



WAREHOUSES ESTATES BELGIUM S.C.A.

“We are building opportunities”

Communiqué de presse
Information réglementée
30/09/2020 après clôture
sous embargo jusque 17h40

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2020

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 industriels
Juste valeur du portefeuille	291.140.765 € ⁴

DECLARATION

Monsieur Claude DESSEILLE, 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. La version 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 durée de 3 ans.

³ Le mandat du Commissaire a été renouvelé en juin 2020 pour une durée de 3 ans.

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

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.

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.

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 + de 110 immeubles (hors projets en cours de développement) représentant une superficie totale bâtie de 291.620 m² (hors terrains). La juste valeur de ce portefeuille immobilier s'élève à 291.140.765 € au 30 juin 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 quelquefois 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 30 juin 2020, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 160.849.920 €.

HISTORIQUE

- 1998** Offre publique initiale, création de **2.028.860 actions**
Agrément en tant que **SICAFI**
- 1999** Émission de **136 actions** suite à la fusion par absorption de la SA IMMOWA portant le capital de 4.969.837 € à **4.973.268 €**
- 2000** Émission de **986 actions** suite à la fusion par absorption de la SA CEMS et de la SA WINIMO portant le capital de 4.973.268 € à **4.984.671 €**
Conversion du capital en Euros et augmentation de ce dernier de 15.328,87 € portant le capital de 4.984.671 € à **5.000.000 €**
- 2004** Émission de **272.809 actions** suite à la fusion par absorption de la SA IMOBEC portant le capital de 5.000.000 € à **6.700.000 €**
- 2011** Augmentation du capital social par incorporation du compte prime d'émission à concurrence de 787.501,82 €, pour porter le capital de 9.212.498 € à **10.000.000 €**, sans création d'actions nouvelles
- 2015** Agrément en tant que **SIR**
- 2020** Au 30 juin 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.

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

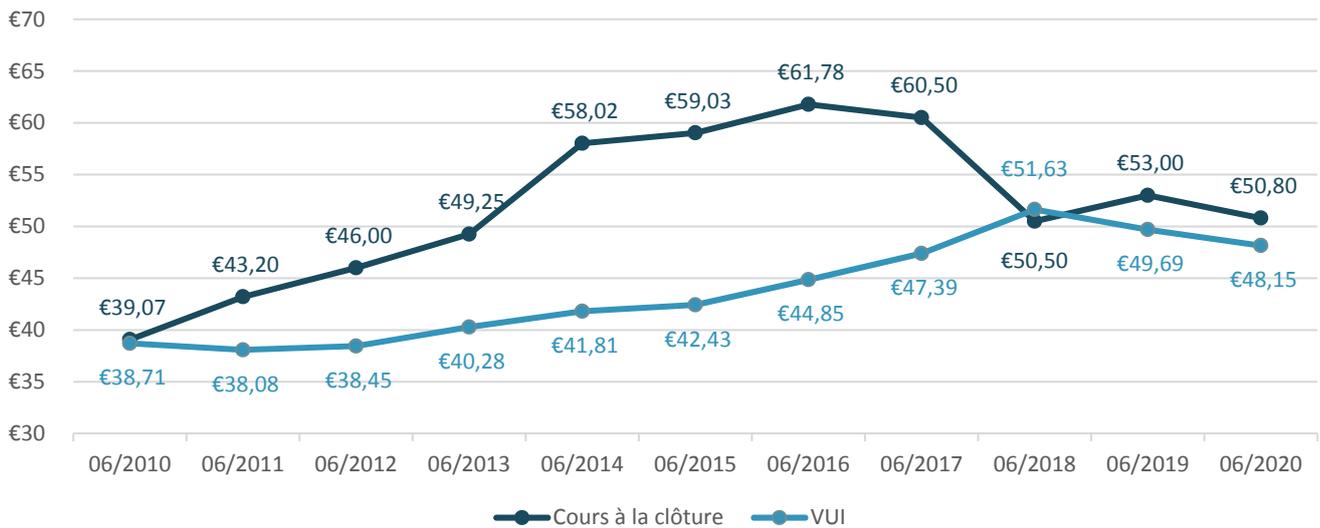
POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Cotée depuis le 1^{er} octobre 1998 sur Euronext Brussels, WEB SCA a clôturé le 31 décembre 2019 son vingt-et-unième exercice.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 28 avril 2020 a approuvé la proposition d'affectation du résultat telle que proposée par le Conseil d'administration. En conséquence, l'Assemblée a décidé d'attribuer un dividende global brut de 3,50 € par action (2,25 € d'acompte distribué en décembre 2019 et 1,25 € en mai 2020).

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

WEB SCA EN BOURSE



CALENDRIER FINANCIER ^{1,2}

Clôture du 1 ^{er} semestre de l'exercice 2020	30/06/2020
Publication des résultats financiers semestriels de l'exercice 2020 ³	30/09/2020
Mise en ligne du Rapport Financier Semestriel de l'exercice 2020	30/09/2020
Clôture de l'exercice 2020	31/12/2020
Publication des résultats financiers annuels de l'exercice 2020 ³	26/03/2021
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel de l'exercice 2020	26/03/2021
Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires (AGO)	27/04/2021
Dividende de l'exercice 2020	
o Publication du dividende de l'exercice 2020 ³	28/04/2021
o Ex-date (détachement)	03/05/2021
o Record date (enregistrement)	04/05/2021
o Payment date (paiement)	05/05/2021
Clôture du 1 ^{er} semestre de l'exercice 2021	30/06/2021

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

CHIFFRES CLES^{1,2}

Structure financière	30/06/2020	31/12/2019
Ratio d'endettement suivant Art. 27 de l'AR du 14/07/2014	46,47%	41,55%
Coût moyen de l'endettement (couverture de taux comprise)	1,54%	1,47%
Disponible (KEUR)	9.430 €	25.503 €
Taux d'occupation	90,02%	94,48%

Etat consolidé de la situation financière (KEUR)	30/06/2020	31/12/2019	Delta y/y	Delta (%)
Juste valeur du portefeuille	291.141	272.195	18.946	6,96%
Fonds propres	152.465	157.038	-4.573	-2,91%
Total de l'actif	298.732	277.886	20.846	7,50%

Résultat consolidé (KEUR)	30/06/2020	30/06/2019	Delta y/y	Delta y/y (%)
Revenus locatifs	9.514	9.361	153	1,64%
Charges relatives à la location	-1.847	-279	-1.568	562,52%
Résultat locatif net	7.667	9.082	-1.415	-15,58%
Charges locatives et taxes non récupérées	-555	-377	-178	47,26%
Charges immobilières	-1.875	-2.010	135	-6,70%
Frais généraux de la société	-700	-627	-74	11,76%
Autres revenus et charges d'exploitation	87	218	-131	-59,99%
Résultat sur portefeuille	-3.997	-1.433	-2.565	179,01%
<i>dont variations de la juste valeur des immeubles de placement</i>	-4.519	-1.516	-3.004	198,16%
Résultat financier	-1.160	-1.751	591	-33,73%
<i>dont variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers</i>	-114	-935	821	-87,77%
Impôts	-82	0	-82	
Résultat consolidé	-615	3.104	-3.719	-119,82%

¹ Actifs détenus en vue de la vente inclus sauf mention contraire

² Sauf mention contraire, les chiffres présentés sont consolidés au 30/06/2020

RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

Ce rapport contient des informations prévisionnelles fondées sur les plans, estimations et projections de la Société et ses filiales, ainsi que sur ses attentes raisonnables liées à des événements et des facteurs extérieurs. De par leur nature, ces informations prévisionnelles comportent des risques et des incertitudes qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles s'en écartent. Compte-tenu de ces facteurs d'incertitude, les déclarations concernant le futur ne peuvent être garanties.

STRATEGIE

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 plus de 37 % d'opérateurs internationaux, près de 33 % œuvrant à l'échelle nationale et près de 27 % à l'échelle régionale;¹
- 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 auprès de ses locataires.

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

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

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

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

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

- immeubles qualitatifs, attractifs, 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 ;

¹ sur base du revenu locatif consolidé pour la période sous revue

- locataires solides sur le plan financier et participant à la diversité et à la complémentarité de l'offre commerciale ;
- des projets immobiliers pertinents et novateurs recourant aux techniques les plus modernes et les moins invasives pour 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 et contrôler la mise en place de la stratégie décrite ci-avant.

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

Durant la période sous revue, WEB 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.

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.

ACTIVITE

Mise à disposition d'immeubles

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

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

Au 30 juin 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	135.202 m ²	139.092 m ²	17.326 m ²	n/a	291.620 m ²
Valeur d'investissement ¹	55.525.432 €	201.292.872 €	36.300.345 €	7.431.588 €	300.550.237 €
Juste valeur ¹	53.549.233 €	195.308.451 €	35.259.049 €	7.024.032 €	291.140.765 €
Répartition du patrimoine ²	18,47 %	66,97 %	12,08 %	2,48 %	100 %
Valeur assurée ^{3,4,5}	90.951.082 €	184.330.425 €	58.568.534 €	n/a	333.850.041 €
Valeur d'acquisition/rénovation	43.482.484 €	116.866.424 €	26.424.478 €	11.039.289 €	197.812.676 €
Rendement potentiel ⁶	9,28 %	6,65 %	6,67 %	4,45 %	7,08 %

¹ Actifs détenus en vue de la vente inclus

² Sur base de la valeur d'investissement

³ 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.

⁴ sur base des valeurs assurées reprises, le Groupe a payé une prime totale de 104.807 € pour la période sous revue

⁵ hors capitaux assurés pour les biens en copropriété et certains biens assurés par le locataire (emphytéose)

⁶ 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).

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.

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

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

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

Facility Management

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

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

Autres services

WEB SCA offre également à ses clients :

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

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DU 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE 2020

Le 1^{er} semestre 2020 a connu une crise sanitaire mondiale sans précédent imposant la fermeture des commerces avec pour exception le secteur alimentaire et certains commerces de première nécessité.

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 immobilière reste limité (-1.476 k€ soit -0,51% de la Juste Valeur).

A partir du 1^{er} avril, certains locataires (hors secteur alimentaire) ont suspendu le paiement de leur loyer en raison de la fermeture de leur commerce. Soucieux de les accompagner dans cette crise, WEB SCA a mené un dialogue avec ses locataires non alimentaires 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. A ce jour, WEB SCA a trouvé des accords avec la grande majorité de ses locataires.

Au 30 juin 2020, les impacts de ces mesures se traduisent au niveau du bilan consolidé par une augmentation des Créances commerciales, ainsi que par une augmentation au compte de résultats consolidé du poste Réduction de valeur sur créances commerciales dont la partie projective du risque est évaluée avec réserve et prudence à 1.313 k€ (ce qui équivaut à 0,44% du total du bilan consolidé).

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

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.

Ce 1^{er} semestre ne remet pas en question la liquidité du Groupe qui entend continuer sa politique de croissance dans le respect de sa stratégie de diversification segmentaire et géographique. WEB SCA poursuit à ce jour l'analyse de nouveaux dossiers d'investissement dont l'aboutissement devrait être acté au cours du 1^{er} semestre de l'exercice 2021.

Acquisition

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 2018-2019, 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 1.058.000 € 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 16.810.000 €. Au 30 juin 2020, cet immeuble dont la juste valeur est passée à 16.829.854 € représente 5,78% du portefeuille avec un rendement de 6,13%.

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 2018-2019, 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 380.000 € 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 4.930.000 €. Au 30 juin 2020, cet immeuble dont la juste valeur est passée à 4.931.777 € représente 1,69% du portefeuille avec un rendement de 7,51%.

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 400.000 € 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 ainsi que la qualité locative de ses immeubles, le Groupe a, entre autres, réalisé des travaux de rénovation capitalisés pour un montant de 2.125 k€ TVAC.

DECLARATION 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.corporategovernancecommittee.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 (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 :

- compte-tenu de la taille réduite de la Société, aucun secrétaire n'a été désigné au sens de l'Article 2.9 du Code ;
- aucun comité de nomination et de rémunération n'a été constitué 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 ;
- les Administrateurs sont nommés en principe pour six ans, alors que la durée maximale préconisée par le Code est de quatre ans. Cette recommandation se justifie par le fait que les actionnaires sont amenés à se prononcer avec une fréquence suffisante sur la nomination des Administrateurs. Cette considération est théorique pour une société qui, comme WEB SCA, a la forme d'une société en commandite par actions et est gérée par un gérant statutaire.

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

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

La structure de gouvernance d'entreprise comprend :

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

Composition & 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 localisé au niveau du 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 30 juin 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 ;

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 30/06/2020,
b) total du bilan ≤ à 43.000.000 €, le total du bilan de WEB SCA pour l'exercice 2019 est de 277.885.774 €,
c) chiffre d'affaires net annuel ≤ à 50.000.000 €, le chiffre d'affaires net annuel de WEB SCA pour l'exercice 2019 est de 18.789.694 €.

- les fonctions de support sont supervisées par un Dirigeant effectif : Monsieur Antoine TAGLIAVINI, Chief Financial Officer et Gestionnaire de Risques. Ce sont notamment les fonctions de gestion financière, de gestion du personnel et d'informatique.

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.

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.

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.

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

Au 30 juin 2020, le Conseil d'administration est constitué de sept (7) Administrateurs dont quatre (4) Administrateurs non exécutifs (parmi lesquels 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).

Composition du CA au 30/06/2020	Début du Premier mandat	Fin du mandat en cours
CLOQUET Jean-Jacques ^{1,6}	Janvier 2017	AGO 2023
DESSEILLE Claude ²	Mai 2012	AGO 2023
PETERS Jacques ^{3,6}	Janvier 2018	AGO 2026
WAGNER Laurent ^{1,4}	Janvier 2017	AGO 2023
WAGNER Caroline ⁵	Décembre 2000	AGO 2023
WAGNER Valérie ¹	Janvier 2017	AGO 2023
WEEKERS Daniel ^{6,7}	Juillet 2011	AGO 2023

1 Il s'agit de son 1^{er} mandat.

2 Administrateur non exécutif ; il s'agit de son 5^{ème} mandat si on compte le mandat exercé par la SCA DESSEILLE comme 1^{er} mandat.

3 Il s'agit de son 2^{ème} mandat.

4 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.

5 Il s'agit de son 6^{ème} mandat.

6 Administrateur indépendant conformément à l'article 7 :87 du Code des Sociétés et des Associations.

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

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.

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 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.

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.

Comités opérationnels

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

Madame Valérie WAGNER y assiste ponctuellement en tant qu'invitée.

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.

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

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 30 juin 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.

Actionariat de WEB SCA

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

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

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

Identité des Actionnaires de référence

Sur base des déclarations reçues, la structure de l'actionariat au 30 juin 2020 est la suivante :

Nombre total des actions émises par WEB SCA au 30/06/2020	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	1.539.861	48,63 %
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	43.500	1,37%
6. VLIM SA	185.000	5,84%
Free float	1.348.441	42,59%

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 1.539.861 titres, représentant 48,63 % du total des droits de vote.

RAPPORT DE REMUNERATION

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.

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 30 juin 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 509.708 € 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).

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 16 décembre 2019, la rémunération des membres du Conseil d'administration est fixée comme suit :

- - un montant de 1.000 € forfaitaire par réunion physique,
- - un montant de 500 € par réunion pour présence effective,
- - 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)
CLOQUET Jean-Jacques	2/3	1.500 €
DESSEILLE Claude	3/3	19.500 €
PETERS Jacques	3/3	2.250 €
WAGNER Caroline	3/3	2.250 €
WAGNER Laurent	3/3	2.250 €
WAGNER Valérie	3/3	2.250 €
WEEKERS Daniel	3/3	3.750 €

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)
CLOQUET Jean-Jacques	2/2	2.000 €
PETERS Jacques	2/2	2.000 €
WEEKERS Daniel	2/2	9.500 €

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

CONTROLE 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

Depuis l'agrément en tant que SIR, la personne responsable de l'Audit interne au sein de la Société est Monsieur Claude DESSELLE 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.

Fonction de Compliance

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

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.

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.

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.

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.

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,
 - 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 ;

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

- 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

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.

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

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

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

4. Opérations avec un cadre

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

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

5. « Corporate opportunities »

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

Ainsi, il peut se produire qu'une opération soumise au Conseil d'administration (par exemple : acquisition d'un immeuble dans le cadre d'un processus d'enchères) soit susceptible d'intéresser une autre société dans laquelle un Administrateur a un mandat. Dans une telle hypothèse, qui peut impliquer dans certains cas un conflit de fonctions, la société a décidé d'appliquer une procédure calquée en grande partie sur celle prévue par l'Article 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 notification en ligne via l'application disponible sur le site internet de la FSMA. Ces transactions seront ensuite publiées sur le site internet de la FSMA ;
- 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 publication 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 DEVELOPPEMENT

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

ÉVÉNEMENTS POST CLOTURE

Les actifs de la SA Sol Carbon, locataire de 9.130 m² à Marchienne-au-Pont et en PRJ depuis décembre 2019 seront transférés à une nouvelle entité qui devrait nous signifier son intention de libérer les lieux. En principe, vu que les modalités du contrat de bail en cours sont toujours en vigueur, lors de son départ, le Preneur devrait payer, outre loyer du trimestre échu, une indemnité de relocation de 6 mois. Toutefois, les chances d'obtenir ces fonds dépendent des actifs récupérés et des autres créanciers d'une éventuelle faillite à venir.

Cette perte devrait être partiellement compensée par la prise en cours et la signature de nouveaux baux depuis la clôture.

Notamment à City Nord, 2 baux ont été signés :

Le 12 août 2020, la Société a signé une convention avec « Carlo&fils » pour la location d'un espace commercial de ± 600 m² moyennant un loyer annuel de 67.200 € prenant cours le 1^{er} décembre 2020.

Le 29 septembre 2020, la Société a signé une convention avec « Modal » pour la location d'un espace commercial de ± 500 m² moyennant un loyer annuel de 42.000 € prenant cours le 1^{er} novembre 2020.

Sur le site de Rhode-Saint-Genèse, le 1^{er} septembre a pris cours le bail signé avec ETHIAS pour la location d'un espace de bureaux de 400 m² moyennant un loyer annuel de 39.500 €.

Enfin à Saint-Georges-sur-Meuse, 2 conventions majeures ont été signées :

Le 24 août 2020, la Société a signé une convention avec « Life style Fitness » pour la location d'un espace de ± 1.460 m² moyennant un loyer annuel de 96.000 € prenant cours le 1^{er} Novembre 2020.

Le 13 août 2020, La Société a signé une convention avec « Protection Unit » pour la location d'un espace de bureaux de ± 597 m² et d'un espace de shop/logistique de ± 605 m², soit un total 1.202 m² moyennant un loyer annuel de 85.750 € prenant cours le 15 octobre 2020.

Une convention devrait également être signée le 30 septembre 2020 avec XU/HUA pour le site de Couillet pour la location d'un espace de ± 1.400 m² moyennant un loyer annuel de 102.000 € prenant cours le 1^{er} décembre 2020.

FILIALE

Au 30 juin 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 MOBILIERES

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

RAPPORT IMMOBILIER¹

APERÇU DU PORTEFEUILLE²

GÉNÉRAL	30/06/2020	
	consolidé	statutaire
Valeur d'investissement des immeubles de placement	300.550.237 €	278.244.566 €
Juste valeur	291.140.765 €	269.379.134 €
Pourcentage du patrimoine ³	100%	100%
Rendement potentiel ⁴	7,08%	7,14%
Surface locative bâtie totale	291.620 m ²	280.871 m ²
Taux d'occupation	90,02%	89,21%
Valeur d'acquisition/rénovation	197.812.676 €	187.129.653 €
Valeur assurée	333.850.041 €	312.788.613 €
IMMEUBLES LOGISTIQUES		
Valeur d'investissement des immeubles de placement	55.525.432 €	50.470.361 €
Juste valeur	53.549.233 €	48.617.456 €
Pourcentage du patrimoine ³	18,47%	19,96%
Rendement potentiel ⁴	9,28%	9,46%
Surface locative bâtie totale	135.202	129.174
Taux d'occupation	88,05%	86,85%
Valeur d'acquisition/rénovation	43.482.484 €	41.371.424 €
Valeur assurée	90.951.082 €	85.141.754 €
IMMEUBLES COMMERCIAUX		
Valeur d'investissement des immeubles de placement	201.292.872 €	201.292.872 €
Juste valeur	195.308.451 €	195.308.451 €
Pourcentage du patrimoine ³	66,97%	72,34%
Rendement potentiel ⁴	6,65%	6,65%
Surface locative bâtie totale	139.092 m ²	139.092 m ²
Taux d'occupation	90,12%	90,12%
Valeur d'acquisition/rénovation	116.866.424 €	116.866.424 €
Valeur assurée ⁵	184.330.425 €	184.330.425 €
IMMEUBLES DE BUREAUX		
Valeur d'investissement des immeubles de placement	36.300.345 €	19.049.745 m ²
Juste valeur	35.259.049 €	18.429.195 m ²
Pourcentage du patrimoine ³	12,08%	13,05%
Rendement potentiel ⁴	6,67%	7,16%
Surface locative bâtie totale	17.326 m ²	12.605 m ²
Taux d'occupation	90,39%	81,69%
Valeur d'acquisition/rénovation	26.424.478 €	17.852.151 €
Valeur assurée	58.568.534 €	43.316.433 €
TERRAINS		
Valeur d'investissement des immeubles de placement	7.431.588 €	7.431.588 €
Juste valeur	7.024.032 €	7.024.032 €
Pourcentage du patrimoine ³	2,48%	2,67%
Rendement potentiel ⁴	4,45%	4,45%
Surface locative bâtie totale	- m ²	- m ²
Taux d'occupation	100%	100%
Valeur d'acquisition/rénovation	11.039.289 €	11.039.289 €
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 30/06/2020¹

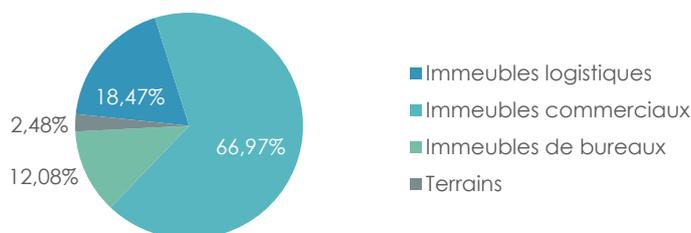
Les aménagements entrepris au cours de la période sous revue ont eu pour objectif d'accroître la maîtrise du risque lié aux aspects de diversification du portefeuille tant en termes de bâtiments, que d'exploitants.

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

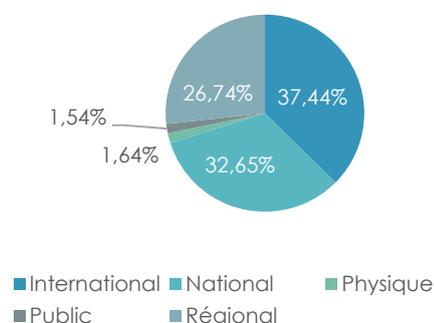
La diversification du portefeuille s'établit en fonction des critères suivants de sorte à réduire l'impact toujours possible mesuré en termes de coûts de reconversion : le nombre de contrats de location (+ de 290),² la qualité intrinsèque des locataires, la variété des secteurs d'activités dans lesquels ces derniers sont actifs, ainsi que la modularité desdits immeubles.

Nature du portefeuille³

Au 30 juin 2020, le portefeuille, sur base consolidée, se compose de :



Répartition liée à l'échelle de marché des locataires

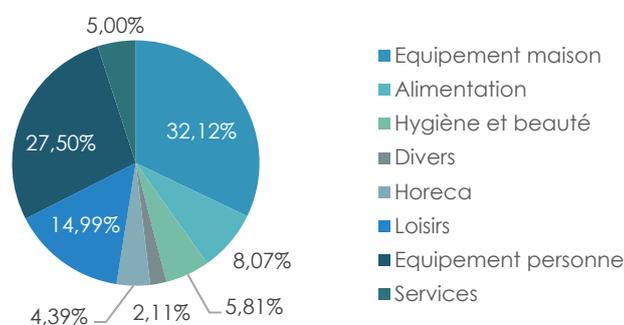


L'offre immobilière de WEB SCA rencontre un fort succès notamment auprès d'entreprises internationales (37,44%). De facto, la taille de ces dernières diminue leur exposition financière immédiate à des crises cycliques ; ce qui contribue à diversifier le risque en regard d'une conjoncture économique défavorable et pérennise proportionnellement le rendement locatif du portefeuille de la Société.

D'autre part, les revenus locatifs, répartis sur un nombre important de locataires (± 270) permettent de fragmenter de façon sensible le risque débiteur et donc améliore la stabilité des revenus.

Répartition sectorielle des immeubles commerciaux⁴

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.



Répartition géographique

Au 30 juin 2020, la présence de la SIR en Région flamande s'élève à 4,28 % contre 95,05 % en Région wallonne. À la même date, les immeubles de placement étaient situés à raison de 55,56 % 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.

Localité	%	Localité	%	Localité	%
Anderlues	0,61%	Gerpinnes/Nalines	6,42%	Marchienne-au-Pont	1,98%
Binche	0,48%	Gosselies	55,56%	Marcinelle	1,07%
Charleroi	1,31%	Houdeng-Goegnies	1,51%	Naninne/Wierde	2,27%
Couillet	1,24%	Jette	0,68%	Péruwelz	2,36%
Courcelles	5,82%	Jumet	0,83%	Rhode-Saint-Genèse	3,68%
Dampremy/Lodelinsart	1,64%	Leuze-En-Hainaut	0,53%	Saint-Georges-Sur-Meuse	5,91%
Fleurus	0,61%	Loncin	4,89%	Ypres	0,60%

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

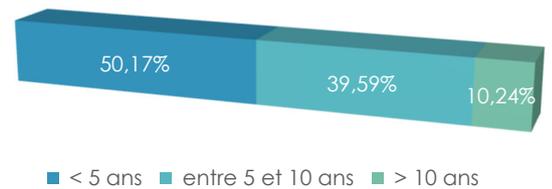
² en ne tenant compte que des contrats relatifs aux surfaces locatives (bâtiments et terrains à l'exclusion des totems)

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

⁴ sur base des revenus locatifs de la période sous revue pour les biens commerciaux uniquement

Durée résiduelle des baux¹

Les dates d'échéances sont bien réparties sur les prochaines années : 49,83 % des contrats ont une date d'échéance supérieure à 5 ans. La durée résiduelle des baux est estimée en moyenne à 6,26 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.

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

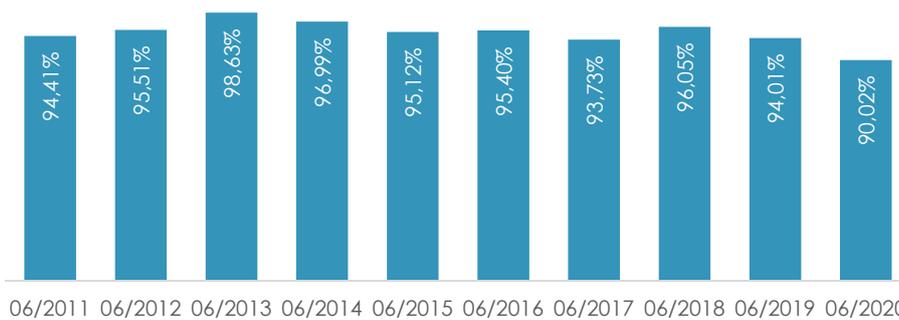
Parmi les contrats de bail arrivant à échéance entre le 1^{er} juillet 2020 et 30 juin 2021, la plupart sont de type Plug & Work ou précaire (conclus pour des périodes allant de quelques mois à 1 an) et majoritairement renouvelés depuis plusieurs années de manière automatique.

A la date de publication 5 renons ont été reçus pour des surfaces locatives qui ont été proposées directement en location via divers canaux. Certaines de ces surfaces font par ailleurs déjà l'objet de négociations.

Pour 5 contrats, à la date de publication, les locataires n'ont pas fait part de leur intention de renoncer à leur contrat.

Taux d'occupation

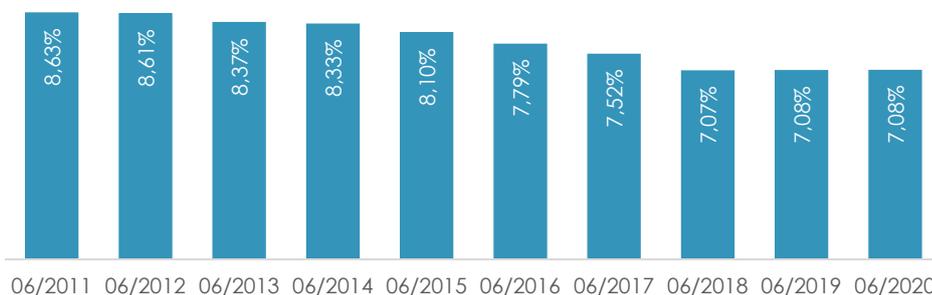
Le taux d'occupation du portefeuille s'affiche à 90,02 % au 30 juin 2020.



Sur une période de 10 ans, s'étalant du 30 juin 2011 au 30 juin 2020, nous enregistrons un taux moyen de 94,99 % avec des valeurs allant de 90,02 % (taux minimum au 30 juin 2020) à 98,63 % (taux maximum au 30 juin 2013).²

Rendement locatif³

Le rendement locatif du portefeuille reste élevé avec un taux de 7,08 % au 30 juin 2020.



Sur une période de 10 ans, s'étalant du 30 juin 2011 au 30 juin 2020, nous enregistrons un rendement locatif moyen de 7,86 % avec un minimum 7,07 % au 30 juin 2018 et un maximum de 8,63 % au 30 juin 2011.²

¹ sur base de l'échéance finale des contrats de location en cours au 30/06/2020, en ne tenant compte que des contrats relatifs aux surfaces locatives (bâtiments et terrains à l'exclusion des totems)

² sur base des valeurs à la date de clôture de la période

³ 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

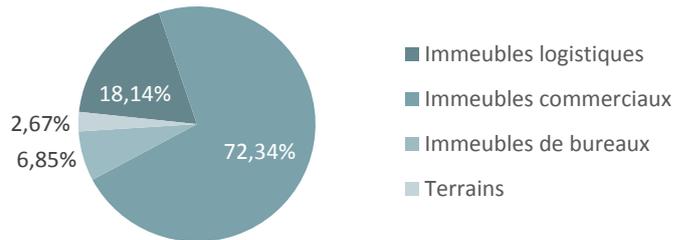
En fonction des revenus locatifs		%	En fonction de la durée résiduelle des baux ^{1, 2}		Années
Ikanbi SA	4,90%		Bodymat SA	49,5	
Pro Bail SA (RackStore)	2,93%		Ansimmo SA (Decathlon)	48,7	
Media Markt SA	2,71%		Di SA (St-Georges)	32,7	
Forever Products SA	1,93%		Planet Parfum SA	31,8	
Basic Fit Belgium	1,83%		Voyages Copine SA	27,5	
Michelin Belux SA	1,74%		Gelateria John John PRL	26,8	
Delimmo SA (Delhaize)	1,66%		OVS Garden SW SA	25,7	
Euro Shoe Group	1,65%		Chaussea brt SRL	23,2	
Charlesports SRL	1,53%		Match SA	21,5	
Pharma Belgium SA	1,51%		Magic Center SA	20,6	
En fonction des superficies bâties		m ²			
Michelin Belux SA	10.434				
Sol Carbon SA	9.130				
Forever Products SA	8.575				
Pro bail SA (RackStore)	6.990				
Jans Building Distribution SA (SFIC)	6.700				
Media Markt SA	6.236				
Pharma Belgium SA	5.918				
Facq SA	5.340				
Match SA	5.070				
Ikanbi SA	4.721				

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

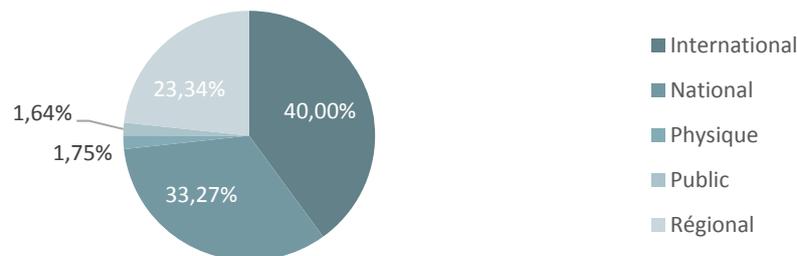
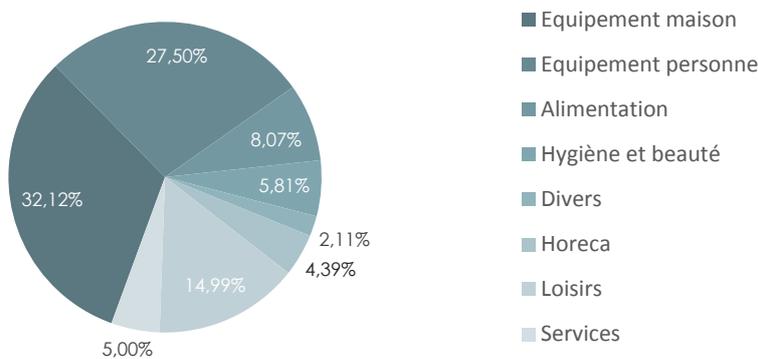
² Nonobstant la durée des baux indiquée dans le document, les locataires ont le droit légal de résilier leur bail au terme de chaque triennat. Dans ce cas de figure théorique, toutes les surfaces commerciales seraient par définition vides dans les trois ans et six mois qui suivent.

ANALYSE DU PORTEFEUILLE STATUTAIRE AU 30/06/2020¹

Description des activités	Immeubles logistiques	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Terrains	Total
Surface totale bâtie	129.174 m ²	139.092 m ²	12.605 m ²	n/a	280.871 m ²
Valeur d'investissement ²	50.470.361 €	201.292.872 €	19.049.745 €	7.431.588 €	278.244.566 €
Juste valeur ²	48.617.456 €	195.308.451 €	18.429.195 €	7.024.032 €	269.379.134 €
Répartition du patrimoine ³	18,14 %	72,34 %	6,85 %	2,67 %	100 %
Valeur assurée ^{4,5,6}	85.141.754 €	184.330.425 €	43.316.433 €	n/a	312.788.613 €
Valeur d'acquisition/rénovation	41.371.788 €	116.866.424 €	17.852.151 €	11.039.289 €	187.129.653 €
Rendement potentiel ⁷	9,46 %	6,65 %	7,16 %	4,45 %	7,14 %

Nature du portefeuille⁸

Répartition liée à l'échelle de marché des locataires

Répartition sectorielle des immeubles commerciaux⁹

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

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 83.835 € 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).

⁸ sur base de la valeur d'investissement déterminée par l'Expert immobilier

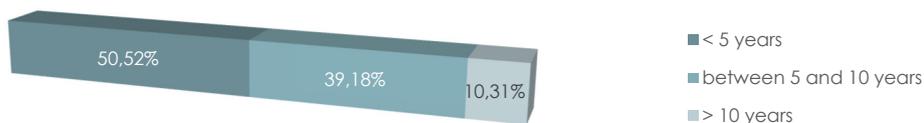
⁹ sur base des revenus locatifs de la période sous revue pour les biens commerciaux uniquement

Répartition géographique

Au 30 juin 2020, sur base statutaire, la présence de la SIR en Région flamande s'élève à 4,57 % contre 94,71 % en Région wallonne. À la même date, les immeubles de placement étaient situés à raison de 59,36 % sur Gosselies.

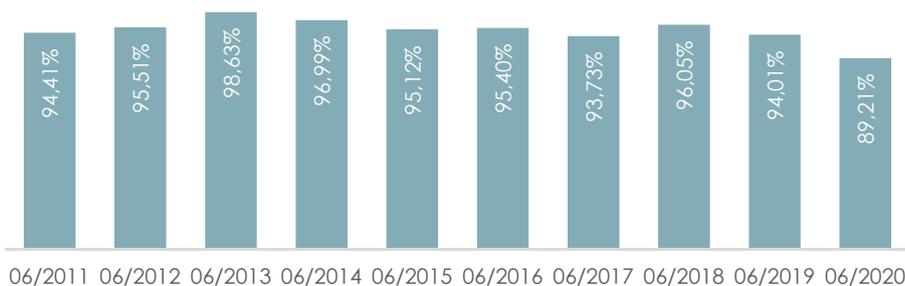
Localité	%	Localité	%	Localité	%
Anderlues	0,65%	Gerpennes/Nalinnes	6,86%	Naninnes	2,42%
Binche	0,51%	Gosselies	59,36%	Péruwelz	2,52%
Charleroi	1,40%	Jette	0,72%	Rhode-Saint-Genèse	3,93%
Couillet	1,33%	Jumet	0,88%	Saint-Georges-Sur-Meuse	6,32%
Courcelles	6,22%	Leuze-En-Hainaut	0,57%	Ypres	0,64%
Dampremy/Lodelinsart	1,75%	Marchienne-au-Pont	2,12%		
Fleurus	0,66%	Marcinelle	1,15%		

Durée résiduelle des baux¹



Taux d'occupation

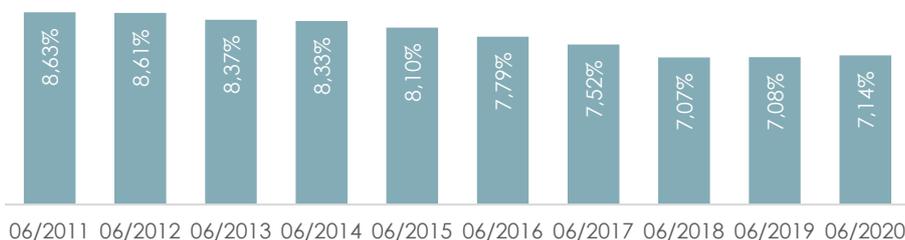
Le taux d'occupation du portefeuille s'affiche à 89,21 % au 30 juin 2020.



Sur une période de 10 ans, s'étalant du 30 juin 2011 au 30 juin 2020, nous enregistrons un taux moyen de 94,91 % avec des valeurs allant de 89,21 % (taux minimum au 30 juin 2020) à 98,63 % (taux maximum au 30 juin 2013).²

Rendement locatif³

Le rendement locatif du portefeuille sur base statutaire reste élevé avec un taux de 7,14 % au 30 juin 2020.



Sur une période de 10 ans, s'étalant du 30 juin 2010 au 30 juin 2020, nous enregistrons un rendement locatif moyen de 7,86 % avec un minimum de 7,07 % au 30 juin 2018 et un maximum de 8,63 % au 30 juin 2011.²

¹ sur base de l'échéance finale des contrats de location en cours au 30/06/2020, en ne tenant compte que des contrats relatifs aux surfaces locatives (bâtiments et terrains à l'exclusion des totems)

² sur base des valeurs à la date de clôture de la période

³ 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. Pro Bail SA (RackStore)	3,13%
2. Media Markt SA	2,89%
3. Forever Products SA	2,06%
4. Basic Fit Belgium SPRL	1,96%
5. Michelin Belux SA	1,86%
6. Delimmo SA (Delhaize)	1,77%
7. Euro Shoe Group	1,76%
8. Charlesports SCRL	1,63%
9. Université Mons Hainaut	1,40%
10. Sol Carbon SA	1,37%

En fonction des superficies bâties	m ²
1. Michelin Belux SA	10.434
2. Sol Carbon SA	9.130
3. Forever Products SA	8.575
4. Pro bail SA (RackStore)	6.990
5. Jans Building Distribution SA (SFIC)	6.700
6. Media Markt SA	6.236
7. Pharma Belgium SA	5.918
8. Facq SA	5.340
9. Match SA	5.070
10. Shops Belgium 2 SA	4.000

En fonction de la durée résiduelle	Années
1. Bodymat SA	49,5
2. Ansimmo SA (Decathlon)	48,7
3. Di SA (St-Georges)	32,7
4. Planet Parfum SA	31,8
5. Voyages Copine SA	27,5
6. Gelateria John John SRL	26,8
7. OVS Garden SW SA	25,7
8. Chaussea brt SRL	23,2
9. Match SA	21,5
10. Magic Center SA	20,6

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 SRL, 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 : janvier 2018 Fin de mandat : décembre 2020

Pour ses missions, la rémunération de l'expert est de 60.000 € HTVA, sur base du nombre de 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 le Rapport Financier Annuel 2019.

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.

Rapport de l'Expert Immobilier

Concerne : Évaluation du Portefeuille de la s.c.a. W.E.B. au 30 juin 2020

Bruxelles, le 06 août 2020

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 30 juin 2020 s'élève à :

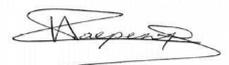
300.550.237 EUR (Trois cent millions cinq cent cinquante mille deux cent trente-sept euros)

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:

291.140.765 EUR (Deux cent nonante et un millions cent quarante mille sept cent soixante-cinq euros)

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

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



Pieter Paepen MRICS

Senior Director

Valuation Services

Pour CBRE Valuation Services

VALORISATION GÉNÉRALE AU 30/06/2020	Année construction / rénovation	Surface bâtie	Loyer net	VLE ¹	Valeur Investissement	Juste Valeur	Rendement Potentiel ²	Taux occupation	% portfolio ³ consolidé	statutaire
LOGISTIQUES										
Jumet - Rue de l'Industrie 12	1970-2007	6.719 m ²	- €	154.537 €	921.850 €	819.422 €	16,76%	- %	0,31%	0,33%
Gosselies - Avenue des Etats-Unis 90	1999-2007	623 m ²	112.915 €	101.739 €	1.186.123 €	1.054.332 €	9,52%	100%	0,39%	0,43%
Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	1974-1975-1996-2008-2013	19.023 m ²	673.436 €	727.241 €	10.386.742 €	10.133.407 €	7,22%	89,76%	3,46%	3,73%
Courcelles - Rue de la Glacerie 12	1920-1980-1990-2005-2013	33.188 m ²	474.902 €	806.350 €	6.951.117 €	6.781.578 €	13,30%	51,38%	2,31%	2,50%
Gosselies - Rue de l'Escasse	1960	6.660 m ²	94.010 €	99.900 €	1.037.723 €	922.420 €	11,68%	77,59%	0,35%	0,37%
Fleurus - Avenue de l'Espérance 1	1992	3.800 m ²	117.270 €	121.600 €	1.354.898 €	1.204.354 €	8,66%	100%	0,45%	0,49%
Gosselies - Aéroport	1995-2001	15.894 m ²	586.074 €	579.090 €	6.970.105 €	6.568.476 €	8,41%	100%	2,32%	2,51%
Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	1988-2000-2002-2006-2012	8.985 m ²	445.589 €	474.900 €	5.271.244 €	5.142.677 €	8,45%	100%	1,75%	1,89%
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	1950-2010	13.604 m ²	376.885 €	316.310 €	2.652.097 €	2.587.412 €	14,21%	100%	0,88%	0,95%
Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29	1992-1995-2006-2007-2013	20.678 m ²	980.131 €	1.111.615 €	13.738.462 €	13.403.378 €	8,65%	92,43%	4,57%	4,94%
Houdeng - Rue de la Reconversion	2003	6.028 m ²	379.389 €	317.760 €	5.055.071 €	4.931.777 €	7,51%	100%	1,68%	Filiale
TOTAL		135.202 m²	4.240.601 €	4.811.042 €	55.525.432 €	53.549.233 €	9,28%	88,05%	18,47%	18,14%
COMMERCES										
Couillet - Route de Philippeville 196-206	2006	3.075 m ²	142.087 €	242.500 €	3.450.544 €	3.366.385 €	7,36%	55,92%	1,15%	1,24%
Nalinnes - Bultia	1998-1999-2003-2016	1.902 m ²	311.273 €	298.190 €	4.399.955 €	4.292.638 €	7,07%	100%	1,46%	1,58%
Gosselies - Rue du Chemin de fer	2008-2011	12.998 m ²	1.263.753 €	1.137.605 €	18.649.790 €	18.194.918 €	6,78%	100%	6,21%	6,70%
Gosselies - Demanet	1920-2011-2013 + 2005	16.844 m ²	1.422.643 €	1.528.780 €	25.604.581 €	24.980.078 €	5,95%	93,45%	8,52%	9,20%
Gosselies - City Nord	de 1980 à 2017	30.562 m ²	2.860.271 €	3.007.595 €	43.594.503 €	42.531.224 €	6,80%	96,52%	14,50%	15,67%
Anderlues - Chaussée de Mons 56-56b	2008-2013	2.450 m ²	118.500 €	93.500 €	1.239.140 €	1.101.458 €	9,56%	100%	0,41%	0,45%
Courcelles - Avenue Général de Gaulle 16-20	1950-2004	2.424 m ²	202.002 €	210.660 €	2.485.624 €	2.209.443 €	8,13%	100%	0,83%	0,89%
Gerpennes - Chaussée de Philippeville 193	1920-2001	581 m ²	47.656 €	83.390 €	1.028.675 €	914.379 €	6,50%	71,29%	0,34%	0,37%
Gosselies - RN 5	1980-2002-2012	5.025 m ²	601.914 €	592.750 €	8.642.066 €	8.431.285 €	6,96%	100%	2,88%	3,11%
Lodelinsart - Chaussée de Bruxelles 296	1987	- m ²	3.600 €	- €	3.248.020 €	3.168.800 €	0,11%	- %	1,08%	1,17%
Gosselies - Chotard	2000-2001-2002-2007	9.244 m ²	982.114 €	900.126 €	13.137.741 €	12.817.309 €	7,53%	99,29%	4,37%	4,72%
Gosselies - Rue des Bancroix	2002	3.218 m ²	525.768 €	510.790 €	7.690.305 €	7.502.737 €	6,84%	100%	2,56%	2,76%
Jumet - RN 5	1993-1997-2008-2011	1.894 m ²	103.236 €	116.011 €	1.697.675 €	1.509.045 €	8,08%	75,21%	0,56%	0,61%
Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	1930-1968-1988-1996	1.530 m ²	101.621 €	99.450 €	1.224.670 €	1.088.596 €	8,30%	100%	0,41%	0,44%
Gerpennes - Rue du Bultia 85-87	2013	6.086 m ²	830.920 €	837.710 €	15.149.457 €	14.779.958 €	5,48%	100%	5,04%	5,44%
Courcelles - Rue Monnoyer 70	2005-2011-2012	5.829 m ²	373.881 €	481.925 €	6.482.752 €	6.324.634 €	7,92%	72,78%	2,16%	2,33%
Péronnes-lez-Binche - Avenue Léopold III 5	2000	3.360 m ²	97.642 €	104.925 €	1.296.552 €	1.152.491 €	7,53%	100%	0,43%	0,47%
Naninne - Chaussée de Marche 878-880	inconnu - 2013	3.223 m ²	223.429 €	240.280 €	2.886.065 €	2.815.673 €	7,74%	100%	0,96%	1,04%
Wierde - Chaussée de Marche 651-657	1990-1991-2013	2.225 m ²	216.376 €	199.250 €	2.507.410 €	2.446.253 €	8,63%	100%	0,83%	0,90%
Marcinelle - Avenue de Philippeville 141-143	2009	2.332 m ²	206.977 €	245.715 €	3.911.963 €	3.816.549 €	6,19%	85,47%	1,30%	1,41%
Jette - Rue H. Werrie 76	2015	1.150 m ²	128.733 €	97.750 €	1.448.384 €	1.287.452 €	8,89%	100%	0,48%	0,52%
Ieper - Paterstraat 5	1704-1922-2015	1.483 m ²	114.501 €	96.395 €	1.598.002 €	1.452.729 €	7,17%	100%	0,53%	0,57%
Tournai - Rue des Chapeliers 20	1935-1998-2007	875 m ²	- €	65.625 €	747.807 €	664.717 €	8,78%	- %	0,25%	0,27%
Peruwelz - Rue Neuve Chaussée 86	2010	7.480 m ²	448.687 €	690.610 €	9.778.674 €	9.540.171 €	7,15%	64,16%	3,25%	3,51%
St-Georges-s/Meuse - Rue Campagne du Moulin 17-57	2010-2014	13.302 m ²	925.744 €	1.249.967 €	19.392.517 €	18.919.529 €	6,27%	76,62%	6,45%	6,97%
TOTAL		139.092 m²	12.253.330 €	13.131.500 €	201.292.872 €	195.308.451 €	6,65%	90,12%	66,97%	72,34%

	Année construction / rénovation	Surface bâtie	Loyer net	VLE ¹	Valeur Investissement	Juste Valeur	Rendement Potentiel ²	Taux occupation	% portfolio ³ consolidé	statutaire
BUREAUX										
Rhode-St-Genèse - Chaussée de Waterloo 198-200	1992	7.806 m ²	756.000 €	989.467 €	14.138.840 €	13.793.990 €	6,90%	77,51%	4,70%	5,08%
Charleroi - Boulevard Joseph II 38-40-42	996-2007	2.571 m ²	249.088 €	205.680 €	3.112.930 €	3.037.005 €	8,00%	100%	1,04%	1,12%
Jumet - Rue Frison 56	1940-1991-2007-2009-2013	998 m ²	23.497 €	58.250 €	554.998 €	493.332 €	9,55%	44,35%	0,18%	0,20%
Gosselies - Rue de Namur 138	1920-2011-2012-2013	1.230 m ²	87.844 €	92.250 €	1.242.977 €	1.104.868 €	7,07%	100%	0,41%	0,45%
Alleur - Rue Alfred Deponthière 40	2019	4.721 m ²	1.057.391 €	837.905 €	17.250.600 €	16.829.854 €	6,13%	100%	5,74%	Filiale
TOTAL		17.326 m ²	2.173.820 €	2.183.552 €	36.300.345 €	35.259.049 €	6,67%	90,39%	12,08%	6,85%
TERRAINS										
Loverval - Chaussée de Philippeville		Projet	0 €	0 €	342.833 €	304.740 €	0,00%	N/A	0,11%	0,12%
Gerpennes - Chaussée de Philippeville 212		Projet	65.250 €	65.250 €	1.223.491 €	1.087.548 €	5,33%	100%	0,41%	0,44%
Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29		Parking	93.936 €	90.000 €	1.043.172 €	927.264 €	9,00%	100%	0,35%	0,37%
Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100		Projet	175.000 €	175.000 €	4.822.092 €	4.704.480 €	3,63%	N/A	1,61%	1,73%
TOTAL		0 m ²	334.186 €	330.250 €	7.431.588 €	7.024.032 €	4,45%	100%	2,48%	2,67%
TOTAL GENERAL CONSOLIDÉ		291.620 m ²	19.001.937 €	20.456.344 €	300.550.237 €	291.140.765 €	7,08%	90,02%	100%	
TOTAL GENERAL WEB (STATUTAIRE)		280.871 m ²	17.565.158 €	19.300.679 €	278.244.566 €	269.379.134 €	7,14%	89,21%		100%
TOTAL GENERAL FILIALES (BPA – SPI)		10.749 m ²	1.436.780 €	1.155.665 €	22.305.671 €	21.761.631 €	6,44%	100%		100%

Immeubles représentant plus de 5 %

Au 30 juin 2020, la Société et ses filiales possèdent 6 sites représentant plus de 5 % des actifs consolidés et 6 sites représentant plus de 5% des actifs statutaires :

Consolidé	Valeur Investissement	Juste valeur	% du portefeuille ⁴
Gosselies - City Nord & rue des Bancroix	51.284.808 €	50.033.961 €	17,06%
Gosselies - Demanet	25.604.581 €	24.980.078 €	8,52%
St-Georges-s/Meuse, Rue Campagne du Moulin 17-57	19.392.517 €	18.919.529 €	6,45%
Gosselies - Rue du Chemin de fer	18.649.790 €	18.194.918 €	6,21%
Alleur - Rue Alfred Deponthière 40	17.250.600 €	16.829.854 €	5,74%
Gerpennes - Rue du Bultia 85-87	15.149.457 €	14.779.958 €	5,04%
Statutaire	Valeur Investissement	Juste valeur	% du portefeuille ⁴
Gosselies - City Nord & rue des Bancroix	51.284.808 €	50.033.961 €	18,43%
Gosselies - Demanet	25.604.581 €	24.980.078 €	9,20%
S-Georges-s/Meuse, Rue Campagne du Moulin 17-57	19.392.517 €	18.919.529 €	6,97%
Gosselies - Rue du Chemin de fer	18.649.790 €	18.194.918 €	6,70%
Gerpennes - Rue du Bultia 85-87	15.149.457 €	14.779.958 €	5,44%
Rhode-Saint-Genèse - Chaussée de Waterloo 198-200	14.138.840 €	13.793.990 €	5,08%

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

¹ valeur locative estimée par l'expert indépendant

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 sur surfaces louées)+(VLE sur surfaces vides)]/(Valeur d'Investissement)

³ Pondération de la Valeur d'Investissement de l'unité par rapport à la Valeur d'Investissement Totale du segment

⁴ sur base de la valeur d'investissement déterminée par l'Expert Immobilier

Gosselies City Nord & rue des Bancroix	Durée totale du bail	Durée résiduelle ¹
Altruy	9	1,0
Ava Papierwaren	9	4,0
BNG	9	4,0
Caprera	9	4,7
Cerese Security	9	5,8
Chaussea	27	23,2
Di	9	7,3
DSM Erembodegem	9	7,8
Electro Stalle	9	7,9
Euro Shoe Group	9	3,9
Euroventes	9	0,8
Fnac Vanden Borre	9	5,2
Fondation Papillon	9	9,0
Forcal	9	1,8
Group Protect	9	4,5
Hema Belgie	9	4,2
Icash	9	5,6
Koperino	9	2,5
Krefel	18	6,9
Krinkels	1	0,8
Kvik	9	7,5
Lallemand	27	6,8
Leenbakker	9	8,3
Literie 2000	0	0,1
Literie 2000	1	0,8
LTHI	9	8,0
Maria Giuseppe	9	8,0
Maria Giuseppe	9	5,2
Nbsat	9	4,6
Odlices	9	6,5
Okäidi	9	6,6
Casa International	27	6,3
Planet Pneus New	9	8,5
Pro Bail	18	12,8
Redisco	9	7,5
Sojo	9	8,8
Sportdirect.Com	9	3,9
Studio Telecom	9	4,5
Tao Belgique	9	2,0
Vic Mng	9	3,2
Well	9	8,8

Gerpennes Bultia Village	Durée totale du bail	Durée résiduelle ¹
Aloes Bien Etre	9	6,0
Busa Sandra	3	2,7
Cbc Banque	27	20,2
Club	9	2,1
Codron	4	0,2
Connections	9	6,4
Crets Xavier	9	6,6
Damart	9	2,2
Di	9	2,2
Fit Concept Training	9	4,2
Hunkemoller	9	2,3
Italy Meubles	9	6,3
Kitchen Store	9	7,9
Lada / Soumillon	3	3,1
Lemoine / Lebecq	3	3,0
Morue Jean-Christophe	9	7,3
Pareja / Virone	9	2,4
Raposo Adrien	9	8,9
Signore Invest	9	7,6
Stalens Herbage	3	2,4
Veritas	9	2,2
Wagner Victor	9	7,5

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	2,0

Gosselies Chemin de Fer	Durée totale du bail	Durée résiduelle ¹
Bella Tavola	9	7,8
Centrakor Stores	9	7,8
CEP	9	2,3
Charlesports	9	8,0
Decor Heytens	9	6,8
Delimmo	27	17,6
Media Markt	5	4,8
Ovs Garden	27	25,7
Soccer City	9	7,6
WG Food	9	7,8

Rhode-St-Genèse Chaussée de Waterloo 198- 200	Durée totale du bail	Durée résiduelle ¹
Belgo Concept	9	8,5
BHR Clinic	6	5,5
BNP Paribas	9	2,7
Dental Design	1	0,3
Easylearning	9	8,2
EPM	1	0,3
EPM	1	0,4
Espace Cuir Benelux	9	5,9
Gamtak	1	0,8
Groupe Goffin & Fils	1	1,3
Insafron	1	0,8
Jungers Thierry	1	0,6
Lg Pronett	1	0,9
L'Hermitage	9	3,5
Liegeois Group	0	0,3
LVVH	1	0,5
Mesel	1	1,3
Mob & Com Full Option	1	0,7
Orange Belgium	6	3,4
Proximus	6	4,4
Smart 4 Invest	1	0,6
Solidbot	1	1,5
Sparagus	9	7,3
Synlab Belgium	9	6,0
Telenet	6	4,5
Tomach Engineering	9	8,8
Tour 33	9	6,7
VB Interior Consult	9	7,9
X6	6	3,8

Alleur rue Alfred Deponthière 40	Durée totale du bail	Durée résiduelle ¹
Ikanbi	9	8,2

¹ jusqu'à l'échéance finale

St-Georges-s/Meuse rue Campagne du Moulin 17-57	Durée totale du bail	Durée résiduelle ²
3D Management	18	8,8
A.C. Matic	9	8,8
Aldi Gembloux	27	17,8
Arexo consulting	9	7,4
Bubba ride	6	0,1
CHR de la citadelle association intercom.	9	3,3
Club sa	9	5,6
Di	36	32,7
Euro shoe group	18	11,6
Figuratif	9	4,8
Gelateria John John	36	26,8
Jbc	9	8,6
MM bijoux	9	2,8
My telecoms	9	7,9
Neosmart	3	0,5
Planet parfum	36	31,8
Premaman	18	8,7
Rubicon	27	17,6
Securitas Direct Verisure	9	8,4
Skyfall	9	7,7
SND	18	11,9
TK	9	8,8
Voyages copine	36	27,5

Immeubles représentant plus de 20 %

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

PRINCIPALES TENDANCES DES MARCHÉS¹

CHARLEROI

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.

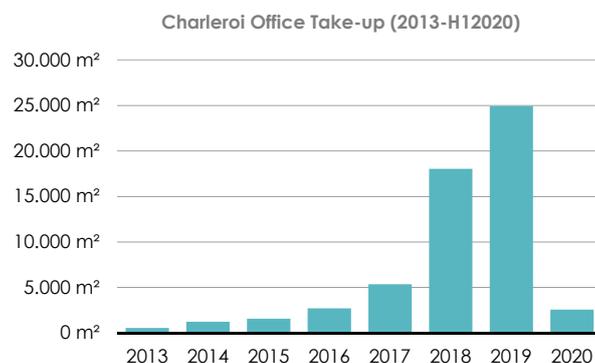
Le marché de bureaux à Charleroi se concentre autour du boulevard Tirou et du boulevard Audent dans le centre-ville. Ces immeubles de bureaux sont généralement assez vieux (type C). Les principaux locataires du centre-ville sont le secteur public et les institutions financières.

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 le 1^{er} semestre 2020 a été très faible, d'un niveau comparable à celui de 2016, enregistrant seulement 4 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 Grafylys avec 350 m² au 30 Première rue.



¹ source : CBRE

² jusqu'à l'échéance finale

Développement

Le déclin des industries houillères et sidérurgiques au XXe 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.

Les futurs projets majeurs comprennent :

Left Side Business Park



- 3,5 hectares
- 35.500 m² de bureaux/ 33.500 m² de logements
- 140 unités résidentielles
- Espaces verts & Parking
- Permis octroyé au Q1 2018 pour la tour FGT, premier bâtiment du parc d'activités

Charleroi Creative District



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

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

Ecopole



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

Airport



- 50 hectares libérés pour 2 parcs d'activités

Development of new districts

- Création d'un « village pour personnes âgées » incluant home, garderie et 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 (fin 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 centre-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 Damprémy

Dans la rue de Damprémy, 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). En 2019, Ville 2 a attiré quelques petits locataires comme Rituals, qui occupe 150 m² et Street One, qui loue 85 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 Krëfel (1.965 m²) et Action (1.372 m²). En 2019, une surface commerciale de 1.803 m² a été loué à Maisons du Monde et 530 m² à Pointcarré.

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.

Espace Nord

À l'instar de City Nord, Espace Nord est également un des principaux regroupements de commerces en périphérie. Il accueille une cinquantaine d'enseignes. Parmi les principaux locataires, on retrouve Media Markt

(6.236 m²). En 2019, plusieurs surfaces ont été mise à la disposition de grosses enseignes : Centrakor (2.000 m²), Intersport (3.000 m²), OVS Garden (1.500 m²).

Parenthèse

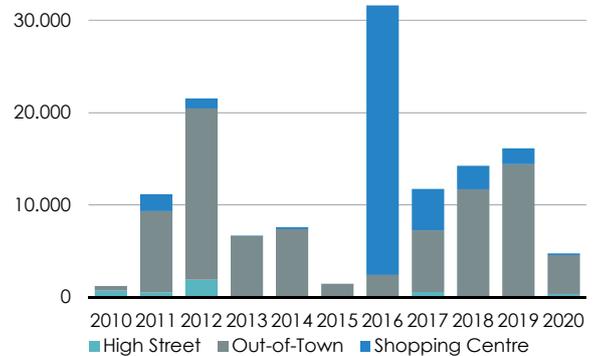
Le centre commercial de 10.000 m², qui a ouvert ses portes en juillet 2020, se situe sur la N5 à Gosselies et se positionne comme un « Pôle Habitat et Alimentation ». Il regroupe des enseignes comme Carrefour Market, JYSK et Vanden Borre Kitchen.

Demande

La demande en Belgique s'est élevée à 180.580 m² au cours du 1^{er} semestre 2020 ce qui représente une des demandes les plus élevées de ces 10 dernières années. La répartition entre les types de commerces est en accord avec l'activité des dernières années avec 66.320 m² des demandes pour les rues commerçantes majeures, 88.516 m² dans les commerces de périphéries et 25.630 m² dans les centres commerciaux.

L'activité commerciale de Charleroi a totalisé 4.750 m² d'occupation au 1^{er} semestre 2020, majoritairement en périphérie ; les 3 transactions les plus importantes étant pour le nouveau centre commercial « Parenthèse ». On y trouve, parmi les transactions notables, un Carrefour Market avec 2.000 m² de surfaces locatives, JYSK pour 1.000 m² et l'enseigne Hubo avec 800 m². On retrouve quelques plus petites transactions au sein de Ville 2 avec les enseignes Flying Tiger, Courir et Mayoral occupant respectivement 211 m², 198 m² et 135 m².

Charleroi Retail Take-up (2010-H12020)



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 multimodalité 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 le 1^{er} semestre 2020 a totalisé 815.341 m². À Charleroi, la prise d'occupation a été relativement faible. Seules 2 transactions ont été enregistrées jusqu'à présente totalisant 12.575 m² avec l'investissement de Universells à Jumet Allée Centrale 52 (8.724 m²) et la location de 3.851 m² à la rue Blériot à Gosselies.

Investissement

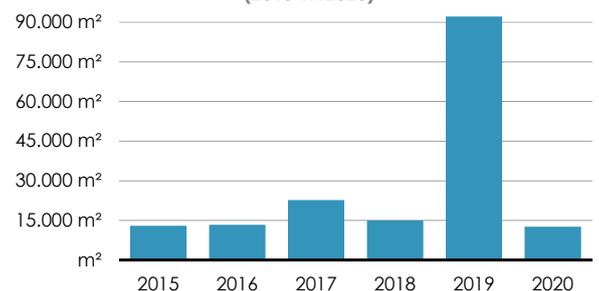
Aperçu

La valeur des opérations d'investissement sur le marché belge de l'immobilier commercial au cours du 1^{er} Semestre 2020 s'est élevée à 3,01 milliards d'euros. La catégorie des bureaux a été fort la plus sollicitée puisqu'elle représente plus de la moitié du volume des investissements, soit 2,1 milliards d'euros. Les investissements dans le commercial ont représenté 521 millions d'euros. L'investissement industriel pour les 2 premiers trimestres de 2020 a été relativement haut, avec un volume de 197,6 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 à la rue de la Cabutterre pour 975.000 €.

Industrial & Logistics Take-up Charleroi (2015-H12020)



RAPPORT FINANCIER

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Conformément aux dispositions légales, les comptes de WEB SCA font l'objet d'un contrôle par PwC Reviseurs d'Entreprises SRL, 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 – Fin : AGO 2024 – Exercice 2023

Des honoraires ainsi que les frais relatifs à la mission de contrôle, pour un montant de 25.000 € HTVA, ont été attribués au Commissaire « PwC » pour la période sous revue.¹

Rapport du Commissaire sur l'examen limité de l'information financière résumée pour la période close le 30 juin 2020

Introduction

Nous avons procédé à l'examen limité des informations financières résumée ci-jointes comprenant l'état de la situation financière de Warehouses Estates Belgium SCA au 30 juin 2020, l'état du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie y relatifs pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que les notes aux états financiers s (ci-après « l'information financière résumée »). Le gérant est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière résumée conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne. Notre responsabilité consiste à émettre une conclusion sur cette information financière résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

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

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, aucun fait n'a été porté à notre connaissance nous laissant à penser que l'information financière résumée au 30 juin 2020 n'a pas été établie, à tous égards importants, conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne.

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 section 3.2 du rapport semestriel « Sources principales d'incertitudes relatives aux estimations et au COVID-19 » 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 juin 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.

Sint-Stevens-Woluwe, le 24 septembre 2020

Le Commissaire
PwC Reviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par
Damien Walgrave
Reviseur d'Entreprises

¹ La rémunération s'élève à 50.000 € HTVA hors frais, hors débours, hors cotisation IRE et cotisation fixe par exercice pour l'examen des comptes annuels.

INFORMATIONS FINANCIERES CONSOLIDEES

État consolidé de la situation financières (en €)

	Notes	IFRS 30/06/2020	IFRS 31/12/2019
ACTIF			
I. Actifs non courants		290.327.499	270.986.534
C. Immeubles de placement	5	290.321.349	270.975.284
- Immeubles disponibles à la location		290.321.349	270.975.284
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		6.150	11.250
II. Actifs courants		8.404.129	6.899.240
A. Actifs détenus en vue de la vente	5	819.422	1.219.422
- Immeubles de placement	6	819.422	1.219.422
B. Actifs financiers courants		-	2.449
- Prêts et créances		-	2.449
D. Créances commerciales	7 - 9	6.021.404	4.578.276
E. Créances fiscales et autres actifs courants		44.614	51.267
- Autres	9	44.614	51.267
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	430.052	203.012
G. Comptes de régularisation		1.088.637	844.815
- Charges immobilières payées d'avance		559.218	317.166
- Autres		529.418	527.649
Total de l'actif		298.731.628	277.885.774
Total des capitaux propres	8	152.465.159	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		117.752.310	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		-615.199	2.821.758
- Résultat de l'exercice		-615.199	2.821.758
PASSIF			
I. Passifs non courants		101.237.891	96.676.568
B. Dettes financières non courantes	9 - 10	101.237.891	96.676.568
a) Etablissements de crédit		101.041.736	96.457.437
c) Autres		196.155	219.131
- Garanties locatives reçues		196.155	219.131
II. Passifs courants		45.028.578	24.170.927
B. Dettes financières courantes	9 - 11	34.819.629	15.604.274
a) Etablissements de crédit		34.819.629	15.604.274
C. Autres passifs financiers courants	9 - 11	2.058.608	1.944.265
- Instruments de couverture autorisés	12	2.058.608	1.944.265
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	13	2.734.640	3.164.869
a) Exit Tax		1.266.245	1.253.527
b) Autres		1.468.395	1.911.341
- Fournisseurs	9	1.067.732	1.568.297
- Impôts, rémunérations et charges sociales		400.662	343.044
E. Autres passifs courants	9	24.859	24.859
- Autres		24.859	24.859
F. Comptes de régularisation	14	5.390.843	3.432.660
- Revenus immobiliers perçus d'avance		3.371.904	3.336.180
- Intérêts et autres charges courus non échus		2.018.939	96.481
Total des capitaux propres et du passifs		298.731.628	277.885.774

État consolidé du résultat global (en €)

	Notes	IFRS 30/06/2020	IFRS 30/06/2019
I. Revenus locatifs	15	9.514.326	9.361.069
A. Loyers		9.576.889	9.386.239
C. Gratuités locatives		-62.563	-25.170
III. Charges relatives à la location		-1.847.014	-278.788
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	7	-1.849.774	-383.994
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	7	2.760	105.206
Résultat locatif net		7.667.312	9.082.282
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	16	2.160.074	2.452.554
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		537.714	728.603
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		1.622.360	1.723.951
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail		0	-2.965
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	16	-2.717.736	-2.833.003
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-793.281	-928.389
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-1.924.455	-1.904.614
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		2.353	6.332
Résultat immobilier		7.112.002	8.705.199
IX. Frais techniques		-762.161	-794.059
A. Récurrents		-104.807	-88.696
- Primes d'assurance		-104.807	-88.696
B. Non récurrents		-657.354	-705.362
- Grosses réparations		-590.398	-569.402
- Sinistres		-66.955	-135.961
X. Frais commerciaux		-40.469	-54.344
A. Commissions d'agence		-22.240	-18.907
B. Publicité		-18.229	-35.436
XII. Frais de gestion immobilière	17	-1.072.472	-1.161.308
A. Honoraires versés aux gérants (externes)		-897.390	-981.395
- Honoraires de la gérance		-287.375	-287.375
- Rémunération des organes de gouvernance		-574.509	-657.953
- Honoraires de l'expert immobilier		-35.506	-36.067
B. Charges de gestion d'immeubles		-175.082	-179.913
- Avocats		-24.355	-24.000
- Taxes et redevances		-150.727	-155.913
Charges immobilières		-1.875.101	-2.009.710
Résultat d'exploitation des immeubles		5.236.901	6.695.489
XIV. Frais généraux de la société	18	-700.242	-626.540
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		87.313	218.241
B. Autres		87.313	218.241
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		4.623.972	6.287.191
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		0	83.121
A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		400.000	1.249.879
B. Valeur comptable des immeubles vendus		-400.000	-1.166.758
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5	-4.519.275	-1.515.743
A. Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement		822.119	3.860.646
B. Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement		-5.341.395	-5.376.389
XIX. Autre résultat sur portefeuille	19	522.056	-
Résultat d'exploitation		626.753	4.854.569

	Notes	30/06/2020	30/06/2019
XX. Revenus financiers		55	3
A. Intérêts et dividendes perçus		55	3
XXI. Charges d'intérêts nettes	20	-1.043.855	-813.986
A. Intérêts nominaux sur emprunt		-711.056	-496.789
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-332.799	-317.197
XXII. Autres charges financières		-2.271	-2.130
A. Frais bancaires et autres commissions		-2.271	-2.130
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		-114.343	-934.950
A. Instruments de couverture autorisés		-114.343	-934.950
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-114.343	-934.950
Résultat financier		-1.160.414	-1.751.062
Résultat avant impôt		-533.661	3.103.507
XXV. Impôt des sociétés		-61.194	-
Impôt		-61.194	-
XXVI. Exit tax		-20.344	-
Résultat net des activités clés de la période		-615.199	3.103.507
Résultat global¹		-615.199	3.103.507
Résultat de base par action²		-0,19	0,98
Résultat dilué par action²		-0,19	0,98

Résultat par action (IAS 33)

	Notes	IFRS 30/06/2020	IFRS 31/12/2019
Capitaux propres	[A]	152.465.159	157.038.279
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	[B]	3.166.337	3.166.337
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale ³	[A] / [B]	48,15 €	49,60 €
Cours de bourse à la date de la clôture	[C]	50,80 €	60,00 €
Résultat de base par action		-0,19 €	0,98 €
Résultat dilué par action		-0,19 €	0,98 €
Capitalisation boursière	[B] * [C]	160.849.920 €	189.980.220 €
Immeubles de placement disponibles à la location		290.321.349 €	270.975.284 €
Immeubles de placement détenus en vue de la vente		819.422 €	1.219.422
Valeur du patrimoine immobilier (juste valeur)		291.140.771 €	272.194.706 €
Ratio d'endettement suivant Art. 27 de l'AR du 14/07/2014		46,47%	41,55%

Calcul détaillé du taux d'endettement

		IFRS 30/06/2020	IFRS 31/12/2019
Méthode de calcul du Ratio d'endettement	(a+b+c+d)/e	46,47%	41,55%
+ Passifs non courants	a	101.237.891 €	96.676.568 €
+ Passifs courants	b	45.028.578 €	24.170.927 €
- Instruments de couverture autorisés	c	-2.058.608 €	-1.944.265 €
- Comptes de régularisation du passif	d	-5.390.843 €	-3.432.660 €
/ Total des capitaux propres et du passif	e	298.731.628 €	277.885.774 €

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 potentiellement 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.

³ La valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale reflète le total des fonds propres divisé par le nombre d'actions représentatives du capital de la Société.

Tableau des flux de trésorerie consolidés (en €)

	Notes	IFRS 30/06/2020	IFRS 30/06/2019
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice¹		203.012	305.355
Résultat de l'exercice		-615.199	3.103.507
+/- Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)		1.046.071	816.113
+/- Variations de la juste valeur des instruments financiers		114.343	934.950
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)		61.194	-
Éléments sans effet de trésorerie		6.366.290	1.711.409
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placement	6	4.519.275	1.515.743
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placement		-	-83.121
+ Pertes de valeur (- reprises de perte de valeur) sur créances commerciales	7	1.847.014	278.788
Variations du besoin en fonds de roulement		-2.019.885	-2.731.041
Mouvements des éléments de l'actif		-3.524.862	-1.866.219
Créances commerciales	7	-3.290.143	-1.740.114
Autres Créances		9.102	-13.651
Charges à reporter et produits à recevoir		-243.822	-112.454
Mouvements des éléments du passif		1.504.977	-864.821
Dettes commerciales		-500.565	376.226
Variations des dettes fiscales et sociales		70.336	-3.100.767
Autres Dettes		-22.976	41.536
Charges à imputer et revenus à reporter		1.958.183	1.818.184
- Variation des actifs non courants		5.100	5.100
- Impôts payés (+ impôts encaissés)		-61.194	-
Flux de trésorerie des activités opérationnelles (A)		4.896.719	3.840.038
- Acquisitions immeubles de placement	5	-21.740.000	-
- Projets de développement et travaux d'aménagement	5	-2.125.340	-5.178.128
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente	5	400.000	1.249.879
Flux de trésorerie des activités d'investissement (B)		-23.465.340	-3.928.249
+ Augmentation des dettes financières	10 - 11	41.352.228	6.402.477
- Diminution des dettes financières	10 - 11	-17.552.574	-3.141.801
Intérêts payés		-1.046.126	-816.116
Intérêts reçus		55	3
Dividendes payés ¹		-3.957.921	-2.216.436
Flux de trésorerie des activités de financement (C)²		18.795.662	228.128
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		430.052	445.272

1 Cf. État des variations de capitaux propres

2 Cf. État des variations de capitaux propres

Etats consolidés des variations des capitaux propres (en €)

	Capital	Primes d'émission	Réserves					Résultat non distribué	Capitaux propres
			légale	du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	autres		
AU 31/12/2018	8.403.938	26.924.110	40.376	90.723.096	-1.482.198	-8.459.540	2.455.361	37.827.814	156.432.957
Affectation du résultat 2017/2018 aux réserves				7.263.518	-41.740	-265.418	-2.455.361	-4.500.998	-
Solde dividende 2017/2018								-2.216.436	-2.216.436
Résultat du 1 ^{er} semestre 2019								3.103.507	3.103.507
AU 30/06/2019	8.403.938	26.924.110	40.376	97.986.614	-1.523.938	-8.724.958	-	34.213.887	157.320.028
Acompte sur dividende 2019								6.842.510	6.842.510
Résultat du 2 ^{ème} semestre 2019								-7.124.258	-7.124.258
AU 31/12/2019	8.403.938	26.924.110	40.376	97.986.614	-1.523.938	-8.724.958	-	33.932.138	157.038.279
Affectation du résultat 2019 aux réserves				-2.423.231	-420.327	-48.031		2.891.590	-
Solde dividende 2019								-3.957.921	-3.957.921
Résultat du 1 ^{er} semestre 2020								-615.199	-615.199
AU 30/06/2020	8.403.938	26.924.110	40.376	95.563.383	-1.944.265	-8.772.989	-	32.250.607	152.465.159

Les fonds propres du Groupe ont diminué de 4.573 k€ par rapport au 31 décembre 2019. Cette diminution 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, et d'autre part, par la perte consolidée de la période sous revue.

NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Note 1 - 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).

La Société est cotée sur Euronext Brussels.

Les états financiers résumés clôturés au 30 juin 2020 comprennent la Société et ses filiales (le « Groupe »). Le périmètre de consolidation a évolué depuis le 31 décembre 2019 (voir Note 22).

La Société débute son exercice le 1^{er} janvier pour le clôturer le 31 décembre de chaque année. Dès lors, la Société présente un rapport semestriel comparant le résultat global des 6 premiers mois de l'exercice 2020 couvrant la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2020, aux 6 premiers mois de l'exercice 2019.

Le Conseil d'administration de WEB SCA a arrêté les états financiers résumés en date du 22 septembre 2020 et en a autorisé la publication.

Certaines informations financières contenues dans ce rapport financier semestriel 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.

Note 2 - Principales méthodes comptables

2.1 Base de préparation

La Société a établi ses états financiers conformément :

- à la norme IAS 34 - Information financière intermédiaire,
- aux dispositions de l'arrêté royal du 28 avril 2018 relatif aux sociétés immobilière réglementées.

Les bases de préparation et méthodes comptables sont identiques à celles reprises dans le Rapport Annuel 2019 aux pages 98 à 101.

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'aura 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 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 courants ou non-courants » (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 améliorations 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 à 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.

2.2. 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 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 3 - Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations

3.1 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.

3.2 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 30 juin 2020, les liquidités pouvant être prélevées se montaient à 9.430 k€ sous forme de straight loans et de trésorerie. Sur base des connaissances au 30 juin, 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 agréé par la FSMA en application des principes développés dans les méthodes comptables.

Pour son évaluation du 30 juin 2020, WEB SCA a fait appel aux services de CBRE.

L'épidémie du Coronavirus (COVID-19) confronte le Groupe et l'expert externe à un ensemble de circonstances sans précédent sur lesquelles fonder son jugement. Par conséquent, il convient d'accorder un degré de prudence et d'incertitude plus important à la valorisation présentée considération faite de l'impact futur incertain que pourrait avoir cette crise sanitaire sur le marché de l'immobilier. Néanmoins le Groupe a constaté au 30 juin que la seule partie de son portefeuille, à savoir le Retail, impactée directement par ladite crise présente un degré appréciable de résilience, notamment en raison de son importante pondération sur le segment de l'équipement de la maison et du fait que ses retail parks sont à ciel ouvert.

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 états financiers semestriels pour plus de détails 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 sont estimés à leur juste valeur par les salles des marchés des établissements de crédit auprès desquels ils ont été souscrits.

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

NOTE 4 - Informations sectorielles (en €)

Le Groupe détient un portefeuille immobilier composé de 3 segments majeurs, à savoir par ordre d'importance décroissante : commerces, logistique et bureaux. Le segment « Autres » reprend les terrains et les locations résidentielles. La description du portefeuille du Groupe est développée dans le chapitre « Rapport Immobilier ».

État de la situation financière (en €)

	Bureaux		Logistique		Commerces		Autres		Non Alloués		Total	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
ACTIF												
I. Actifs non courants											290.327.500	270.986.534
C. Immeubles de placement	35.259.050	18.334.875	52.729.812	47.460.327	195.308.456	198.192.996	7.024.032	6.987.086	-	-	290.321.350	270.975.284
E. Actifs financiers non courants	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	-	-	-	-	6.150	11.250	-	-	-	-	6.150	11.250
II. Actifs courants											8.404.128	6.899.240
A. Actifs détenus en vue de la vente	-	400.001	819.421	819.421	-	-	-	-	-	-	819.421	1.219.422
B. Actifs financiers courants	-	-	-	-	-	2.449	-	-	-	-	-	2.449
D. Créances commerciales	562.270	288.978	1.377.996	909.473	3.865.682	3.177.704	215.456	202.121	-	-	6.021.404	4.578.276
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1.375	375	26.981	2.194	16.258	23.697	-	25.000	-	-	44.614	51.267
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	136.777	-	46.647	-	-	-	-	-	246.629	203.012	430.052	203.012
G. Comptes de régularisation	53.328	51.582	411.450	124.408	528.498	449.779	44.850	137.982	50.511	81.063	1.088.637	844.815
TOTAL DE L'ACTIF	36.012.800	19.075.811	55.412.306	49.315.824	199.725.045	201.857.876	7.284.338	7.352.190	297.140	284.075	298.731.628	277.885.774
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES											152.465.159	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	868.480	-271.216	26.427	475.802	-1.180.781	10.019.824	-329.325	-278.394	-	-7.124.258	-615.199	2.821.758
PASSIF												
I. Passifs non courants											101.237.891	96.676.568
B. Dettes financières non courantes	4.717	4.717	1.875.847	-	-	-	-	-	99.357.327	96.671.851	101.237.891	96.676.568
II. Passifs courants											45.028.578	24.170.927
B. Dettes financières courantes	-	-	241.786	-	-	-	-	-	34.577.842	15.604.274	34.819.629	15.604.274
C. Autres passifs financiers courants	-	-	-	-	-	-	-	-	2.058.608	1.944.265	2.058.608	1.944.265
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.212.000	106.115	455.701	274.681	777.075	1.147.062	13.059	40.438	276.805	1.596.572	2.734.640	3.164.869
E. Autres passifs courants	-	-	-	-	-	-	-	-	24.859	24.859	24.859	24.859
F. Comptes de régularisation	547.611	276.007	1.347.673	754.915	3.424.070	2.254.842	181.348	177.152	-109.859	-30.256	5.390.843	3.432.660
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	2.632.808	115.623	3.947.434	1.505.398	3.020.364	13.421.728	-134.918	-60.803	289.265.940	262.903.827	298.731.628	277.885.774

Compte de résultats (en €)

	Bureaux		Logistique		Commerces		Autres		Non Alloués		Total	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
RÉSULTAT LOCATIF NET	1.011.021	504.813	2.056.219	2.001.880	6.116.412	6.210.459	330.675	365.129	-	-	9.514.326	9.082.282
RÉSULTAT IMMOBILIER	837.832	414.300	1.606.478	1.910.724	4.501.276	6.106.000	166.417	274.176	-	-	7.112.002	8.705.199
IX. Frais techniques	-103.585	-87.108	-172.387	-266.776	-440.078	-356.353	-46.111	-83.822	-	-	-762.161	-794.059
X. Frais commerciaux	-4.946	-2.994	-5.626	-7.683	-29.368	-34.743	-529	-8.924	-	-	-40.469	-54.344
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XII. Frais de gestion immobilière	-40.648	-42.242	-374.307	-401.341	-503.519	-497.208	-153.998	-220.517	-	-	-1.072.472	-1.161.308
XIV. Frais généraux de la société	-81.323	-21.796	-238.854	-222.670	-292.629	-270.150	-87.436	-111.925	-	-	-700.242	-626.540
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	2.377	-2.880	73.038	36.816	1.406	158.609	10.492	25.696	-	-	87.313	218.241
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-	-	-	-	83.121	-	-	-	-	-	83.121
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement ¹	-153.938	-290.846	-440.684	-1.602.758	-3.870.507	-1.449.552	-54.146	1.827.412	-	-	-4.519.275	-1.515.743
XIX. Autre résultat sur portefeuille	526.263	-	-4.207	-	-	-	-	-	-	-	522.056	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	982.032	-33.566	443.450	-553.687	-633.419	3.739.725	-165.311	1.702.096	-	-	626.753	4.854.569
RÉSULTAT FINANCIER	-43.588	-63.958	-416.647	-607.661	-536.164	-745.763	-164.014	-333.680	-	-	-1.160.414	-1.751.062
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	938.444	-97.524	26.804	-1.161.348	-1.169.583	2.993.962	-329.325	1.368.416	-	-	-533.661	3.103.507
IMPÔT	-69.963	-	-377	-	-11.198	-	-	-	-	-	-81.538	-
RÉSULTAT NET	868.480	-97.524	26.427	-1.161.348	-1.180.781	2.993.962	-329.325	1.368.416	-	-	-615.199	3.103.507

¹ voir Note 5 Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement

NOTE 5 – Evaluation 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) et du bien occupé par le Groupe (IAS 40.9.c) telle que reprise dans les états financiers au 30 juin 2020, est établie à la Juste valeur.

A noter qu'au 30 juin 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 reconnue 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 est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre intervenants du marché à la date d'évaluation.

Hiérarchie des justes valeurs (IFRS 13.72 à 13.80)

Au 30 juin 2020, le Groupe renvoie pour la hiérarchie des justes valeurs aux pages 106 à 108 du RFA au 31 décembre 2019, celle-ci n'ayant pas changé.

Évolution de la valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location (en €)

	30/06/2020	31/12/2019
Solde à la clôture N-1	270.975.284	263.366.300
Acquisitions	21.740.000	-
Aleur	16.810.000	-
Houdeng	4.930.000	-
Projets de développement	-	5.771.927
Dépenses capitalisées	2.125.340	3.385.336
Récupération de TVA	-	-
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	-	102.688
Jumet - Rue de l'Industrie	-	502.688
Courcelles – Rue Général de Gaulle	-	-400.000
Cessions	-	-
Augmentation/(diminution) de juste valeur	-4.519.275	-1.650.967
Solde à la clôture N	290.321.349	270.975.284

Le 22 janvier 2020, le Groupe a acquis une filiale propriétaire d'un immeuble de bureaux, sis en région liégeoise, à Loncin (Aleur), 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€ 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 » situé 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€ pour une juste valeur estimée à 4.930 k€.

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

Au 30 juin 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 logistique	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	15,00 €/m ²	45,00 €/m ²	35,29 €/m ²
		Taux de capitalisation	6,60%	11,50%	8,26%
Immeubles commerciaux	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	25,07 €/m ²	158,73 €/m ²	94,58 €/m ²
		Taux de capitalisation	5,62%	8,17%	6,42%
Immeubles de bureaux	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	55,00 €/m ²	145,00 €/m ²	125,92 €/m ²
		Taux de capitalisation	5,19%	9,15%	5,96%
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)	48,66 an(s)	49,50 an(s)	46,21 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 12	821.204	817.641	845.436	794.516	819.422	819.422
Gosselies - Avenue des Etats-Unis 90	1.086.963	1.021.701	1.088.196	1.022.508	1.058.412	1.050.252
Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	10.475.016	9.750.093	10.524.092	9.770.445	10.148.601	10.118.213
Courcelles - Rue de la Glacerie 12	7.071.186	6.491.969	6.960.382	6.611.090	6.791.472	6.771.684
Gosselies - Rue de l'Escasse	964.806	880.035	948.873	897.366	923.167	921.673
Fleurus - Avenue de l'Espérance 1	1.256.117	1.152.589	1.239.947	1.170.739	1.206.044	1.202.663
Gosselies - Aéroport	7.071.215	6.528.990	7.015.104	6.597.898	6.813.881	6.786.324
Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	5.355.673	4.927.122	5.298.205	4.995.918	5.150.993	5.134.362
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	2.692.148	2.482.675	2.645.138	2.532.164	2.592.339	2.582.485
Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29	13.952.633	12.842.057	13.849.660	12.984.819	13.428.322	13.374.013
Houdeng - Rue de la Reconversion	5.077.221	4.786.333	5.115.910	4.760.911	4.952.006	4.911.548
Total après variation	55.824.182	51.681.205	55.530.943	52.138.374	53.884.659	53.672.639
Total avant variation	53.549.233	53.549.233	53.549.233	53.549.233	53.549.233	53.549.233
Variation	2.274.949	-1.868.028	1.981.710	-1.410.859	335.426	123.406
	4,2%	-3,5%	3,7%	-2,6%	0,6%	0,2%
Immeubles commerciaux						
Total après variation	202.447.959	186.914.433	202.935.084	187.529.824	195.262.407	194.541.329
Total avant variation	195.308.451	195.308.451	195.308.451	195.308.451	195.308.451	195.308.451
Variation	7.139.508	-8.394.018	7.626.633	-7.778.627	-46.044	-767.122
	3,7%	-4,3%	3,9%	-4,0%	0,0%	-0,4%

Propriétés	ERV +5%	ERV -5%	Cap Rate - 25bps	Cap Rate + 25bps	Passing Rent +1%	Passing Rent -1%
Immeubles de bureaux						
Rhode-St-Genèse - Chaussée de Waterloo 198	14.403.439	13.183.855	14.372.715	13.258.336	13.810.720	13.777.260
Charleroi - Boulevard Joseph II 38-42	3.153.372	2.920.637	3.149.524	2.932.493	3.044.101	3.029.908
Jumet - Rue Frison 56	515.085	471.579	508.786	478.705	493.915	492.749
Gosselies - Rue de Namur 138	1.130.069	1.079.668	1.146.597	1.066.049	1.110.877	1.098.860
Alleur - Rue Alfred Deponthière 40	17.334.963	16.324.744	17.625.172	16.106.523	16.897.131	16.762.577
Total après variation	36.536.928	33.980.483	36.802.794	33.842.106	35.356.744	35.161.354
Total avant variation	35.259.049	35.259.049	35.259.049	35.259.049	35.259.049	35.259.049
Variation	1.277.879	-1.278.566	1.543.745	-1.416.943	97.695	-97.695
	3,6%	-3,6%	4,4%	-4,0%	0,3%	-0,3%
Terrains						
Loverval - Chaussée de Philippeville	304.740	304.740	304.740	304.740	304.740	304.740
Gerpennes - Chaussée de Philippeville 212	1.087.548	1.087.548	1.137.825	1.040.980	1.087.548	1.087.548
Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29	956.361	882.874	956.258	899.956	937.836	916.693
Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100	4.704.480	4.704.480	5.009.430	4.426.776	4.704.480	4.704.480
Total après variation	7.053.129	6.979.642	7.408.253	6.672.452	7.034.604	7.013.461
Total avant variation	7.024.032	7.024.032	7.024.032	7.024.032	7.024.032	7.024.032
Variation	29.097	-44.390	384.221	-351.580	10.572	-10.571
	0,4%	-0,6%	5,5%	-5,0%	0,2%	-0,2%
Total général (après variation)	301.862.198	279.555.763	302.677.074	280.182.756	291.538.414	290.388.783
Total général (avant variation)	291.140.765	291.140.765	291.140.765	291.140.765	291.140.765	291.140.765
	10.721.433	-11.585.002	11.536.309	-10.958.009	397.649	-751.982
	3,7%	-4,0%	4,0%	-3,8%	0,1%	-0,3%

En raison de la pandémie actuelle de COVID-19, nous présentons ci-dessous, à titre informatif, une analyse de sensibilité pour les immeubles commerciaux considérant une variation de +/-20% de l'Estimated Rental Value et de +/-100bps du taux de capitalisation.

Propriétés	ERV +20%	ERV -20%	Cap Rate - 100bps	Cap Rate + 100bps
Immeubles commerciaux				
Total après variation	222.877.959	161.852.863	231.558.798	168.399.471
Total avant variation	195.308.451	195.308.451	195.308.451	195.308.451
	27.569.508	-33.455.588	36.250.347	-26.908.980
	14,1%	-17,1%	18,6%	-13,8%

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 justifiée compte-tenu de leurs caractéristiques techniques actuelles et des possibilités qu'offre le marché locatif.

NOTE 6 – Actifs détenus en vue de la vente (en €)

IMMEUBLES DE PLACEMENT	30/06/2020	31/12/2019
A. Actifs détenus en vue de la vente	819.422	1.219.422
- Immeubles de placement	819.422	1.219.422

Durant le premier semestre 2020, le Groupe a vendu, à sa juste valeur, un immeuble commercial localisé à Courcelles (site 20).

Au 30 juin 2020, les actifs détenus en vue de la vente sont composés d'un immeuble de type logistique localisé à Jumet (site 1). Le Conseil d'Administration confirme que cet immeuble est toujours disponible à la vente.

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 Financier Annuel 2019.

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 ».

L'évolution des créances commerciales est détaillée ci-après.

Segmentation du poste « Créances commerciales »	30/06/2020	31/12/2019
D. Créances commerciales	6.021.404	4.578.276
Clients	4.871.712	4.269.015
Clients créditeurs	-6.938	-
Factures à établir	1.705.362	241.172
Notes de crédit à recevoir	60.188	-
Créances clients douteux	1.834.693	672.340
Réductions de valeur actées sur créances commerciales	-2.443.613	-604.251
Segmentation du poste « Clients » par structure d'âge	30/06/2020	31/12/2019
Clients	4.871.712	4.269.015
Echu < 30 jours	2.587.094	2.842.828
Echu 30 - 59 jours	176.910	224.180
Echu 60 - 89 jours	509.438	60.182
Echu > 90 jours	1.598.270	1.141.825
Segmentation du poste « Clients » par type de locataires	30/06/2020	31/12/2019
Clients	4.871.712	4.269.015
Institutions publiques	1.479	13.721
Sociétés	4.861.070	4.219.041
Personnes physiques	9.164	36.253
Créances douteuses – Tableau des mouvements	30/06/2020	31/12/2019
Solde à la fin de l'exercice précédent	672.340	658.851
Montant des créances reclassées en Créances douteuses	1.223.151	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	-58.038	-128.603
Solde à la fin de l'exercice	1.834.693	672.340

Réductions de valeur actées sur créances douteuses – Tableau des mouvements	30/06/2020	31/12/2019
Solde à la fin de l'exercice précédent	-604.251	-470.614
Montant des nouvelles réductions de valeur actées	-2.129.183	-314.430
Montant des réductions de valeur extournées suite à la récupération des créances douteuses	260.801	88.350
Montant des réductions de valeur extournées relatives à des créances définitivement perdues pour lesquelles une moins-value a été réalisée	29.020	92.443
Solde à la fin de l'exercice	-2.443.613	-604.251

Au 30 juin 2020, les réductions de valeurs comptabilisées sur les créances commerciales s'élèvent à 2.444 k€.

Ces réductions de valeur actées se divisent en trois catégories :

- Catégorie 1 : Réduction de valeur pour clients au contentieux, en procédure de redressement judiciaire ou en faillite (- 1.178 k€ dont 433 k€ imputable au COVID-19) ;
- Catégorie 2 : Réduction de valeur suite aux accords intervenus avec certains locataires fermés au public et actifs dans le segment du retail (- 380 k€ entièrement imputable au COVID-19) ;
- Catégorie 3 : Réduction de valeur forfaitaire résultant de l'application de la norme IFRS 9 établie sur les expériences statistiques de paiements connues par le groupe ; soit 886 k€ dont 494 k€ imputable au COVID-19 actés en considération de l'incertitude que pourrait avoir cette crise sanitaire du COVID-19 sur certains de nos locataires. A noter toutefois que ce montant de provision a été majoré en raison des facilités de paiement octroyées par le Groupe (étalements sur plusieurs mois des loyers concernés) en vue d'assister ces locataires lorsqu'ils ont été contraints de fermer leur établissement au public.

Le montant total de réduction de valeur de 2.444 k€ comptabilisée au 30 juin 2020, un montant de 1.307 k€ est spécifiquement relatif à la pandémie de COVID-19. La réduction de valeur a été enregistrée conformément aux prescrits de l'IRFS 9. Quoique tout soit mis en œuvre pour sécuriser les créances du Groupe, une partie non encore déterminable de ce montant donnera lieu à des moins-values actées ou à l'annulation de créances par notes de crédit.

A noter qu'au-delà de la crise sanitaire, le Groupe enregistre au 30 juin 2020 un montant de 1.137 k€ de réductions de valeurs actées dont 580 k€ en raison d'ouvertures de faillites et de procédures de redressement judiciaires, ainsi que 166 k€ suite à la fermeture d'un commerce consécutive à un incendie.

NOTE 8 – Capital social

Structure de l'actionariat et déclaration de participations importantes au cours de la période 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 48,63 % du total des droits de vote.

Sur la base des informations reçues au 30 juin 2020, la structure de l'actionariat de WEB SCA s'établit comme présenté en pages 13-14 de ce rapport.

Évolution du capital social de la SIR

Au 30 juin 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 (1/3.166.337) 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 IMOBECC
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 9 – Catégories d'instruments financiers (en €)

	30/06/2020		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	6.021.404	6.021.404	4.578.276	4.578.276	Niveau 2
Autres créances	44.614	44.614	51.267	51.267	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	430.052	430.052	203.012	203.012	Niveau 2
PASSIFS FINANCIERS					
Juste valeur par le biais du compte de résultats					
Instruments de couverture autorisés	2.058.608	2.058.608	1.944.265	1.944.265	Niveau 2
Coût amorti					
Dettes financières court terme	34.819.629	34.819.629	15.604.274	15.604.274	Niveau 2
Dettes financières long terme	101.237.891	101.257.325	96.676.568	96.709.741	Niveau 2
Dettes commerciales	1.067.732	1.067.732	1.568.297	1.568.297	Niveau 2
Autres dettes	24.859	24.859	24.859	24.859	Niveau 2

NOTE 10 – Passifs non courants (en €)

	30/06/2020	31/12/2019
I. Passifs non courants	101.237.891	96.676.568
A. Provisions	-	-
B. Dettes financières non courantes	101.237.891	96.676.568
- Etablissements de crédit	101.041.736	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	519.817	557.400
- Crédit d'investissement amortissable Belfius	1.869.347	-
- 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	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	8.572	34.286
- Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis	4.000	10.000
- Garanties locatives reçues	196.155	219.131

Globalement les dettes financières non courantes ont augmenté au 30 juin 2020 de 4.584K€ par rapport au 30 juin 2019.

Cette variation s'explique comme suit :

- un remboursement de 75 k€,
- un transfert en dettes financières courantes de 2 crédits pour un total de 16.000 k€,
- la souscription de plusieurs emprunts pour un montant de 20.559 k€ afin de financer les deux acquisitions de janvier dernier et la réalisation de travaux capitalisés (voir Note 5).

NOTE 11 – Dettes financières courantes et instruments dérivés (en €)

	30/06/2020	31/12/2019
B. Dettes financières courantes	34.819.629	15.604.274
- Straight loan banque Belfius	3.750.000	5.200.000
- Straight loan banque BNP Paribas Fortis	14.650.000	10.200.000
- Emprunts long terme BNP Paribas Fortis (échéant dans l'année)	13.000.000	-
- Emprunts long terme Belfius (échéant dans l'année)	3.000.000	-
- Emprunts court terme Belfius	241.786	-
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis	7.960	13.465
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis	31.840	53.861
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis	74.614	73.519
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis	51.429	51.429
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis	12.000	12.000
C. Autres passifs financiers courants	2.058.608	1.944.265
- Juste valeur des instruments dérivés	2.058.608	1.944.265

Dans la continuité de sa politique financière, le Groupe maintient sa politique de financement à long terme en considération du fait qu'il y a lieu de financer ses actifs immobiliers investis à long terme par des emprunts à long terme.

Considérant le fait que le Groupe finance l'ensemble de ses travaux immobiliers ou de ses acquisitions par emprunts bancaires et compte tenu de l'incertitude persistante liée à l'évolution du taux Euribor 3 mois, le Groupe applique une stratégie prudente qui consiste soit à emprunter à taux fixe, soit à taux variable assorti d'une couverture IRS (IRS = swap de taux d'intérêts, où le Groupe reçoit le taux variable et paye le taux fixe contractuel).

L'augmentation des dettes financières courantes de 19.215 k€ provient principalement :

1. du transfert à court terme de deux emprunts échéant dans l'année pour 16.000 k€,
2. du tirage de 3.000 k€ de straight loans durant la période de confinement imposée par le COVID-19 pour faire face aux retards d'encaissement des revenus locatifs.

Tableau détaillé des utilisations de crédits bancaires au 30 juin 2020 et flux de trésorerie futurs qui en découlent pour le Groupe

	Immeuble	Organismes	Type	Taux	Date fin d'emprunt	Taux	< ou = 1 an Nominal	> 1 an et < 5 ans Nominal	> 5 ans Nominal	Nominal - total 30/06/2020
30/06/2020	Berchem	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	06/01/2021	4,53%	31.840 €	- €	- €	31.840 €
	Berchem	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	01/01/2021	4,53%	7.960 €	- €	- €	7.960 €
	Berchem	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/09/2027	2,68%	74.614 €	336.414 €	183.403 €	594.431 €
	All	Belfius	LT	Variable	30/09/2023	Euribor + marge fixe	- €	8.500.000 €	- €	8.500.000 €
	Rhode-St-Genèse	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	31/01/2021	Euribor + marge fixe	13.000.000 €	- €	- €	13.000.000 €
	All	Belfius	LT	Variable	12/05/2025	Euribor + marge fixe	- €	13.000.000 €	- €	13.000.000 €
	All	BNP Paribas Fortis	CT	Variable	Illimitée	Euribor + marge fixe	14.650.000 €	- €	- €	14.650.000 €
	All	Belfius	CT	Variable	Illimitée	Euribor + marge fixe	3.750.000 €	- €	- €	3.750.000 €
	All	Belfius	LT	Fixe	30/04/2021	1,10%	3.000.000 €	- €	- €	3.000.000 €
	All	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/09/2021	0,95%	- €	5.000.000 €	- €	5.000.000 €
	All	Belfius	LT	Fixe	30/09/2023	1,15%	- €	9.500.000 €	- €	9.500.000 €
	All	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/11/2022	1,48%	- €	4.000.000 €	- €	4.000.000 €
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30/04/2024	Euribor + marge fixe	- €	3.800.000 €	- €	3.800.000 €
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30/04/2024	Euribor + marge fixe	- €	700.000 €	- €	700.000 €
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30/06/2023	Euribor + marge fixe	- €	250.000 €	- €	250.000 €
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/04/2024	1,60%	- €	9.000.000 €	- €	9.000.000 €
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/06/2023	1,57%	- €	6.000.000 €	- €	6.000.000 €
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	26/11/2021	1,00%	12.000 €	4.000 €	- €	16.000 €
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	19/08/2021	1,89%	51.429 €	8.572 €	- €	60.000 €
	Développement Site 9	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	02/01/2025	Euribor + marge fixe	- €	5.000.000 €	- €	5.000.000 €
	Péruwelz	Belfius	LT	Variable	30/06/2025	Euribor + marge fixe	- €	2.280.000 €	- €	2.280.000 €
	Péruwelz	Belfius	LT	Variable	30/06/2024	Euribor + marge fixe	- €	6.080.000 €	- €	6.080.000 €
	Péruwelz	Belfius	LT	Variable	30/06/2022	Euribor + marge fixe	- €	6.840.000 €	- €	6.840.000 €
	Allieur	Belfius	LT	Variable	20/01/2026	Euribor + marge fixe	- €	- €	6.600.000 €	6.600.000 €
	Allieur	Belfius	LT	Variable	20/01/2027	Euribor + marge fixe	- €	- €	2.640.000 €	2.640.000 €
	Allieur	Belfius	LT	Variable	20/01/2027	Euribor + marge fixe	- €	- €	3.960.000 €	3.960.000 €
	Allieur	Belfius	LT	Variable	30/06/2025	Euribor + marge fixe	- €	2.875.000 €	- €	2.875.000 €
	Houdeng	Belfius	LT	Variable	30/06/2026	Euribor + marge fixe	- €	- €	2.615.000 €	2.615.000 €
	Houdeng	Belfius	LT	Fixe	31/12/2027	1,95%	241.786 €	1.131.093 €	738.254 €	2.111.133 €
								34.819.629 €	84.305.079 €	16.736.657 €

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'elle dispose de la pleine propriété de tous ses actifs et avoirs figurant dans ses états financiers, qui ne sont et/ou ne seront pas chargés par quelconque droit, privilège, hypothèque ou saisie.
- s'engage au maintien du statut de SIR et d'en respecter le cadre légal, en application de la Loi du 12 mai 2014 et de son Arrêté Royal du 13 juillet 2014 et de leur(s) adaptation(s) successive(s).
- s'engage à ne pas dépasser un taux d'endettement de maximum 55% des actifs ou, le cas échéant, un taux d'endettement inférieur, imposé par la FSMA. Le calcul de l'endettement s'effectue conformément aux dispositions de l'Arrêté Royal relatif aux SIR.
- s'engage à confier aux partenaires financiers un volume d'opérations financières proportionnel aux lignes de crédit octroyées.
- s'engage à respecter un ratio de couverture de la dette (« Debt service cover ratio » ou « DSCR ») > 2, et ce, sur base non consolidée, aussi longtemps que la Banque ne sera pas intégralement remboursée en principal, intérêts et accessoires.

Au 30 juin 2020, il ressort des états financiers consolidés du Groupe un DSCR¹ de 7,6 contre 11,2 au 31 décembre 2019. Cette diminution 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 2.217 k€ à la date d'acquisition.

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

NOTE 12 – 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.

AU 30 juin 2020, le nominal de l'ensemble de ces couvertures de taux est de 56,7 M€, à comparer aux 96,4 M€ de crédits bancaires à taux variable, ce qui donne un taux de couverture de 58,8% dont le détail du calcul est fourni dans le tableau ci-après.

	Organismes	Date fin	IRS nominal	Taux fixe
30/06/2020	Belfius	12/05/2025	13.000.000	0,57% puis 0,525% ²
	Belfius	12/08/2021	15.000.000	1,70%
	Belfius	30/06/2022	6.840.000	0,31%
	Belfius	29/09/2023	8.500.000	0,51%
	Belfius	28/06/2024	6.080.000	0,62%
	Belfius	30/06/2025	2.280.000	0,75%
	BNP Paribas Fortis	01/01/2025	5.000.000	0,16%
			56.700.000	

Le tableau ci-après renseigne les engagements futurs du Groupe jusqu'à l'échéance de ces différents contrats de couverture de taux conformément à l'IFRS 7.39(b).

¹ Debt service coverage ratio = taux de couverture de la dette

= Loyers (Cf. Rubrique I.a Loyers) / (XXI. Charges d'intérêts nettes (Cf. Rubrique XXI) + Remboursement en capital des crédits d'investissement)

² Ce pourcentage, tel que justifié par la présente analyse, est celui qui figure dans le Rapport de risques, Risque n°14 « Trésorerie » en 1ère partie du RFA 2019

	Immeuble	Organismes	Nominal (crédits bancaires - voir Note 8)	Crédits souscrits à taux Fixe	Crédits souscrits à taux variable	Crédits à taux variables couverts par 1 IRS	Crédits souscrits à taux variable non couverts par un IRS
30/06/2020	Berchem	BNP Paribas Fortis	31.840	31.840			
	Berchem	BNP Paribas Fortis	7.960	7.960			
	Berchem	BNP Paribas Fortis	594.431	594.431			
	All	Belfius	8.500.000		8.500.000	8.500.000	
	Rhode-St-Genèse	BNP Paribas Fortis	13.000.000		13.000.000		13.000.000
	All	Belfius	13.000.000		13.000.000	13.000.000	
	All	BNP Paribas Fortis	14.650.000		14.650.000		14.650.000
	All	Belfius	3.750.000		3.750.000		3.750.000
	All	Belfius	3.000.000	3.000.000			
	All	BNP Paribas Fortis	5.000.000	5.000.000			
	All	Belfius	9.500.000	9.500.000			
	All	BNP Paribas Fortis	4.000.000	4.000.000			
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	3.800.000		3.800.000		3.800.000
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	700.000		700.000		700.000
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	250.000		250.000		250.000
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	9.000.000	9.000.000			
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	6.000.000	6.000.000			
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	16.000	16.000			
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	60.000	60.000			
	Développement 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	
	Péruwelz	Belfius	6.080.000		6.080.000	6.080.000	
	Péruwelz	Belfius	6.840.000		6.840.000	6.840.000	
	Alleur	Belfius	6.600.000		6.600.000	6.600.000	
	Alleur	Belfius	2.640.000		2.640.000	2.640.000	
	Alleur	Belfius	3.960.000		3.960.000	3.960.000	
	Alleur	Belfius	2.875.000		2.875.000	1.800.000	1.075.000
	Houdeng	Belfius	2.615.000		2.615.000		2.615.000
	Houdeng	Belfius	2.111.133	2.111.133			
		TOTAL	135.861.365	39.321.365	96.540.000	56.700.000	39.840.000
	% relatifs	100,00%	28,94%	71,06%			
	% relatifs			100,00%	58,73%	41,27%	

NOTE 13 – Dettes commerciales et autres dettes courantes (en €)

	30/06/2020	31/12/2019
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.734.640	3.164.869
a. Exit tax	1.266.245	1.253.527
b. Autres	1.468.395	1.911.341
Fournisseurs	1.067.732	1.568.297
Impôts, rémunérations et charges sociales	400.662	343.044

Au 31 décembre 2019, la dette d'exit tax comprenait un montant à payer suite à la fusion par absorption par la Société de sa filiale « Centre Commercial St Georges » en 2018. Cette dette a été payée dans le courant du 1^{er} semestre 2020.

Le montant comptabilisé au 30 juin 2020 de 1.266 k€ correspond à l'exit tax à payer sur les deux acquisitions du 1^{er} semestre 2020, soit 262 k€ pour l'immeuble localisé à Houdeng et 1.005 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%.

NOTE 14 – Comptes de régularisation du passif (en €)

	30/06/2020	31/12/2019
F. Comptes de régularisation	5.390.843	3.432.660
Revenus immobiliers perçus d'avance	3.371.904	3.336.180
Intérêts et autres charges courus non échus	2.018.939	96.481

Les intérêts et autres charges courus non échus augmentent de 1.922 k€ par rapport au 31 décembre 2019.

Cette augmentation est principalement expliquée par la charge de précompte immobilier relative à l'année 2020 (1.783 k€). Le Groupe s'attend à recevoir les avertissements extraits de rôle dans le courant du 3^{ème} trimestre 2020.

NOTE 15 - Revenus locatifs (en €)

	30/06/2020	30/06/2019
I. Revenus locatifs	9.514.326	9.361.069
A. Loyers	9.576.889	9.386.239
C. Gratuités locatives	-62.563	-25.170
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	-	-

Au 30 juin 2020, les revenus locatifs du Groupe s'élèvent à 9.514 k€ contre 9.361 k€ pour la même période l'année précédente. L'augmentation de 153 k€ est principalement expliquée par les éléments suivants :

- l'acquisition de deux immeubles (Loncin / Alleur et Houdeng) qui conduit à une augmentation des revenus locatifs de 610 k€ ;
- le départ de plusieurs locataires (CEDICORA, Bricourcelle, Hainaut Caravaning...) dans le courant du 1^{er} semestre 2020 qui a conduit à une diminution des revenus locatifs existants de 473 k€.

A noter que le taux d'occupation est de 90,02% au 30 juin 2020.

NOTE 16 – Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)

	30/06/2020	30/06/2019
V. Récupération de charges locatives et de taxes	2.160.074	2.452.554
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire à charge du locataire	537.714	728.603
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	1.622.360	1.723.951
VII. Charges locatives et taxes	-2.717.736	-2.833.003
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-793.281	-928.389
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1.924.455	-1.904.614

Il ressort de la comparaison entre les 2 rubriques V et VII ci-dessous que les taux de récupération sont les suivants :

	30/06/2020	30/06/2019
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	67,8%	78,5%
B. Prémcomptes et taxes sur immeubles loués	84,3%	90,5%

Le taux de refacturation des charges locatives exposées par le propriétaire diminue de 78,5% à 67,8% et celui de la refacturation du précompte immobilier et taxes sur immeubles de 90,5% à 84,3%.

Ces diminutions sont, en grande partie, expliquées par l'augmentation du vide locatif durant le 1^{er} semestre 2020 par rapport au 1^{er} semestre 2019. Au 30 juin 2020, le taux d'occupation s'établi à 90,02% notamment en raison des départs des locataires Cedicora, Bricourcelles et Hainaut Caravaning.

NOTE 17 - Frais de gestion immobilière (en €)

	30/06/2020	30/06/2019
XII. Frais de gestion immobilière	-1.072.472	-1.161.308
A. Honoraires versés aux gérants (externes)	-897.390	-981.395
Honoraires de la gérance (TVAC)	-287.375	-287.375
Rémunérations des organes de gouvernance	-574.509	-657.953
Honoraires de l'Expert immobilier	-35.506	-36.067
B. Charges de gestion d'immeubles	-175.082	-179.913
Avocats	-24.355	-24.000
Taxes et redevances	-150.727	-155.913

La rémunération des organes de gouvernances se détaille comme suit :

	30/06/2020	30/06/2019
Dirigeants effectifs	509.708	504.157
dont CEO	183.403	231.095
Conseil d'administration	48.466	141.999
Comité d'audit	16.335	11.798
TOTAL	574.509	657.953

La diminution de la rémunération des organes de gouvernance s'explique par :

1. Le départ de l'un des CEO's, Claude Desseille, nommé Président du Conseil d'Administration à compter du 1^{er} Janvier 2020 ;
2. Le départ de la présidente du Conseil d'Administration, 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, Laurent Vensensus, en sa qualité de CTO (Chief Technical Officer) en date du 1^{er} janvier 2020.

NOTE 18 – Frais généraux de la société (en €)

	30/06/2020	30/06/2019
XIV. Frais généraux de la société	-700.242	-626.540
Honoraires financiers et comptables	-137.520	-139.144
Honoraires commissaires réviseurs	-43.458	-24.667
Honoraires experts externes	-86.884	-113.338
Honoraires juridiques	-26.674	-40.671
Frais véhicules et matériel d'exploitation	-30.136	-27.330
Frais fournitures de bureau	-44.764	-50.439
Frais impression rapport	-29.505	-26.245
Frais de secrétariat et marketing	-177.719	-63.944
Prestations et fournitures informatiques	-42.543	-39.274
Participations séminaires, formations, foires, réceptions, sponsoring	-2.393	-48.490
Formalités légales et cotisations	-64.794	-47.170
Autres frais généraux	-13.852	-5.828

A noter que le mandat du Commissaire PwC a été renouvelé par l'AGE du 5 juin 2020 sur base d'émoluments fixés à 50 k€ par an pour l'audit statutaire de la Société. PwC a, d'autre part, été nommé Commissaire des deux filiales acquises durant la période écoulée.

L'augmentation des frais généraux est principalement expliqué par la rémunération du responsable du marketing (Head of Marketing and Sales) qui a repris, à temps plein, cette fonction (voir Note 17).

NOTE 19 – Autre résultat sur portefeuille (en €)

	30/06/2020	30/06/2019
XIX. Autre résultat sur portefeuille	522.056	-

Durant le premier 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 (bureau) : 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 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. Leur acquisition a été financée principalement par des emprunts auprès d'établissements de crédit (voir Note 10).

NOTE 20 – Charges d'intérêts nettes (en €)

	30/06/2020	30/06/2019
XXI. Charges d'intérêts nettes	-1.043.855	-813.986
A. Intérêts nominaux sur emprunt	-711.056	-496.789
B. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-332.799	-317.197

Les intérêts nominaux sur emprunt augmentent de 214 k€ par rapport à la même période l'année précédente. Cette augmentation est principalement expliquée par :

- l'augmentation des intérêts sur straight loans suite à des tirages plus importants de 53 k€,
- une charge d'intérêts sur de nouveaux emprunts relatifs aux deux acquisitions effectuées durant la période pour un montant de 98 k€,
- la diminution par rapport à 2019 des intérêts intercalaires portés à l'actif pour un montant de 59 k€.

Au 30 juin 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 1,54% contre 1,45% pour la même période l'année précédente.

NOTE 21 – 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 la période (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)

	30/06/2020	30/06/2019
Résultat net de la période (numérateur)	-615.199 €	3.103.507 €
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	3.166.337	3.166.337
Résultat de base par action	-0,19 €	0,98 €
Résultat dilué par action	-0,19 €	0,98 €

Autres informations par action

	30/06/2020	31/12/2019
Actif Net	152.465.159 €	157.038.279 €
Nombre d'actions	3.166.337	3.166.337
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	48,15 €	49,60 €
Cours de bourse à la date de clôture	50,80 €	60,00 €
	30/06/2020	30/06/2019
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1,46 €	1,99 €
Résultat sur portefeuille	-1,26 €	-0,45 €
Résultat d'exploitation	0,20 €	1,53 €
Résultat financier	-0,37 €	-0,55 €
Résultat financier hors variations de juste valeur	-0,33 €	-0,26 €
Résultat avant impôt	-0,17 €	0,98 €
Impôt	-0,02 €	- €
Résultat de l'exercice de base et dilué par action	-0,19 €	0,98 €

NOTE 22 – 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 23 – 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 17 des Etats financiers résumés au 30 juin 2020.

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.

Transactions

SOCIÉTÉS LIÉES	TYPE DE PRESTATIONS	30/06/2020	30/06/2019
	Gérant statutaire :		
	- Honoraires de la gérante	287.375	287.375
	- Frais financiers et comptables	108.181	108.149
WEPS SA BE0463.639.412	- Frais administratifs	95.374	96.111
	- Frais techniques	52.018	61.027
	- Frais de véhicules	71.471	35.905
	- Rémunération Administrateurs, Comité d'audit, frais de marketing et autres	179.509	172.180
	- Frais divers	105.293	109.744
W.TEAM SA BE0478.981.050	Société de services, entretiens et petites réparations sur les immeubles de placements	344.911	389.528
	Société de services, grosses réparations sur les immeubles de placements	131.252	132.308
SPP SA BE0864.622.465	Locataire de bureaux (revenu)	-23.970	-24.225

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 SIR constituées sous forme de SCA du 12 mai 2014, sont quant à elles refacturées au franc le marc.

Soldes

SOCIÉTÉS LIÉES	30/06/2020	31/12/2019
WEPS SA BE0463.639.412	-461.104	-273.609

Note 24 - Evénements marquants survenus après la clôture

Nous renvoyons le lecteur à la partie Gestion - Evènements post clôture en début de rapport. Quoiqu'il en soit, les états financiers résumés au 30 juin 2020 tels que présentés ne sont à notre connaissance pas susceptibles d'ajustements (IAS 10).

COMPTES STATUTAIRES

Bilan statutaire (en €)

	IFRS 30/06/2020	IFRS 31/12/2019
ACTIF		
I. Actifs non courants	286.390.808	270.986.534
C. Immeubles de placement	268.559.718	270.975.284
- Immeubles disponibles à la location	268.559.718	270.975.284
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	6.150	11.250
II. Actifs courants	7.776.148	6.899.240
A. Actifs détenus en vue de la vente	819.422	1.219.422
- Immeubles de placement	819.422	1.219.422
B. Actifs financiers courants	150.000	2.449
- Prêts et créances	150.000	2.449
D. Créances commerciales	5.638.598	4.578.276
E. Créances fiscales et autres actifs courants	44.614	51.267
- Autres	44.614	51.267
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	246.629	203.012
G. Comptes de régularisation	876.886	844.815
- Charges immobilières payées d'avance	347.468	317.166
- Autres	529.418	527.649
TOTAL DE L'ACTIF	294.166.957	277.885.774
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	151.649.488,80	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	117.752.310	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
- n. Résultats reportés des exercices antérieurs	32.865.806	31.110.380
D. Résultat net de l'exercice	-1.430.869	2.821.758
- Résultat de l'exercice	-1.430.869	2.821.758
PASSIF		
I. Passifs non courants	99.362.044	96.676.568
B. Dettes financières non courantes	99.362.044	96.676.568
a) Etablissements de crédit	99.172.389	96.457.437
c) Autres	189.655	219.131
- Garanties locatives reçues	189.655	219.131
II. Passifs courants	43.155.424	24.170.927
B. Dettes financières courantes	34.577.842	15.604.274
a) Etablissements de crédit	34.577.842	15.604.274
C. Autres passifs financiers courants	2.058.608	1.944.265
- Instruments de couverture autorisés	2.058.608	1.944.265
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.332.929	3.164.869
a) Exit Tax	-	1.253.527
b) Autres	1.332.929	1.911.341
- Fournisseurs	1.056.124	1.568.297
- Impôts, rémunérations et charges sociales	276.805	343.044
E. Autres passifs courants	24.859	24.859
- Autres	24.859	24.859
F. Comptes de régularisation	5.161.186	3.432.660
- Revenus immobiliers perçus d'avance	3.190.002	3.336.180
- Intérêts et autres charges courus non échus	1.971.183	96.481
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	294.166.957	277.885.774

Compte de résultats statutaires (en €)

	IFRS 30/06/2020	IFRS 30/06/2019
I. Revenus locatifs	8.904.551	9.361.069
A. Loyers	8.951.989	9.386.239
C. Gratuités locatives	-47.438	-25.170
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	-	-
III. Charges relatives à la location	-1.847.014	-278.788
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	-	-
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-1.849.774	-383.994
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	2.760	105.206
RESULTAT LOCATIF NET	7.057.537	9.082.282
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.158.919	2.452.554
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	580.969	728.603
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	1.577.951	1.723.951
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	-	-2.965
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.674.892	-2.833.003
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-794.846	-928.389
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1.880.046	-1.904.614
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	2.353	6.332
RESULTAT IMMOBILIER	6.543.917	8.705.199
IX. Frais techniques	-734.436	-794.059
A. Récurrents	-83.835	-88.696
- Primes d'assurance	-83.835	-88.696
B. Non récurrents	-650.601	-705.362
- Grosses réparations	-583.645	-569.402
- Sinistres	-66.955	-135.961
X. Frais commerciaux	-40.469	-54.344
A. Commissions d'agence	-22.240	-18.907
B. Publicité	-18.229	-35.436
XII. Frais de gestion immobilière	-1.072.317	-1.161.308
A. Honoraires versés aux gérants	-897.390	-981.395
- Honoraires de la gérance	-287.375	-287.375
- Rémunération des organes de gouvernance	-574.509	-657.953
- Honoraires de l'expert immobilier	-35.506	-36.067
B. Charges de gestion d'immeubles	-174.927	-179.913
- Avocats	-24.355	-24.000
- Taxes et redevances	-150.572	-155.913
CHARGES IMMOBILIERES	-1.847.221	-2.009.710
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	4.696.695	6.695.489
XIV. Frais généraux de la société	-637.906	-626.540
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	145.495	218.241
B. Autres	145.495	218.241
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	4.204.284	6.287.191
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	83.121
A. Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)	400.000	1.249.879
B. Valeur comptable des immeubles vendus	-400.000	-1.166.758
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-4.540.906	-1.515.743
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	765.218	3.860.646
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-5.306.125	-5.376.389
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-	-
RESULTAT D'EXPLOITATION	-336.622	4.854.569

	30/06/2020	30/06/2019
XX. Revenus financiers	60.096	3
A. Intérêts et dividendes perçus	60.096	3
XXI. Charges d'intérêts nettes	-1.025.960	-813.986
A. Intérêts nominaux sur emprunt	-693.162	-496.789
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-332.799	-317.197
XXII. Autres charges financières	-1.751	-2.130
A. Frais bancaires et autres commissions	-1.751	-2.130
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-114.343	-934.950
A. Instruments de couverture autorisés	-114.343	-934.950
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-114.343	-934.950
RESULTAT FINANCIER	-1.081.958	-1.751.062
RESULTAT AVANT IMPOT	-1.418.580	3.103.507
XXV. Impôts des sociétés	-12.289	-
Impôt	-12.289	-
XXVI. Exit tax	-	-
RESULTAT NET DES ACTIVITES CLES DE L'EXERCICE	-1.430.869	3.103.507
RESULTAT GLOBAL¹	-1.430.869	3.103.507
RESULTAT DE BASE ET DILUE PAR ACTION²	-0,45	0,98

Résultat distribuable statutaire

	30/06/2020		30/06/2019	
	€	€ / action	€	€ / action
Résultat net de l'exercice (numérateur)	-1.430.869	-0,45	3.103.507	0,98
Réductions de valeur sur créances commerciales	1.849.774	0,58	383.994	0,12
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	-2.760	-0,00	-105.206	-0,03
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-	-83.121	-0,03
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	-765.218	-0,24	-3.860.646	-1,22
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	5.306.125	1,68	5.376.389	1,70
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	114.343	0,04	934.950	0,30
Résultat distribuable	5.071.394	1,60	5.749.866	1,82
Nombre d'actions	3.166.337	3.166.337	3.166.337	3.166.337
Résultat distribuable de la période, de base et dilué par action	1,60	1,60	1,82	1,82

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 Règlement ESMA juillet 2016 – Indicateur de Performances IAP

Le « résultat de base et dilué par action » s'obtient en divisant le « résultat global » par le nombre d'action représentatives du capital de la Société

Résultat par action statutaire (IAS 33)

	Notes	IFRS 30/06/2020	IFRS 31/12/2019
Capitaux propres	[A]	151.649.489	157.038.279
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	[B]	3.166.337	3.166.337
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale ¹	[A] / [B]	47,89 €	49,60 €
Cours de bourse à la date de la clôture	[C]	50,80 €	60,00 €
Résultat de base par action		-0,45 €	0,98 €
Résultat dilué par action		-0,45 €	0,98 €
Capitalisation boursière	[B] * [C]	160.849.920	189.980.220
Immeuble de placement disponible à la location		268.559.718	270.975.284
Immeuble de placement détenu en vue de la vente		819.422	1.219.422
Valeur du patrimoine immobilier		269.379.140	272.194.706
Ratio d'endettement suivant Art. 27 de l'AR du 14/07/2014		45,99%	41,55%

Calcul détaillé du taux d'endettement statutaire

	Notes	IFRS 30/06/2020	IFRS 31/12/2019
Méthode de calcul du Ratio d'endettement	(a+b+c+d)/e	45,99%	41,55%
+ Passifs non courants	a	99.362.044,12	96.676.568,29
+ Passifs courants	b	43.155.424	24.170.927
- Instruments de couverture autorisés	c	-2.058.607,80	-1.944.265,16
- Comptes de régularisation du passif	d	-5.161.185,66	-3.432.660,22
/ Total des capitaux propres et du passif	e	294.166.957	277.885.774

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

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

Tel : 071 259 259

Fax : 071 352 127

Email : info@w-e-b.be

www.w-e-b.be

