérant est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de dix millions d'euros (10 000 000,00 €), aux dates, conditions et modalités à fixer par lui, conformément à l'article 603 du Code des sociétés. Le droit de préférence peut être limité ou supprimé conformément à l'article 11 des statuts.

Dans les mêmes conditions, le gérant est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une période de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du 5 septembre 2018.

Le gérant est expressément habilité à procéder, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la Société, à des augmentations de capital aux conditions précitées. Cette autorisation est conférée pour une période de trois (3) ans à dater de la décision de l'assemblée générale du 5 septembre 2018.

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

9.2. Les augmentations de capital décidées en vertu de ces autorisations peuvent se réaliser par apport en numéraire, par apport en nature, par incorporation de réserves ou de

primes d'émission, dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés, la réglementation SIR et les présents statuts. Elles peuvent également se faire par la conversion d'obligations convertibles ou l'exercice de droits de souscription - attachés ou non à un autre titre - pouvant donner lieu à la création d'actions avec droit de vote.

9.3. Lorsqu'il fait usage de l'autorisation d'augmenter le capital, le gérant ayant la faculté de substituer, est compétent pour adapter les statuts à l'effet de modifier le montant du capital social et, en cas d'émission de titres nouveaux, le nombre d'actions, pour compléter l'historique du capital ainsi que, par une disposition transitoire, indiquer dans quelle mesure il a fait usage de son pouvoir d'augmenter le capital.

9.4. Lorsqu'une augmentation de capital par souscription en numéraire comporte une prime d'émission – prime dont le gérant a pouvoir de fixer le montant –, le montant de celle-ci, après imputation éventuelle des frais, doit obligatoirement être porté à un compte indisponible qui constituera à l'égard du capital la garantie des tiers et ne pourra, sous réserve de son incorporation au capital par décision du gérant, être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour la réduction du capital par remboursement aux actionnaires ou par dispense de libération de leurs apports.

ARTICLE 10 - AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

10.1. Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision de l'assemblée générale, dans le respect des dispositions légales en la matière, ou par décision du gérant dans le cadre du capital autorisé. Toutefois, il est interdit à la Société de souscrire directement ou indirectement à sa propre augmentation de capital.

10.2. Lors de toute augmentation de capital, le gérant fixe le taux et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

10.3. En cas d'émission d'actions sans mention de valeur nominale en-dessous du pair comptable des actions existantes, la convocation à l'assemblée générale doit le men-

tionner expressément, et l'opération doit faire l'objet d'un rapport spécial du gérant et d'un rapport du/des commissaire(s) conformément à l'article 582 du Code des sociétés.

10.4. En cas d'augmentation de capital avec création de prime d'émission, le montant de cette prime doit être intégralement libéré à la souscription.

Cette prime d'émission doit être comptabilisée sur un compte de réserve indisponible qui ne peut être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale délibérant selon les dispositions prévues pour la modification des statuts. La prime d'émission aura, au même titre que le capital, la nature d'un gage commun au profit des tiers.

ARTICLE 11 - AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NUMÉRAIRE

11.1. En cas d'augmentation de capital contre apport en numéraire et sans préjudice des articles 592 à 598 du Code des sociétés, le droit de préférence peut être limité ou supprimé à condition qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres.

Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes conformément à la réglementation SIR :

1. il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis ;
2. il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
3. un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique ; et

4. la période de souscription publique doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois (3) jours de bourse.

Le droit d'allocation irréductible s'applique à l'émission d'actions, d'obligations convertibles et de droits de souscription qui sont exerçables par apport en espèces.

- 11.2. Le droit d'allocation irréductible ne doit pas être accordé en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

ARTICLE 12 - AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NATURE – RESTRUCTURATION

12.1. Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux règles prescrites aux articles 601 et 602 du Code des sociétés.

12.2. Les apports en nature peuvent également porter sur le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, avec ou sans apport en numéraire complémentaire.

12.3. En outre, en cas d'émission de titres contre apport en nature, les conditions suivantes doivent être respectées conformément à la réglementation SIR :

1. l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du gérant, visé à l'article 602 du Code des sociétés, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital ;
2. le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date ;
Pour l'application de la phrase précédente, il est permis de déduire du montant visé au point (b) de l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le gérant justifie spécifiquement dans son rapport

spécial le montant des dividendes cumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel ;

3. sauf si le prix d'émission, ou dans le cas visé à l'article 12.5 des statuts, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois ;
4. le rapport visé au 1° doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

12.4. L'article 12.3 des statuts n'est pas applicable en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

12.5. Conformément à la réglementation SIR, les dispositions du présent article sont applicables mutatis mutandis aux fusions, scissions et opérations assimilées visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des sociétés. Dans ce dernier cas, par « date de la convention d'apport » il y a lieu d'entendre la date du dépôt du projet de fusion ou de scission.

ARTICLE 13 - AUGMENTATION DE CAPITAL D'UNE SOCIÉTÉ DU PÉRIMÈTRE AYANT LE STATUT DE SIR INSTITUTIONNELLE

Conformément à la réglementation SIR, en cas d'augmentation du capital d'une société du périmètre ayant le statut de SIR institutionnelle contre apport en numéraire à un prix inférieur de 10% ou plus par rapport à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant le jour du début de l'émission, le gérant rédige un rapport dans lequel il expose la justification économique de la décote appliquée, les conséquences financières de l'opération pour les actionnaires de la SIR publique et l'intérêt de l'augmentation de capital considérée pour SIR publique. Ce rapport et les critères et méthodes d'évaluation utilisés sont commentés par le commissaire de la SIR

publique dans un rapport distinct. Les rapports du gérant et du commissaire sont publiés conformément aux articles 35 et suivants de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations d'émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé au plus tard le jour du début de l'émission et en toute hypothèse dès la détermination du prix si celui-ci est fixé plus tôt.

Il est permis de déduire du montant visé au point (b) de l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le gérant justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel de la Société.



Au cas où la société du périmètre concernée n'est pas cotée, la décote visée à l'alinéa 1^{er} est calculée uniquement sur base d'une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois.

Le présent article n'est pas applicable aux augmentations de capital intégralement souscrites par la Société ou des sociétés du périmètre dont l'entière du capital est détenue directement ou indirectement par la Société.

ARTICLE 14 - ACQUISITION, PRISE EN GAGE ET ALIÉNATION PAR LA SOCIÉTÉ DE SES PROPRES ACTIONS

14.1. La Société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions entièrement libérées, avec ou sans droit de vote, contre des espèces aux termes d'une décision de l'assemblée générale statuant conformément aux articles 620 et 630 du Code des sociétés, dans le respect des conditions imposées par toutes dispositions légales en vigueur. Cette même assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions.

14.2. Le gérant est autorisé à acquérir des actions de la Société, pour compte de celle-ci, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est consentie pour une période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur Belge de la décision de l'assemblée générale du 5 septembre 2018. Cette autorisation peut être prorogée une ou plusieurs fois conformément aux dispositions légales.

14.3. Les conditions d'aliénation de titres acquis par la Société sont fixées selon les cas, conformément à l'article 622, § 2 du Code des sociétés, par l'assemblée générale ou par le gérant.

14.4. Le gérant peut aliéner les actions propres de la Société dans les cas suivants :

- 1)** lorsque ces actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé au sens de l'article 4 du Code des sociétés ;
- 2)** lorsque l'aliénation se fait sur une bourse de valeurs mobilières ou à la suite d'une offre en vente faite aux mêmes conditions à tous les actionnaires, pour éviter à la société un dommage grave et imminent, cette autorisation étant valable pour une durée de trois (3) ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée du 5 septembre 2018 et étant prorogable pour des termes identiques ;
- 3)** dans tous les autres cas admis par le Code des sociétés.

Titre trois

TITRES

ARTICLE 15 - NATURE ET FORME

15.1. Les actions entièrement libérées sont nominatives ou dématérialisées, dans les limites prévues par la loi. Elles sont sans désignation de valeur nominale.

15.2. Les actions dématérialisées sont représentées par une inscription en compte au nom de son propriétaire ou de son détenteur auprès d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation.

15.3. Il est tenu au siège social un registre des actions nominatives, le cas échéant et si la loi le permet, sous forme électronique. Les titulaires d'actions nominatives peuvent prendre connaissance des inscriptions les concernant dans le registre des actions nominatives. Des certificats constatant l'inscription nominative sont délivrés aux actionnaires. Tout transfert entre vifs ou à cause de mort ainsi que toute conversion d'action nominative doivent être inscrits dans le registre.

15.4. Le titulaire d'actions dématérialisées peut, à tout moment, en demander la conversion, à ses frais, en actions nominatives, et inversement.

15.5. À l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires et sous réserve de dispositions légales particulières en la matière notamment celles résultant de la réglementation SIR, la Société peut émettre les titres visés à l'article 460 du Code des sociétés, conformément aux règles prévues par ce dernier.

15.6. La Société peut émettre des obligations, par décision du conseil d'administration du gérant, qui détermine le type et les avantages qui y sont attachés, la manière et la date de remboursement, ainsi que toutes les autres conditions de l'émission.

L'émission d'obligations convertibles ou de warrants peut être décidée par l'assemblée générale ou par le gérant dans le cadre du capital autorisé, conformément aux dispositions du Code des sociétés et de la réglementation SIR.

Un registre des obligataires doit être tenu et un certificat être remis à l'obligataire à titre de preuve de son inscription dans le registre.

ARTICLE 16 - INDIVISIBILITÉ

Les titres sont indivisibles à l'égard de la Société, qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire par action.

Chaque fois que plusieurs personnes sont propriétaires d'une action, la société peut suspendre l'exercice des droits attachés à cette action jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme actionnaire à l'égard de la Société.

ARTICLE 17 - ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET PUBLICITÉ DES PARTICIPATIONS IMPORTANTES

17.1. Les actions de la Société doivent être admises aux négociations sur un marché réglementé belge, conformément à la réglementation SIR.

17.2. Pour l'application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, outre les seuils légaux, les seuils dont le franchissement donne lieu à une obligation de notifica-

tion sont fixés à 3 % pour cent et les multiples de 5 % pour cent du nombre total de droits de votes existants.

Mis à part les exceptions prévues par le Code des sociétés, nul ne peut prendre part au vote à l'assemblée générale de la Société pour un nombre de voix supérieur à celui afférent aux titres dont il a déclaré la possession, conformément à l'article 514 du Code de sociétés, vingt (20) jours au moins avant la date de l'assemblée générale.

ARTICLE 18 - HÉRITIERS, AYANTS-CAUSE ET CRÉANCIERS DES ACTIONNAIRES

En cas de désaccord entre les héritiers et/ou ayants-cause ou en cas d'urgence, le président du tribunal de commerce peut, sur demande d'un d'entre eux, désigner un mandataire commun.

Les héritiers, ayants cause ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent sous quelque prétexte que ce soit, provoquer

l'apposition des scellés sur les lieux, les biens et/ou valeurs de la société, demander le partage ou la licitation du fonds social, ni s'immiscer sous quelque forme que ce soit dans la gestion de la Société. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux documents comptables de la société ainsi qu'aux décisions de l'assemblée générale.

Titre quatre

GESTION – CONTRÔLE

ARTICLE 19 - GESTION

La Société est gérée par un ou plusieurs gérants, sociétés anonymes, qui doivent être associés commandités et désignés dans les présents statuts.

Conformément à l'article 61, § 2, du Code des sociétés, le gérant doit désigner un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de la personne morale. Ce représentant est soumis aux mêmes conditions et encourt les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'il exerçait cette mission en nom et pour compte propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire

de la personne morale qu'il représente. Toutefois, ce représentant permanent ne contracte aucune responsabilité personnelle relative aux engagements de la Société. Celle-ci ne peut révoquer son représentant qu'en désignant simultanément son successeur. La désignation du représentant permanent ne peut porter préjudice aux dispositions législatives et réglementaires relatives aux SIR.

Les administrateurs et délégués à la gestion journalière du gérant, ne sont à titre personnel ni gérants, ni délégués à la gestion journalière, ni commandités de la présente Société.

ARTICLE 20 - ORGANISATION INTERNE ET QUALITÉ

Conseil d'administration du gérant

20.1. Le conseil d'administration du gérant est composé d'au moins cinq (5) administrateurs, actionnaires ou non, personnes physiques, nommés pour six (6) ans au plus par l'assemblée générale et rééligibles.

20.2. Le conseil d'administration du gérant comprend au moins trois (3) administrateurs indépendants au sens de l'article 526ter du Code des sociétés.

20.3. Les administrateurs du gérant sont exclusivement des personnes physiques; ils doivent remplir les conditions

d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

20.4. La nomination des administrateurs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

20.5. Tous les membres du conseil d'administration du gérant devront s'engager à respecter les principes et règles de la bonne gouvernance.

ARTICLE 21 - NOMINATION ET FIN DES FONCTIONS DU GÉRANT

21.1. Le gérant est, sauf en ce qui concerne le premier gérant visé à l'article 22 des statuts, nommé par l'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts, pour une durée déterminée ou indéterminée.

21.2. Le gérant statutaire est irrévocable, sauf en justice, pour un juste motif.

21.3. En toute hypothèse, les fonctions du gérant prennent fin par :

- l'échéance de son mandat ;
- la révocation en justice pour des motifs légitimes ;
- la démission du gérant : le gérant ne peut démissionner que pour autant que sa démission soit possible compte tenu des engagements souscrits par ce dernier envers la Société et pour autant que cette démission ne mette pas la Société en difficulté. En outre, sa démission ne pourra être valablement prise en considération que pour autant qu'elle ait été notifiée aux actionnaires, dans le cadre d'une assemblée générale convoquée avec pour ordre du jour la constatation de la démission du gérant et les mesures à prendre. La date de prise d'effet de la démission devra en tous les cas être postérieure d'un mois au moins à la date de l'assemblée générale réunie pour constater la démission du gérant ;
- la faillite, dissolution ou toute autre procédure analogue affectant le gérant ;
- la perte, dans le chef de tous les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant, des conditions d'honorabilité, d'expertise et d'expérience requises par la réglementation SIR ;

- l'interdiction au sens de la réglementation SIR affectant tous les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant.

Dans ces deux dernières hypothèses, le gérant ou les commissaire(s) convoque(nt) une assemblée générale avec pour ordre du jour la constatation de la perte de ces conditions ou la survenance de l'interdiction et les mesures à prendre. Cette assemblée doit être réunie dans les six semaines.

Si la perte de ces conditions ou l'interdiction n'affecte qu'un ou certains membres de l'organe de gestion et/ou de gestion journalière, le gérant pourvoit à leur remplacement dans les trois (3) mois de la constatation qu'il en aura faite. Passé de délai, le gérant devra convoquer une assemblée générale avec pour ordre du jour la constatation de la perte desdites conditions ou la surveillance de l'interdiction dans le chef de certains membres de l'organe de gestion et/ou de gestion journalière, ainsi que les mesures à prendre.

Les mesures qui seraient prises en vertu des deux alinéas qui précèdent le sont sous réserve des mesures que prendrait la FSMA en vertu des pouvoirs prévus dans la réglementation SIR.

21.4. En cas de cessation des fonctions d'un gérant, la Société n'est pas dissoute, même s'il s'agit du gérant unique. Il est pourvu à son remplacement par l'assemblée générale convoquée par les autres gérants ou le ou les commissaire(s), laquelle statue dans ce cas comme en matière de modification des statuts.

ARTICLE 22 - GÉRANT STATUTAIRE UNIQUE

Est nommée gérant statutaire unique pour une durée indéterminée : la société anonyme « **W.E.B. PROPERTY SERVICES** », en abrégé « **WEPS** », ayant son siège à Charleroi (6041 Gosselies),

avenue Mermoz, 29, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0463.639.412.

ARTICLE 23 - PROCÈS VERBAUX

Les décisions du gérant sont constatées par des procès-verbaux, signés par les membres présents, chaque mandataire signant en outre pour le(s) administrateur(s) qu'il représente et consignés dans un registre spécial tenu au siège de la Société.

Les copies ou extraits des décisions du gérant à produire en justice ou ailleurs sont signés par le Président du conseil d'administration du gérant ou à défaut par deux administrateurs du gérant.

ARTICLE 24 - POUVOIRS

24.1. Le gérant de la Société a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.

24.2. Le gérant établit les rapports semestriels ainsi que le rapport annuel.

24.3. Le gérant désigne le ou les experts évaluateurs indépendants chargés de l'évaluation de chacun des biens immobiliers de la Société et de ses sociétés du périmètre, conformément à la réglementation SIR, et propose le cas

échéant toute modification à la liste des experts repris dans le dossier qui accompagnait sa demande d'agrément en tant que SIR.

24.4. Le gérant peut déléguer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire de son choix, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés, à l'exclusion de la gestion journalière et des pouvoirs qui lui sont réservés par le Code des sociétés, par la loi SIR, et leurs arrêtés d'exécution ainsi que par toute législation applicable aux SIR. Les délégations et pouvoirs ci-dessus sont toujours révocables



24.5. Le gérant peut fixer la rémunération de chaque mandataire à qui des compétences spéciales ont été octroyées et ce, conformément à la réglementation SIR. La rémuné-

ration ne peut être directement ou indirectement liée aux opérations effectuées par la Société et sont imputés sur les frais de fonctionnement de la Société.

ARTICLE 25 - DIRECTION EFFECTIVE

La direction effective de la Société est confiée à deux personnes physiques au moins.

réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

Les membres de la direction effective doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la

La nomination des dirigeants effectifs est soumise à l'approbation préalable de la FSMA.

ARTICLE 26 - REPRÉSENTATION ET SIGNATURE DES ACTES

26.1. La Société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux où intervient un fonctionnaire public ou un officier ministériel et en justice, tant en demandant qu'en défendant, par le gérant, suivant les règles légales et statutaires de représentation de ce gérant-société anonyme. Cette règle s'applique à tous recours judiciaires ou

administratifs intentés, formés ou soutenus au nom de la Société.

26.2. La Société est en outre valablement engagée par tous les mandataires spéciaux dans les limites de leurs mandats qui ont été conféré à cette fin par le gérant ou, dans les limites de la gestion journalière, par les délégués à cette gestion.

ARTICLE 27 - RÉMUNÉRATION

Le mandat du gérant est rémunéré.

Le gérant a par ailleurs droit au remboursement des frais qui sont directement liés à son mandat.

La rémunération du gérant est fixée annuellement par l'assemblée générale de la société, conformément à l'article 35, § 1, de la loi SIR.

Les honoraires perçus par le gérant font l'objet d'un contrôle par le Commissaire à chaque clôture semestrielle ou annuelle.

ARTICLE 28 - CONFLITS D'INTÉRÊTS

Le gérant, les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant et les mandataires de la

Société respectent les règles relatives aux conflits d'intérêts prévues par le Code des sociétés et la réglementation SIR.

ARTICLE 29 - CONTRÔLE RÉVISORAL

29.1. Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels est confié à un ou plusieurs commissaires qui exercent les fonctions qui leur incombent en vertu du Code des sociétés et de la réglementation SIR.

Ce ou ces commissaires contrôlent et certifient les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels de la Société et confirment, le cas échéant, toutes les informations à transmettre, conformément à la réglementation SIR.

L'assemblée générale nomme un ou plusieurs commissaires, agréés par la FSMA, membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, conformément aux dispositions légales, pour un terme de trois (3) ans, renouvelable. L'assemblée générale fixe le nombre de commissaires ainsi que leurs émoluments.

Le ou les commissaires peuvent prendre connaissance des livres, de la correspondance, des procès-verbaux et généralement de toutes les écritures de la Société, au siège de celle-ci.

Le ou les commissaires ainsi nommés par l'assemblée générale ne peuvent être révoqués que pour juste motif, éventuellement sous peine de dommages et intérêts.

Titre cinq

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE 30 - COMPOSITION

L'assemblée générale se compose du ou des associés commandités et de tous les actionnaires qui ont le droit de vote, soit par eux-mêmes, soit par mandataire moyennant l'observation des prescriptions légales ou statutaires.

Les décisions de l'assemblée générale obligent tous les actionnaires, mêmes ceux qui étaient absents ou dissidents.

ARTICLE 31 - RÉUNIONS

31.1. L'assemblée générale annuelle se réunit le quatrième mardi du mois d'avril, à 16 heures.

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le premier jour ouvrable suivant (le samedi n'étant pas considéré comme un jour ouvrable).

L'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire comprend au moins les points suivants : la discussion du rapport de gestion et, le cas échéant, du rapport du/des commissaires, la discussion et l'approbation de la rémunération de la gérante, la discussion et l'approbation des comptes annuels, l'octroi de la décharge au gérant et au(x) commissaire(s) et l'approbation du rapport de rémunération par l'assemblée générale.

Les détenteurs de warrants et d'obligations convertibles peuvent prendre connaissance, au siège social, des décisions prises par l'assemblée générale.

L'assemblée peut être convoquée extraordinairement chaque fois que l'intérêt de la société l'exige. Elle doit l'être sur la demande d'actionnaires représentant un/ cinquième (1/5) du capital social conformément à l'article 523 du Code des sociétés.

31.2. Les assemblées générales, ordinaires et extraordinaires, se tiennent au siège social ou en Belgique à l'endroit indiqué dans la convocation.

ARTICLE 32 - CONVOCATIONS, INFORMATIONS ET ORDRE DU JOUR

32.1. L'assemblée générale, tant annuelle qu'extraordinaire, se réunit sur la convocation du gérant ou du (des) commissaire(s).

Les convocations contiennent les mentions visées par le Code des sociétés et toutes autres réglementations applicables.

32.2. La Société met à la disposition des actionnaires l'information requise par le Code des sociétés et toutes autres réglementations.

32.3. Le seuil à partir duquel un ou plusieurs actionnaires peuvent, conformément à l'article 532 du Code des sociétés,

requérir la convocation d'une assemblée générale en vue d'y soumettre une ou plusieurs propositions, est fixé à 20 % de l'ensemble des actions donnant le droit de vote.

32.4. Un ou plusieurs actionnaires, possédant ensemble au moins 3 % du capital social de la Société, peuvent, conformément aux dispositions du Code des sociétés, requérir l'inscription de sujets à traiter à l'ordre du jour de toute assemblée générale, ainsi que déposer des propositions de décision concernant les sujets à traiter inscrits ou à inscrire à l'ordre du jour.

ARTICLE 33 - ADMISSION A L'ASSEMBLÉE

33.1. Le ou les associés commandités sont admis de plein droit à toute assemblée sans devoir accomplir aucune formalité d'admission.

33.2. Le droit de participer à une assemblée générale et d'exercer le droit de vote est subordonné à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre (24) heures (minuit, heure belge) (ci-après, la « date d'enregistrement »),

- soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la société,
- soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation,
- sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale.

En outre, les actionnaires souhaitant prendre part à l'assemblée doivent :

- titulaires d'actions dématérialisées : produire une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou teneur de comptes agréée certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement et pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale ; ce dépôt doit être effectué au siège social ou auprès des établissements désignés dans les avis de convocation, au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée ;
- titulaires d'actions nominatives : notifier leur intention de prendre part à l'assemblée à la société, par lettre ordinaire, télécopie ou courriel, adressé au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée.

33.3. Tout actionnaire peut, dès la convocation de l'assemblée et au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée, poser des questions par écrit, auxquelles il

sera répondu au cours de l'assemblée pour autant que l'actionnaire concerné ait satisfait aux formalités d'admission à l'assemblée.

ARTICLE 34 - MODALITÉS DE PARTICIPATION ET DE VOTE A L'ASSEMBLÉE

34.1. Tout propriétaire d'actions peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, actionnaire ou non.

En dehors des exceptions qui seraient prévues par le Code des sociétés, l'actionnaire ne peut désigner, pour une assemblée générale donnée, qu'une seule personne comme mandataire.

La procuration doit être notifiée par écrit et signée par l'actionnaire et elle doit parvenir à la Société ou au lieu indiqué dans la convocation au plus tard le sixième jour qui précède l'assemblée générale.

Le gérant peut arrêter la formule des procurations.

34.2. Les incapables sont représentés par leur représentant légal.

Les copropriétaires, les usufruitiers et nus-propriétaires, les créanciers et débiteurs gagistes doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

34.3. Les détenteurs d'obligations et de warrants peuvent assister à l'assemblée générale, mais avec voix consultative seulement.

34.4. Le gérant répond aux questions qui lui sont posées par les actionnaires au sujet de son rapport ou des points portés à l'ordre du jour.

Le(s) commissaire(s) répond(ent) aux questions qui lui(leur) sont posées par les actionnaires au sujet de son(leur) rapport de contrôle.

ARTICLE 35 - REGISTRE ET LISTE DE PRÉSENCE

35.1. Un registre désigné par le gérant mentionne, pour chaque actionnaire qui a signalé sa volonté de participer à l'assemblée générale, ses nom et prénom ou dénomination sociale, son adresse ou siège social, le nombre d'actions qu'il détenait à la date d'enregistrement et la description des documents qui établissent la détention des actions à cette date d'enregistrement.

35.2. L'actionnaire ou son mandataire veille à fournir à la Société le cas échéant tous éléments requis en vue de l'identification de l'actionnaire.

35.3. Une liste de présence indiquant l'identité du ou des associé(s) commandité(s) et celle des actionnaires et le nombre de leurs actions est signée par chacun d'eux ou par leur mandataire avant d'entrer en séance.

ARTICLE 36 - BUREAU

Toute assemblée générale est présidée par le Président du conseil d'administration du gérant ou à son défaut par le Vice-président ou par l'administrateur du gérant désigné par ses pairs.

Le Président désigne un Secrétaire. Si le nombre de personnes présentes le permet, le président choisit parmi les actionnaires un ou deux scrutateurs.

ARTICLE 37 - DROIT DE VOTE DES ACTIONNAIRES

37.1. Chaque action donne droit à une voix.

37.2. En cas d'acquisition ou de prise en gage par la Société de ses propres actions, le droit de vote attaché à ces titres est suspendu.

37.3. Les votes se font par main levée ou par appel nominal, à moins que l'assemblée n'en décide autrement à la majorité des voix.

ARTICLE 38 - DÉLIBÉRATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

38.1. Aucune assemblée ne peut valablement délibérer sur des objets qui ne figurent pas à l'ordre du jour, sauf si tous les actionnaires sont présents et marquent leur accord à l'unanimité de délibérer sur de nouveaux points.

L'assemblée générale peut valablement délibérer et voter sans égard à la part du capital social présente ou représentée, excepté dans les cas où le Code des sociétés impose un quorum de présence.

Les décisions de l'assemblée générale, en ce compris les modifications des statuts, ne sont valablement prises qu'avec l'accord du ou des gérants.

38.2. Tout projet de modification des statuts doit être préalablement soumis à la FSMA, conformément à la réglementation SIR.

38.3. A l'exception des points de l'ordre du jour pour lesquels la loi ou les présents statuts exigent un quorum minimum et des majorités spéciales, les décisions sont prises à la majorité simple des voix, quel que soit le nombre de titres représentés sans tenir compte des abstentions.



ARTICLE 39 - PROROGATION

Quels que soient les points à l'ordre du jour, le gérant a le droit, après l'ouverture des débats, de proroger à cinq semaines au plus toute assemblée tant ordinaire qu'extraordinaire.

Cette prorogation, notifiée par le président avant la clôture de la séance et mentionnée au procès-verbal de celle-ci, annule toute décision déjà prise.

La prorogation ne peut avoir lieu qu'une seule fois. La seconde assemblée statue définitivement sur les points à l'ordre du jour.

ARTICLE 40 - PROCÈS VERBAUX

40.1. Les procès-verbaux des assemblées générales mentionnent pour chaque décision, le nombre d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés, la proportion du capital social représentée par ces votes, le nombre total de votes valablement exprimés, le nombre de votes exprimés pour et contre chaque décision et, le cas échéant, le nombre d'abstentions.

40.2. Les décisions prises par l'assemblée générale font l'objet de procès-verbaux signés par les membres du bu

reau, le ou les associés commandités et les actionnaires qui le demandent. Ils sont consignés dans un registre spécial tenu au siège de la Société.

40.3. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par le Président du conseil d'administration du gérant, le Secrétaire de l'assemblée et deux scrutateurs ou à leur défaut par deux administrateurs du gérant.

Titre six

ASSEMBLEE GÉNÉRALE DES OBLIGATAIRES

ARTICLE 41 - CONVOCATIONS

Lorsque la Société a émis des obligations, le gérant et le(s) commissaire(s) de la Société peuvent convoquer les titulaires d'obligations en assemblée générale des obligataires. Ils doivent également convoquer celle-ci à la demande

d'obligataires représentant le cinquième du montant des obligations en circulation.

Les convocations contiennent l'ordre du jour et sont faites conformément aux dispositions du Code des sociétés.

ARTICLE 42 - PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DES OBLIGATAIRES

Pour être admis à l'assemblée générale des obligataires, les titulaires d'obligations nominatives doivent se conformer aux formalités prévues à l'article 571 du Code des sociétés

ainsi qu'aux éventuelles formalités prévues par les conditions d'émission des obligations ou dans les convocations.

ARTICLE 43 - TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES OBLIGATAIRES ET PROCÈS VERBAUX

Les procès-verbaux des assemblées générales des obligataires sont signés par les membres du bureau et par les obligataires qui le demandent.

Les copies et extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par le gérant.

ARTICLE 44 - REPRÉSENTATION

Tout titulaire d'obligations peut se faire représenter à l'assemblée générale des obligataires par un mandataire,

obligataire ou non. Le gérant peut déterminer la forme des procurations.



Titre sept

ÉCRITURES SOCIALES – RÉPARTITION – DISSOLUTION

ARTICLE 45 - ÉCRITURES SOCIALES

45.1. L'exercice social commence le premier (1^{er}) janvier et se clôture le trente-et-un (31) décembre de chaque année.

45.2. À cette dernière date, les écritures sociales sont arrêtées et le gérant dresse un inventaire et établit les comptes annuels, conformément à la réglementation SIR.

La Société supporte notamment les frais de constitution, d'organisation et de domiciliation de celle-ci, les frais du service des actions de la société, les coûts liés aux transactions sur les immeubles et aux opérations de placement, la rémunération du gérant et les frais visés à l'article 27 des statuts, les frais de gestion technique, surveillance, entretien, maintenance, etcetera des biens immobiliers de la

Société, les frais de comptabilité et d'inventaire, les frais de révision des comptes et de contrôle de la société, les frais de publication inhérents à l'offre d'actions, à l'établissement des rapports périodiques et à la diffusion des informations financières, les coûts de la gestion et les impôts, taxes et droits dus en raison des transactions effectuées par la Société ou de l'activité de la Société.

45.3. Le gérant établit un inventaire des biens immobiliers de la Société ainsi que de ceux de ses sociétés du périmètre chaque fois que la Société procède à l'émission d'actions ou au rachat d'actions autrement que sur un marché réglementé.

ARTICLE 46 - DISTRIBUTIONS

46.1. L'article 616 du Code des sociétés n'est pas applicable à la Société conformément à la réglementation SIR et par conséquent, elle n'est pas tenue de constituer ou maintenir une réserve légale.

La Société affecte ses bénéfices en conformité avec la réglementation SIR. Elle doit distribuer à ses actionnaires et

dans les limites prévues par le Code des sociétés et la réglementation SIR, un dividende dont le montant minimum est prescrit par la réglementation SIR.

46.2. La Société peut distribuer un dividende optionnel, avec ou sans complément en espèces.

ARTICLE 47 - DIVIDENDES

47.1. Le paiement des dividendes se fait aux époques et aux endroits désignés par le gérant.

Le gérant peut, sous sa propre responsabilité, décider, conformément à la loi, le paiement d'acomptes sur dividende

des ; il fixe le montant de ce(s) acompte(s) et la date de leur paiement.

47.2. Les dividendes de titres nominatifs et tantièmes non réclamés dans les cinq (5) ans de leur exigibilité sont prescrits.

ARTICLE 48 - MISE À DISPOSITION

Les rapports financiers annuels et semestriels de la Société, lesquels contiennent les comptes annuels et semestriels de la Société, ainsi que les rapports du ou des commissaires, sont mis à disposition des actionnaires conformément aux dispositions applicables aux émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé et à la réglementation SIR.

Les rapports annuels et semestriels de la Société sont placés sur le site internet de la Société.

Une copie des rapports annuels et semestriels est en outre disponible gratuitement sous la forme d'une brochure qui est envoyée à tout actionnaire nominatif et que tout actionnaire peut demander à la Société.

ARTICLE 49 - DISSOLUTION

En cas de perte de la moitié ou des trois quarts du capital, le gérant doit appliquer l'article 633 du Code des sociétés.

En cas de dissolution de la Société pour quelque cause que ce soit et à quelque moment que ce soit, il sera procédé à la liquidation par le gérant qui recevra un émoluments déterminé par l'assemblée générale.

Au cas où le gérant n'accepterait pas cette mission, il sera procédé à la liquidation par un ou plusieurs liquidateurs, personnes physiques ou morales, nommés par l'assemblée générale, moyennant l'accord du ou des associé(s) commandité(s).



L'assemblée générale détermine leurs pouvoirs et leurs émoluments et fixe le mode de liquidation. Elle conserve le pouvoir de modifier les statuts si les besoins de la liquidation le justifient. L'assemblée générale est convoquée, constituée et tenue, pendant la liquidation, conformément aux dispositions du titre V des présents statuts, le ou les liquidateurs exerçant, s'il y a lieu, les prérogatives du gérant. Un des liquidateurs la préside; en cas d'absence ou d'empêchement du ou des liquidateurs, l'assemblée générale élit elle-même son président. Les copies ou extraits des procès-verbaux de ses décisions, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par le ou les liquidateurs.

Après règlement du passif et des frais de liquidation ou consignation des sommes nécessaires à cet effet ainsi qu'après l'assemblée générale de clôture de la liquidation, le produit de la liquidation sera réparti entre toutes les actions. Si le produit net ne permet pas de rembourser toutes les actions, les liquidateurs remboursent par priorité les actions libérées dans une proportion supérieure jusqu'à ce qu'elles soient sur un pied d'égalité avec les actions libérées dans une moindre proportion ou procèdent à des appels de fonds complémentaires à charge des propriétaires de ces dernières.

La liquidation de la Société est clôturée conformément aux dispositions du Code des sociétés.

Titre huit

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET TRANSITOIRES

ARTICLE 50 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présents statuts, faute de domicile élu en Belgique et notifié à la Société, tout associé commandité, actionnaire, gérant, directeur et liquidateur de la société non domicilié en Belgique, est censé avoir élu domicile au siège social où toutes communications, sommations, assignations ou significations peuvent lui être valablement faites.

Les titulaires d'actions nominatives doivent notifier à la Société tout changement de domicile; à défaut, toutes communications, convocations ou notifications seront valablement faites au dernier domicile connu.

ARTICLE 51 - COMPÉTENCE JUDICIAIRE

En cas de litiges entre un associé commandité, gérant, actionnaire, administrateur, délégué à la gestion journalière ou administrateur du gérant, commissaire, liquidateur, ou un de leurs mandataires, entre eux ou avec la Société, relatifs aux affaires de la Société et à l'exécution des présents

statuts, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux du siège social de la Société, sauf si, au cas où, conformément à l'article 2.3, le siège social était transféré à l'étranger, auquel cas seuls les tribunaux de Bruxelles seront compétents.

ARTICLE 52 - DROIT COMMUN

Les clauses qui sont contraires aux dispositions impératives du Code des sociétés et de la réglementation SIR sont considérées comme non écrites.

Par conséquent les dispositions de ces législations et réglementations auxquelles il serait irrégulièrement dérogees, sont censées faire partie intégrante des statuts.

ARTICLE 53 - ADAPTATIONS LÉGALES

En cas de modification législative, le gérant est autorisé à adapter les présents statuts aux futurs textes légaux qui pourraient modifier lesdits statuts. Cette autorisation ne vise explicitement qu'une mise en conformité par acte notarié.

Pour tout renseignement complémentaire :

CAROLINE WAGNER

Chief Administrative Officer
cwagner@w-e-b.be

ANTOINE TAGLIAVINI

Chief Financial Officer
atagliavini@w-e-b.be

LAURENT WAGNER

Chief Executive Officer

Avenue Jean Mermoz 29 B-6041 Gosselies

Tél : 071 259 259

Fax : 071 352 127

Email : info@w-e-b.be

www.w-e-b.be



WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA

Avenue Jean Mermoz 29 | B-6041 Gosselies

Tél: 071 259 259 | Fax: 071 352 127 | Email: info@w-e-b.be

www.w-e-b.be