

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2021



IDENTIFICATION

Nom	Warehouses Estates Belgium (en abrégé WEB)
Forme juridique	Société Anonyme (en abrégé SA)
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
Administrateur unique	W.E.B. Property Services SA (en abrégé WEPS SA)
Date de clôture	31 décembre
Expert immobilier	CBRE représenté par Monsieur Kevin VAN DE VELDE ²
Commissaire	PwC, représenté par Monsieur Damien WALGRAVE ³
Types d'immeubles	Immeubles commerciaux, de bureaux et logistiques
Juste valeur du portefeuille	301.743.154 € ⁴

Déclaration

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 SA (ci-après «WEB SA») ayant son siège social Avenue Jean Mermoz 29 à 6041 Charleroi (Gosselies), Belgique, déclarent qu'à leur connaissance:

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

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 anglais. Seule la version française du document fait foi ; la version anglaise étant une traduction libre.

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 2021 pour une période de 3 ans.

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

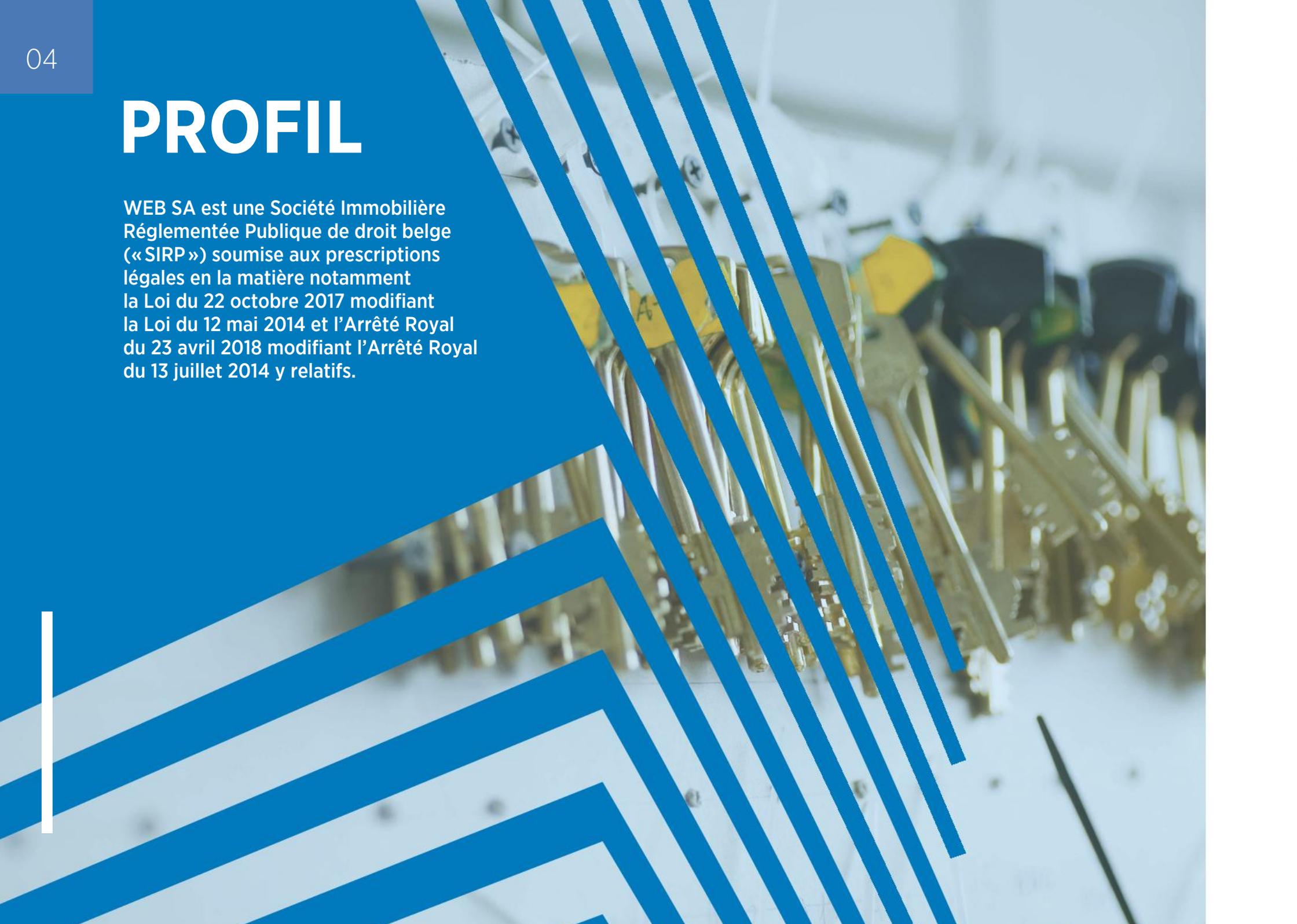
⁴ actifs détenus en vue de la vente inclus, selon la valorisation de l'expert immobilier

SOMMAIRE

Profil	04
Lettre aux actionnaires	06
Chiffres clés 2021	08
Calendrier financier	11
Historique	12
Rapport de gestion	14
Facteurs de risques	40
Rapport immobilier	54
Rapport financier	86
Statuts coordonnés	156

PROFIL

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

L'activité de WEB SA consiste à mettre ses immeubles à la disposition d'utilisateurs. Il s'agit pour la plupart de contrats de location simple, WEB SA 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 SA a également conclu quatre (4) contrats d'emphytéose.

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

WEB SA possède un portefeuille de près de 110 immeubles (hors projets en cours de développement) représentant une superficie totale bâtie de 297.582 m² (hors terrains). La juste valeur de ce portefeuille immobilier s'élève à 301.743.154 € au 31 décembre 2021.

Depuis son entrée en bourse, il y a 23 ans, WEB SA offre à ses actionnaires un rendement remarquable en dépit de contextes socio-économiques quelque fois difficiles. Elle entend poursuivre son développement en privilégiant la composition d'un portefeuille stable, créateur de valeur et de croissance à long terme et générateur de revenus en adéquation avec sa politique de dividende. WEB SA continuera à adopter une position prudente et sélective dans le choix de ses investissements afin que ceux-ci soient toujours réalisés dans des conditions particulièrement favorables pour ses actionnaires, tout en tenant compte des risques potentiels auxquels elle serait confrontée.

Au 31 décembre 2021, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 132.986.154 €.

LETTRE AUX ACTIONNAIRES



Chers Actionnaires,

Dans le prolongement de 2020, l'année 2021 a eu son lot de tourments en raison de la pandémie du Covid.

Néanmoins les effets économiques potentiellement négatifs de cette crise sanitaire dans notre secteur immobilier ont été contenus ; WEB a confirmé sa résilience grâce à son positionnement commercial notamment dans les parcs commerciaux en périphérie à ciel ouverts alors que le Retail en général avait été perçu, par précaution en 2020, comme un secteur à haut risque.

Notre Société a toutefois, et dans une moindre proportion qu'en 2020, décidé d'octroyer certaines facilités économiques à certains de ses locataires, de sorte à pérenniser son revenu locatif et à aider ceux-ci à surmonter leurs difficultés.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 septembre 2021, WEB SA a procédé à la fusion par absorption, avec effet au 1^{er} septembre 2021, de ses 2 filiales dans lesquelles elle détenait une participation à 100%, à savoir la SA Business Park Alleur et la SA SPI La Louvière, bénéficiant de la sorte de 4 mois d'activités économiques. WEB SA n'est donc plus une Société consolidante. En outre, lors de cette même assemblée, WEB SA a approuvé l'adaptation de ses statuts au nouveau CSA en adoptant la forme légale de société anonyme, qui est la forme légale la plus proche de la sienne, avec un administrateur unique, son gérant W.E.B. Property Services SA (« WEPS ») étant devenu par conséquent son administrateur unique. WEB SA a également renouvelé et actualisé les autorisations accordées à l'organe d'administration en matière de capital autorisé et d'acquisition et d'aliénation des actions propres.

L'exercice social 2021 se clôture avec un Résultat global statutaire en progression à 13.992 k€, dégageant de la sorte un Résultat distribuable de 9.985 k€.

La juste valeur du portefeuille immobilier, hors immeubles de placement détenus en vue de la vente, est passée de 273.482 k€ à 300.993 k€ soit une progression de 10,1%.

Cette évolution de 27.510k€ provenant :

- de l'intégration suite aux fusions des immeubles absorbés pour 22.179 k€,
- des dépenses capitalisées, consacrées à l'amélioration et à la rénovation d'unités locatives pour 3.410 k€,
- de la variation positive nette de la juste valeur des immeubles de placement pour 1.292 k€,
- de la ré incorporation en 2021 pour 630 k€ de l'immeuble de Tournai suite à sa location.

L'actif statutaire de la Société passe ainsi de 299.624 k€ à 305.176 k€ soit une progression de 1,85%.

Le résultat locatif net s'affiche à 18.633 k€ en progression de 15,9%.

Le résultat global de la Société est de 13.992 k€ en progression de 55,4% par rapport à 2020, année fortement impactée par la Covid 19.

Le résultat distribuable statutaire est de 9.985 k€ accusant un léger repli de 181 k€ en raison de la progression des dépenses de maintenance de près de 1 m€.

Le taux d'endettement de la Société est passé 45,63% à 45,97%

Le taux d'occupation est de 94,58% au 31 décembre 2021.

Le Conseil d'administration avait décidé de distribuer un acompte sur dividende de 1,00 € brut par action payé en décembre 2021. Il proposera lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 avril 2022, d'octroyer un dividende supplémentaire de 1,84€ brut par action.

Ainsi, le montant brut global du dividende pour l'exercice 2021 serait de 2,84€ par action donnant un rendement brut de 6,97% par rapport au cours moyen de l'action ; le pay-out ratio s'établissant à 90,06% contre 98,11%¹ pour l'exercice précédent.

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

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

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



Claude DESSEILLE
Président du Conseil d'administration



Laurent WAGNER
CEO

¹ si la Société avait appliqué l'approche par transparence ou look through

CHIFFRES CLÉS 2021¹

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE (% DE LA JUSTE VALEUR)	31/12/2021 ²	31/12/2020 ³	DELTA Y/Y (%)
Commerces	68,55%	68,63%	-0,07%
Logistiques	18,64%	18,51%	0,13%
Bureaux	12,03%	12,08%	-0,05%
Terrains	0,78%	0,79%	-0,01%

RÉSULTAT STATUTAIRE	31/12/2021	31/12/2020	DELTA Y/Y (%)
Revenus locatifs	18.499 k€	17.512 k€	5,63%
Résultat locatif net	18.633 k€	16.076 k€	15,91%
Résultat immobilier	17.971 k€	15.520 k€	15,79%
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	12.040 k€	10.468 k€	15,02%
Résultat net	13.992 k€	9.006 k€	55,35%

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE À PÉRIMÈTRE CONSTANT	31/12/2021 ⁴	31/12/2020 ⁵	DELTA (%)
Juste valeur du portefeuille immobilier	301.743 k€	297.413 k€	1,46%
Fonds propres	162.938 k€	158.753 k€	2,64%
Valeur intrinsèque d'une action	51,46 €	50,14 €	2,64%
Taux d'occupation	94,58%	94,77%	-0,20%
Ratio d'endettement	45,97%	46,09%	-0,26%

RÉPARTITION SECTORIELLE⁶



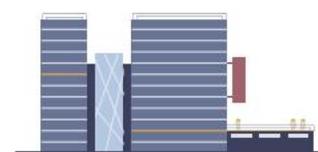
IMMEUBLES COMMERCIAUX

68,55%



IMMEUBLES LOGISTIQUES

18,64%



IMMEUBLES DE BUREAUX

12,03%

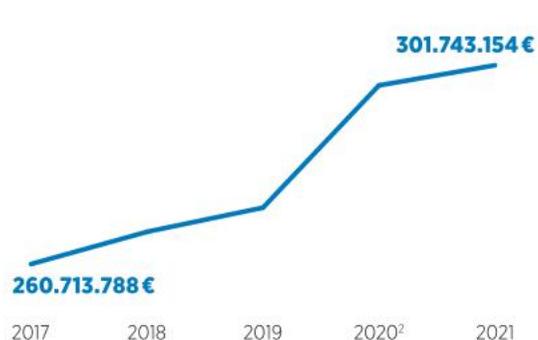


TERRAINS

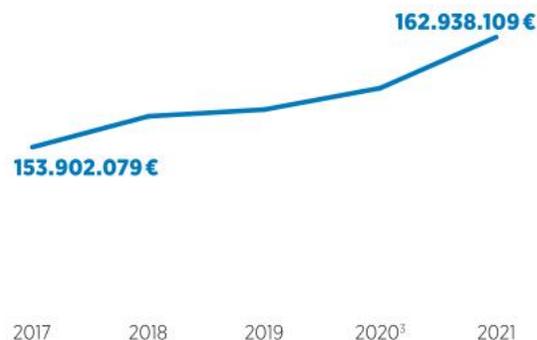
0,78%

1 immeubles détenus en vue de la vente inclus, sauf mention contraire
 2 pourcentages statutaires suite à la fusion par absorption des deux filiales en septembre 2021
 3 pourcentages consolidés
 4 chiffres statutaires suite à la fusion par absorption des deux filiales en septembre 2021
 5 chiffres consolidés
 6 sur base de la juste valeur

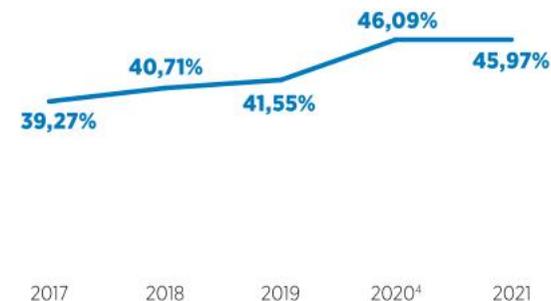
ÉVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR¹



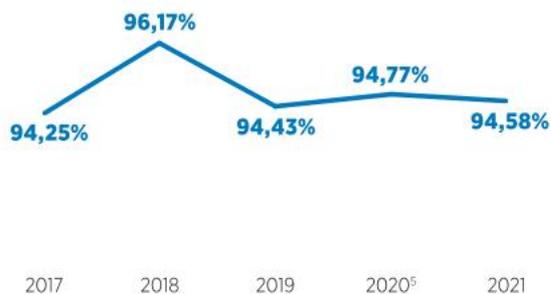
ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES



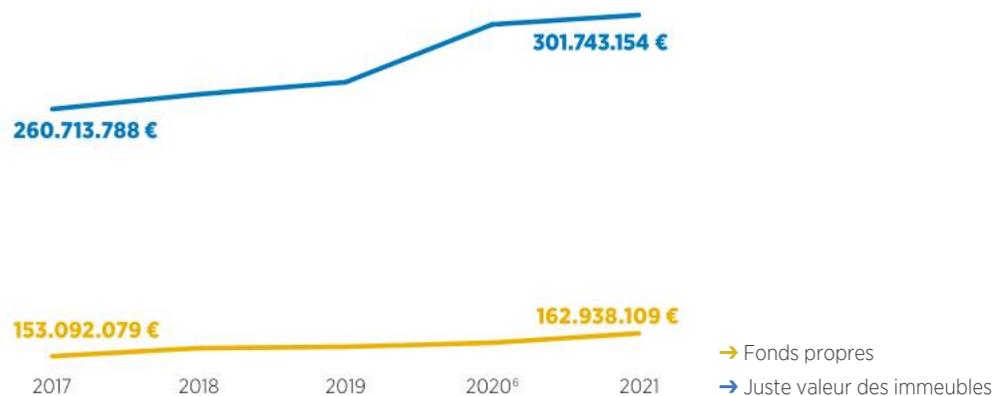
ÉVOLUTION DU TAUX D'ENDETTEMENT



ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION



ÉVOLUTION COMPARATIVE DES FONDS PROPRES ET DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES¹



1 La juste valeur ou fair value est celle déterminée par l'expert immobilier indépendant de la Société, actifs détenus en vue de la vente inclus.
 2 Juste valeur consolidée
 3 Capitaux propres consolidés
 4 Taux d'endettement consolidé
 5 Taux d'occupation consolidé
 6 Fonds propres et juste valeur consolidés

POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Cotée depuis le 1^{er} octobre 1998 sur Euronext Brussels, WEB SA a clôturé le 31 décembre 2021 son vingt-troisième exercice.

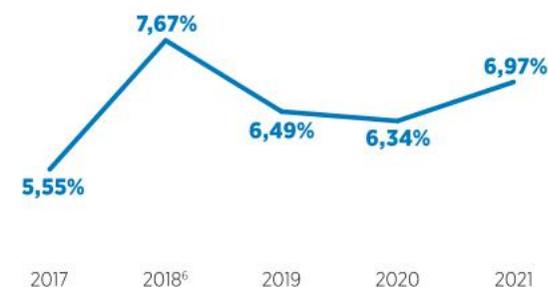
Compte-tenu des résultats de WEB SA sur l'exercice 2021, le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 avril 2022 de confirmer l'acompte de 1,00€ brut par action distribué en décembre 2021 et de distribuer un dividende complémentaire de 1,84 € brut par action, payable le 04 mai 2022. Le montant du dividende de l'exercice 2021 s'établirait dès lors à 2,84 € brut par action ; le pourcentage distribué par rapport aux résultats statutaires s'établissant à 90,06% contre 98,11%¹ par rapport à l'exercice précédent.

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

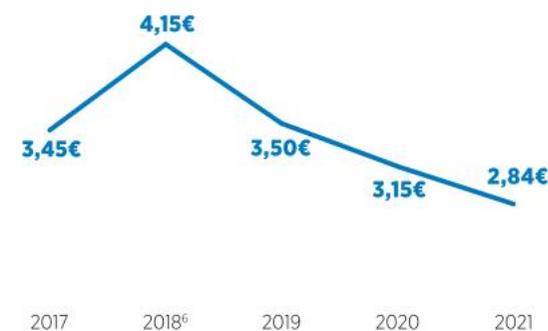
ÉVOLUTION DU DIVIDENDE DISTRIBUÉ

	2021	2020	2019	2018 (15 mois) ⁵	2017
Valeur unitaire intrinsèque d'une action	51,46 €	50,14 €	49,60 €	49,41 €	48,61 €
Cours de bourse à la date de clôture	42,00 €	42,40 €	60,00 €	48,48 €	61,67 €
Cours de bourse annuel moyen ²	40,75 €	49,72 €	53,96 €	54,09 €	62,13 €
Montant du dividende brut par action	2,84 €	3,15 €	3,50 €	4,15 €	3,45 €
Rendement brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse ³	6,97%	6,34%	6,49%	7,67%	5,55%
Pourcentage distribué par rapport aux résultats	90,06%	98,11% ⁴	91,56%	93,50%	98,96%

RENDEMENT BRUT SUR LA MOYENNE ANNUELLE DU COURS DE BOURSE



DIVIDENDE BRUT



1 À noter que ce pourcentage au 31/12/2020 aurait été de 90,24% si la Société avait appliqué l'approche par transparence ou look through

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

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

4 À noter que ce pourcentage au 31/12/2020 aurait été de 90,24% si la Société avait appliqué l'approche par transparence ou look through % si la Société avait appliqué l'approche par transparence ou look through.

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

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

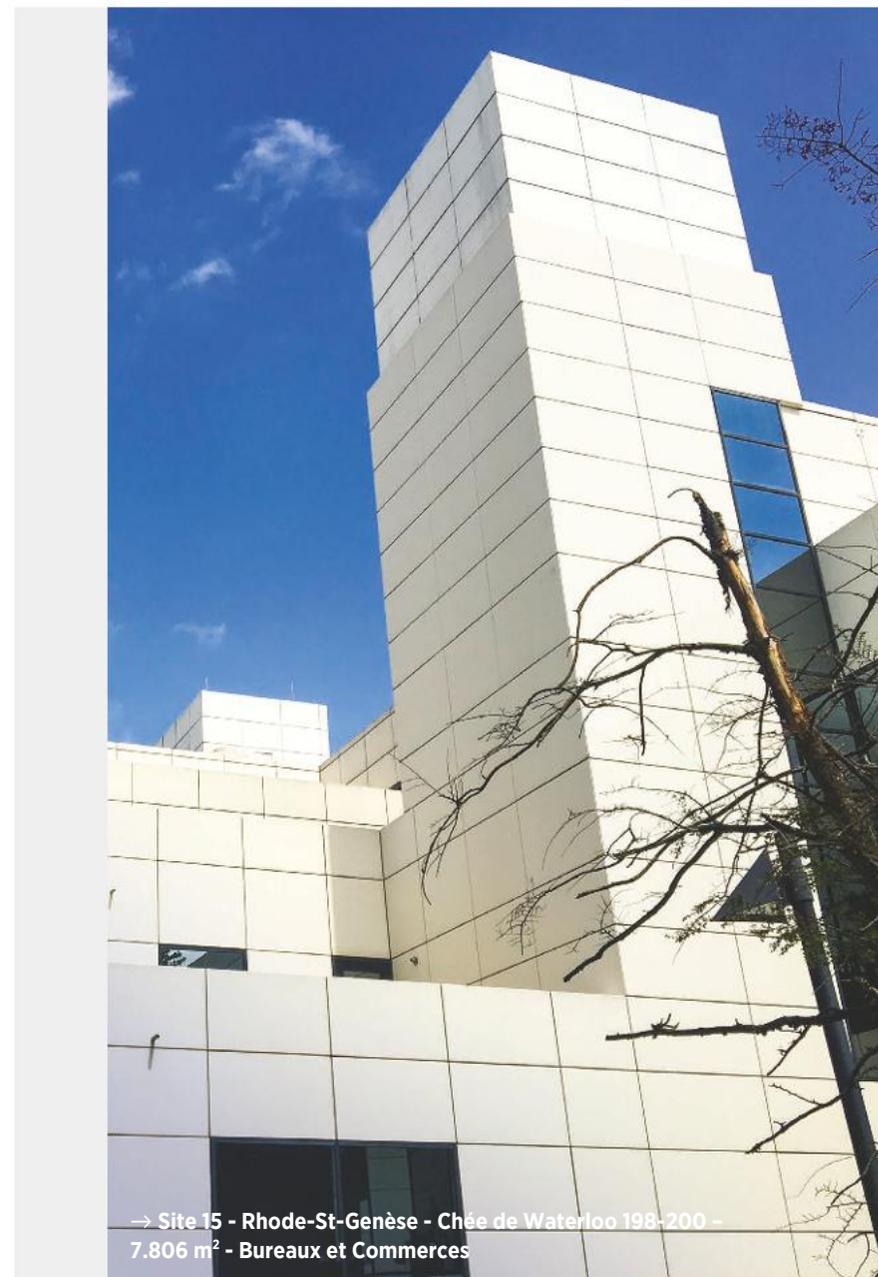
CALENDRIER FINANCIER^{1,2}

Clôture du 1 ^{er} semestre de l'Exercice 2022	30/06/2022
Publication des résultats semestriels de l'Exercice 2022	30/09/2022
Mise en ligne du Rapport Financier Semestriel de l'Exercice 2022	30/09/2022
Clôture de l'Exercice 2022	31/12/2022
Publication des résultats financiers annuels de l'Exercice 2022	24/03/2023
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel de l'Exercice 2022	24/03/2023
Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires (AGO)	25/04/2023
Dividende de l'Exercice 2022	
• Publication du dividende de l'exercice 2022 ³	26/04/2023
• Ex-date (détachement)	02/05/2023
• Record date (enregistrement)	03/05/2023
• Payment date (paiement)	04/05/2023

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.

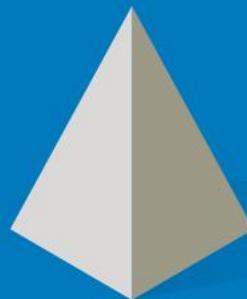
2 sauf mention contraire, publication après clôture de la Bourse

3 publication avant ouverture de la Bourse



→ Site 15 - Rhode-St-Genèse - Chée de Waterloo 198-200 –
7.806 m² - Bureaux et Commerces

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 IMMOVA portant le capital de 4.969.837 € à **4.973.268 €**

Émission de **986 actions** suite à la fusion par absorption de la SA CEMS et de la SA WINIMO portant le capital de 4.973.268 € à **4.984.671 €**

Conversion du capital en Euros et augmentation de ce dernier de 15.328,87 € portant le capital de 4.984.671 € à **5.000.000 €**

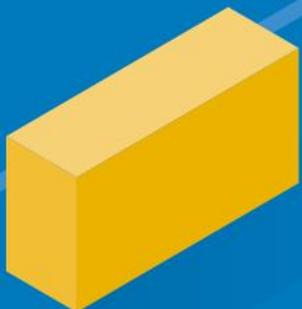
2004

Émission de **272.809 actions** suite à la fusion par absorption de la SA IMOBEC portant le capital de 5.000.000 € à **6.700.000 €**

2010

Émission de **863.546 actions** suite à l'augmentation de capital avec droits de préférence portant le capital de 6.700.000 € à **9.212.498 €**

2000



2015

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

Au 31 décembre 2021, le capital social de WEB SA 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.

Agrément en tant que **SIR**

2011

2021

RAPPORT DE GESTION

29

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

Stratégie

Soucieuse de développer d'une manière rentable son portefeuille d'immeubles afin de faire croître à la fois la valeur intrinsèque de la Société et le bénéfice distribuable, WEB SA 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 ;

Gestion créatrice de valeur ajoutée sur le long terme

WEB SA :

- gère proactivement la relation avec ses clients locataires: son équipe commerciale construit de façon continue une relation de proximité avec les locataires ;

Amélioration continue et proactive du portefeuille existant

- **Property management** : WEB SA pratique une gestion commerciale de proximité dont les objectifs consistent en la pérennisation de la relation avec les locataires, mais aussi dans l'identification de leurs besoins. La relation client soutenue par WEB lui permet de porter une attention et une écoute constante à ses locataires. De cette relation ressort un suivi rapproché, anticipant les éventuels problèmes et permettant d'y apporter des solutions adéquates et rapides. L'aspect permanent du contact client permet aussi de rester ouvert à leurs souhaits, à leurs recommandations et ainsi d'identifier les améliorations les plus pertinentes.

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

WEB SA 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 ;

- 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 :

- sélectionne avec soin ses locataires: le portefeuille de clients est composé d'enseignes de premier ordre et comporte environ 37,5% d'opérateurs internationaux, près de 39% œuvrant à l'échelle nationale et plus de 20% à l'échelle régionale ;¹
- participe activement à l'amélioration de l'attractivité commerciale de ses zones de commerce.

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 SA offre à ses clients un service de Facility management disponible sept jours sur sept. Les équipes commerciales et techniques sont en relations quotidiennes avec les locataires. L'équipe technique en charge du Facility Management des immeubles assure les services destinés à assurer le bon fonctionnement de l'immeuble (entretien, maintenance et petites réparations sur les bâtiments, entretien des espaces verts...).

- complémentarité et diversité des offres commerciales des locataires ;
- locataires sains sur le plan financier et participant à la diversité et à la complémentarité de l'offre commerciale ;
- projets immobiliers pertinents et novateurs recourant aux techniques les plus modernes et les moins invasives pour l'écosystème ;
- rentabilité économique pérenne.

¹ sur base des revenus locatifs pour la période sous revue

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

- biens commerciaux,
- biens logistiques,
- biens de bureaux.

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

La pandémie a suscité des réflexions au sein de la Société en procédant un arbitrage de ses actifs non stratégiques.

Activité

Mise à disposition d'immeubles

L'activité principale de la Société 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 SA investit en biens immobiliers.

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

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

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

Par ses activités, WEB SA vise à valoriser et à accroître ses actifs immobiliers. À l'heure actuelle, la Société fait partie des spécialistes en investissement et gestion d'immeubles entrant dans les catégories détaillées dans le tableau ci-après.

Au 31 décembre 2021, ces immeubles sont ventilés comme suit :

	TOTAL	IMMEUBLES LOGISTIQUES	IMMEUBLES COMMERCIAUX	IMMEUBLES DE BUREAUX	TERRAINS
Valeur d'investissement ¹	311.191.863 €	58.261.224 €	212.966.424 €	37.317.569 €	2.646.646 €
Juste valeur ²	301.743.154 €	56.236.514 €	206.858.566 €	36.295.500 €	2.352.574 €
Répartition du patrimoine ³	100%	18,72%	68,44%	11,99%	0,85%
Rendement potentiel ⁴	6,98%	9,06%	6,53%	6,39%	6,06%
Surface totale bâtie	297.582 m ²	132.111 m ²	149.144 m ²	16.328 m ²	- m ²
Valeur d'acquisition/rénovation	213.240.027 €	47.920.591 €	127.834.285 €	36.122.483 €	1.362.667 €
Valeur assurée ^{5, 6, 7}	289.914.418 €	93.929.032 €	148.854.985 €	47.130.401 €	- €

1 actifs détenus en vue de la vente inclus

2 actifs détenus en vue de la vente inclus

3 sur base de la valeur d'investissement

4 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).

5 La valeur assurée des immeubles a été déterminée en fonction de la qualité des immeubles, du coût de construction, des aménagements, des équipements etc. et ne prend pas en considération la valeur locative de l'immeuble, ce qui est le cas de la juste valeur du portefeuille telle que déterminée par l'Expert. Par ailleurs, pour certains sites multi-locataires (Rhode-St-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.

6 sur base des valeurs assurées reprises, WEB SA a comptabilisé des primes d'assurance pour un montant total de 179.878 € pour la période sous revue

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

Description des services complémentaires

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

Régulièrement, WEB SA 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 SA met en place des programmes de rénovation adéquats tout en veillant à maîtriser ses coûts (dépenses immobilières et frais généraux) et en intégrant les impératifs du développement durable dans toutes ses opérations de rénovation afin de pérenniser son développement sur le long terme.

WEB SA 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.

AUTRES SERVICES

WEB SA 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 ;

WEB SA 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 SA 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.

- les légers travaux d'aménagement répondant aux besoins spécifiques du locataire ;
- la répartition du précompte immobilier et des taxes diverses, en ce compris la vérification des montants, les demandes éventuelles d'exonération, de révision, de dégrèvement ;
- les démarches relatives aux demandes de permis socio-économiques, l'enregistrement des baux.

Proposition d'affectation du résultat¹ (en €)

RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	13.991.558
TRANSFERT AUX/DES RÉSERVES (-/+)	-4.999.161
Réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	-1.223.081
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	-141.621
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 (-)	-842.074
Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	-2.792.386
RÉMUNÉRATION DU CAPITAL PRÉVUE À L'ART. 13, § 1^{ER}, AL. 1^{ER} (SOLDE)	-5.826.060
ACOMPTÉ SUR LE DIVIDENDE VERSÉ EN DÉCEMBRE 2021	-3.166.337

¹ sous réserve de l'approbation lors de l'AGO du 26/04/2022, cf. Proposition d'affectation du résultat de l'exercice selon le schéma défini dans l'AR du 13/07/2014 en fin de rapport financier

Évènements marquants de l'exercice 2021

Dans le contexte de la crise sanitaire mondiale laquelle a eu, entre autres, pour effet sur le marché Belge la fermeture des commerces non essentiels, WEB considère avoir traversé ces différentes vagues de manière rassurante. Cette affirmation repose sur la demande locative satisfaite au cours des précédents mois et sur la stabilisation de son taux d'occupation à près de 95%.

Ceci s'est réalisé à des conditions locatives en ligne avec celles pratiquées avant la Covid-19.

WEB constate donc que son positionnement commercial a participé à sa capacité de réaction et à sa résilience au plus fort de ce drame socio-économique. Pour rappel, son portefeuille d'immeubles est investi sur 3 segments (Retail, Logistique et Bureaux), et son positionnement Retail se situe dans des Retail park de périphérie comportant une diversification sectorielle telle que plus de 33% est dédié aux équipements de la maison.

WEB souligne que la localisation de ses immeubles commerciaux principalement implantés en périphérie et à ciel ouvert bénéficiant d'un accès aisé en voiture et de vastes parkings permet de faire ses courses efficacement tout en respectant les mesures de sécurité, moins anxiogènes.

Ce qui précède a donc participé à la reprise accélérée dans les différents segments du commerce de détail en périphérie. En outre, le niveau des loyers étant moins élevés en périphérie, le taux d'effort pour les enseignes présentes est inférieur qu'en centre-ville.

Modification des statuts

En date du 10 septembre 2021, la Société a convoqué une Assemblée Générale Extraordinaire, laquelle a approuvé la mise en conformité des statuts de la Société au Code des sociétés et des associations (« CSA ») et la transformation de la Société en société anonyme avec un administrateur unique, W.E.B. Property Services SA (« WEPS »). Ce

Acompte sur dividende

En décembre 2021, conformément à sa politique actuelle de distribution, la Société a distribué un acompte sur dividende de l'exercice 2021 d'un montant de 1,00 € brut par action.

Évolution du portefeuille

WEB SA 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

Toujours soucieux de les accompagner dans cette crise, WEB SA a poursuivi un dialogue responsable et transparent entamé en 2020 avec ses locataires en vue de les aider à faire face aux défis de cette crise, au cas par cas et en fonction des difficultés spécifiques et des contraintes financières de chacun.

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

L'impact de la crise sanitaire sur la juste valeur du portefeuille et sur les résultats reste limité (voir Note 44).

Au 31 décembre 2021, la pandémie a eu un impact négatif estimé à 281 k€ sur le résultat net de l'exercice et 338 k€ sur le résultat distribuable suite aux notes de crédit émises.

WEB SA estime qu'il n'y a, au 31 décembre 2021, plus d'impact COVID sur la juste valeur du portefeuille immobilier.

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

changement n'entraîne aucune modification dans la structure de gestion et la composition des organes de la Société ou de WEPS.

Cette Assemblée a également approuvé le renouvellement et l'actualisation des autorisations accordées à l'organe d'administration en matière de capital autorisé et en matière d'acquisition, d'aliénation et de prise en gage d'actions propres.

particulièrement favorables pour ses actionnaires et conforme à la stratégie décrite ci-avant.

FUSIONS

L'Assemblée Générale Extraordinaire tenue le 10 septembre 2021 a également approuvé l'opération assimilée à la fusion par absorption par la Société de ses deux filiales à 100 % Business Park Alleur SA et SPI La Louvière SA. Ces filiales ont transféré l'intégralité de leur patrimoine, activement et passivement, à la Société, et ont été dissoutes sans liquidation.

CESSIONS

La Société a procédé à un arbitrage de ses immeubles non stratégiques.

Courcelles – rue de la Glacerie

En date du 16 juin 2021, WEB SA a signé un compromis de vente pour un terrain agricole non exploité et non valorisé sis rue de la Glacerie à 6180 Courcelles. Le prix de cession a été fixé à 25.000 € hors frais. L'acte authentique s'est tenu le 23 septembre 2021.

Rue frison 58 - 6040 Jumet

En date du 14 juin 2021, WEB SA a signé un compromis de vente pour cet immeuble occupé à 44,51% avec transfert de propriété et de jouissance à la passation de l'acte authentique.

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 515.000 € hors frais, soit à une valeur légèrement supérieure à celle

Investissements et entretien du parc immobilier

Durant la période sous revue, WEB SA 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

Du point de vue comptable, toutes les opérations réalisées par BPA SA et SPI SA sont considérées comme accomplies pour le compte de la Société à compter du 1^{er} septembre 2021.

donnée par l'Expert immobilier de la SIR au 31 décembre 2020, tel que repris dans le dernier RFA, déterminée à 494.523 €. L'acte authentique s'est tenu le 22 octobre 2021.

Rue de l'industrie (Bureaux) - 6040 Jumet

En date du 14 juin 2021, WEB SA a signé un compromis de vente pour cet immeuble inoccupé depuis plusieurs années avec transfert de propriété et de jouissance à la passation de l'acte authentique.

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 325.000 € hors frais, soit à une valeur supérieure à celle donnée par l'Expert immobilier de la SIR au 31 décembre 2020, tel que repris dans le dernier RFA, déterminée à 124.273 €. L'acte authentique s'est tenu le 22 octobre 2021.

d'améliorer son empreinte écologique et d'améliorer la qualité locative de ses immeubles, la Société a, entre autres, réalisé des travaux d'amélioration et de rénovation pour un montant de 3.425 k€.

Déclaration de gouvernance d'entreprise

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

WEB SA accorde beaucoup d'importance à la bonne gouvernance et observe les principes de Gouvernance d'Entreprise décrits dans le Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2020 (ci-après « le Code ») qui, conformément à l'Arrêté royal du 6 juin 2010 portant sur la désignation du Code de gouvernance d'entreprise à respecter par les sociétés cotées, est son code de référence. Le Code est consultable en annexe de l'Arrêté Royal précité (accessible sur le site internet du Moniteur Belge).

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

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

- compte-tenu de la taille réduite de la Société, aucun secrétaire n'a été désigné au sens de l'Article 3.19 du Code 2020 ;
- aucun comité de nomination et de rémunération n'a été constitué au sens de l'article 4.17 et 4.19 du Code 2020 puisque WEB SA remplit deux des trois critères d'exclusion repris à l'Article 7:100 §4 du Code des Sociétés et des Associations et n'est donc pas légalement tenue de constituer de tels comités ;¹
- les Administrateurs sont nommés en principe pour six ans, alors que la durée maximale préconisée par l'article 5.6 du Code 2020 est de quatre ans. Cette recommandation se justifie par le fait que les actionnaires sont amenés à se prononcer avec une fréquence suffisante sur la nomination des Administrateurs. Cette considération est théorique pour une société qui, comme WEB SA ayant la forme d'une société anonyme, est gérée par un Administrateur unique ;
- les Administrateurs non exécutifs ne perçoivent pas de rémunération variable au sens de l'article 7.6 du Code 2020, ce qui est en ligne avec l'article 7:92 du CSA qui en principe exclut la rémunération variable pour les non exécutifs et en particulier les indépendants ; en outre, le Conseil d'Administration a décidé de ne pas rémunérer partiellement les Administrateurs non exécutifs sous la forme d'actions de la Société et déroge donc à la disposition 7.6 du Code 2020. Ce choix s'explique par le fait que la Société ne possède pas d'actions propres et n'est donc pas en mesure d'en accorder aux Administrateurs non

exécutifs. Par ailleurs, le Conseil d'administration estime qu'une telle forme de rémunération risque de limiter l'indépendance des Administrateurs non exécutifs ;

- les Managers exécutifs ne perçoivent pas de rémunération variable au sens de l'article 7.7 du Code 2020, ceci s'explique par la volonté d'encourager la gestion dans une perspective de durabilité et d'éviter le court « termisme » ;
- nonobstant les dispositions des articles 7.6 et 7.9 du Code 2020, la société a en effet estimé que, compte tenu de la taille relativement réduite de la société et de la fluidité de la communication des informations entre les Administrateurs et les Dirigeants effectifs, l'octroi d'une rémunération en actions risquait de donner lieu à des difficultés au regard des obligations de la Société en matière de prévention des abus de marché.
- le conseil d'administration n'a pas fixé un seuil minimum d'actions que les Dirigeants doivent détenir au sens de l'article 7.9 du Code 2020, ceci s'explique par le fait que les intérêts des Dirigeants sont déjà suffisamment orientés vers le long terme. Le Conseil d'administration considère que sa politique de rémunération simple et transparente à l'égard des Dirigeants soutient sa stratégie créatrice de valeur sur le long terme en offrant à ses actionnaires un rendement remarquable en dépit de contextes socio-économiques quelque fois difficiles.

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

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

La structure de gouvernance d'entreprise comprend :

- les organes de gestion, à savoir :
 - l'Administrateur unique de WEB SA c'est-à-dire WEPS SA ;
 - le Conseil d'administration et les Dirigeants effectifs de WEB SA ;
 - 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.

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 SA dispose de 1 salarié au 31/12/2021,

b) total du bilan ≤ à 43 000 k€, le total du bilan de WEB SA pour l'exercice 2021 est de 305.176 k€,

c) chiffre d'affaires net annuel ≤ à 50 000 k€, le chiffre d'affaires net annuel de WEB SA pour l'exercice 2021 est de 18.633 k€.

COMPOSITION & FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION

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

À l'exception des Dirigeants effectifs, le personnel est employé par l'Administrateur unique de la SIR, WEPS SA, et peut être considéré comme personnel de la SIR aux fins de l'Article 4 de la Loi SIR. Au 31 décembre 2021, celui-ci était réparti en 3 catégories :

- les fonctions opérationnelles étant exercées par Madame Valérie WAGNER, Head of Marketing and Sales et Monsieur Laurent VENSENSIUS, Chief Technical Officer ;

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conformément au Code des Sociétés et des Associations et à ses Statuts, la Société est gérée par un Administrateur unique, WEPS SA, qui agit par son Conseil d'administration et représente celle-ci.

Missions

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

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

- stratégie immobilière :
 - décisions d'acquisition et d'aliénation de droits réels sur des biens immobiliers, en ce compris la détermination de la valeur immobilière du bien, de la structure de l'opération et des garanties qui sont exigées pour répondre aux éventuelles remarques des conseillers de la Société dans le cadre du processus de due diligence ;
 - politique en matière d'assurances ;
 - politique en matière de rénovation ;
 - désignation de l'expert immobilier agréé et suivi de ses rapports ;
 - définition d'un système de comptes-rendus semestriels relatifs au taux d'occupation des immeubles, aux baux importants, aux recouvrements et différends significatifs ;

Pouvoirs

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

L'Administrateur unique établit les rapports financiers semestriels et annuels.

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

- les fonctions mixtes étant exercées par 2 Dirigeants effectifs : Monsieur Laurent WAGNER, Chief Executive Officer et Madame Caroline WAGNER, Chief Administration Officer et Compliance Officer ;
- les fonctions de support étant supervisées par un Dirigeant effectif : Monsieur Antoine TAGLIAVINI, Chief Financial Officer et Gestionnaire de Risques.

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 de l'Administrateur unique est irrévocable, sauf en justice, pour un juste motif.

- stratégie financière :
 - politique en matière de couverture des risques d'intérêts ;
- politique du personnel :
 - détermination du budget pour le personnel et de la politique de rémunération (répartition entre salaire fixe et variable, rémunération en nature) ;
 - détermination de l'organigramme ;
- informations financières et autres :
 - évaluation et approbation de toutes les informations financières et autres, ainsi que des rapports exigés sur le plan légal, que ce soit du chef de la législation ou de la réglementation sur les sociétés ou de la législation relative aux SIR.

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

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

En outre, en vertu de l'Article 7 des Statuts relatif au capital autorisé, l'Administrateur unique est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de dix millions d'euros (10 M€), aux dates, conditions et modalités à fixer par lui, conformément à l'Article 7:198 du Code des Sociétés et des Associations. Le droit de préférence peut être limité ou supprimé conformément à l'Article 7 des Statuts. Dans les mêmes conditions, l'Administrateur unique est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription. Cette autorisation est conférée pour une période de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 10 septembre 2021. L'Administrateur unique est expressément habilité à procéder, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la Société, à des augmentations de capital aux conditions précitées. Cette autorisation est conférée pour une période de trois (3) ans à dater de la décision de l'Assemblée Générale du 10 septembre 2021.

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

En outre, en vertu de l'Article 12 des Statuts relatif à l'acquisition, prise en gage et aliénation par la Société de ses propres actions, la Société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions entièrement libérées, avec ou sans droit de vote, contre des espèces aux termes d'une décision de l'Assemblée Générale statuant conformément aux Articles 7:215 et 7:226 du Code des Sociétés et des Associations, dans le respect des conditions imposées par toutes dispositions légales en vigueur. Cette même Assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions.

Composition

En vertu de l'Article 17 des Statuts de WEB SA, 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 SA devra s'en expliquer dans sa déclaration de Gouvernance d'entreprise (GE). Toutefois, WEB SA 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 SA, a la forme d'une société anonyme et est gérée par un Administrateur unique ».

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

L'Administrateur unique est autorisé à acquérir des actions de la Société, pour compte de celle-ci, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est consentie pour une période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur Belge de la décision de l'Assemblée Générale du 10 septembre 2021.

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

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

L'Administrateur unique peut aliéner les actions propres de la Société dans les cas suivants:

1. lorsque ces actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé au sens de l'Article 1:11 du Code des Sociétés et des Associations;
2. lorsque l'aliénation se fait sur une bourse de valeurs mobilières ou à la suite d'une offre en vente faite aux mêmes conditions à tous les Actionnaires, pour éviter à la société un dommage grave et imminent ; cette autorisation étant valable pour une durée de trois (3) ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée du 10 septembre 2021 et étant prorogeable pour des termes identiques;
3. dans tous les autres cas admis par le Code des Sociétés et des Associations.

retail, des bureaux ainsi que de la logistique ou qui ont de l'expérience dans les aspects financiers de la gestion d'une société cotée et en particulier des SIR (cf. tableau ci-après) ; les Administrateurs non exécutifs ne pouvant envisager d'accepter plus de cinq (5) mandats d'Administrateur dans des sociétés cotées.

Au 31 décembre 2021, le Conseil d'administration est constitué de sept (7) Administrateurs dont quatre (4) Administrateurs non exécutifs (dont 3 indépendants) et trois (3) Administrateurs exécutifs :

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

La Société se conforme aux prescriptions relatives à la diversité des genres telle que requise par la Loi du 28 juillet 2011 visant à garantir la présence des femmes dans le Conseil d'administration des sociétés cotées.

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

Responsabilités

S'agissant d'un organe collégial et nonobstant la distinction faite entre Administrateurs exécutifs, non exécutifs et indépendants, tous les Administrateurs sont responsables de la gestion de WEB SA, conformément au droit commun des sociétés.

COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL

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

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

Comité d'Audit

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

Composition du CA au 31/12/2021	Début du 1 ^{er} mandat	Fin du mandat en cours
DESSEILLE Claude ^{1,2}	Mai 2012	AGO 2023
WEEKERS Daniel ^{3,4}	Juillet 2011	AGO 2023
CLOQUET Jean-Jacques ^{5,6}	Janvier 2017	AGO 2023
PETERS Jacques ^{7,8}	Janvier 2018	AGO 2026
WAGNER Laurent ⁹	Janvier 2017	AGO 2023
WAGNER Caroline ¹⁰	Décembre 2000	AGO 2023
WAGNER Valérie ¹¹	Janvier 2017	AGO 2023

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.

1 Il s'agit de son 5^{ème} mandat si on compte le mandat exercé par la SCA DESSEILLE comme 1^{er} mandat.

2 Administrateur non exécutif

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

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

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

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

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

8 Il s'agit de son 2^{ème} mandat.

9 Il s'agit de son 1^{er} mandat. Le Conseil d'administration de WEPS SA du 18/12/2019 a acté la nomination de Monsieur Laurent WAGNER en tant que C.E.O.

10 Il s'agit de son 6^{ème} mandat.

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

Rôle

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

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

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

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.

Fonctionnement

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

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

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

Rapport

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

COMITÉS OPÉRATIONNELS

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

Dirigeants effectifs

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

Missions

Les Dirigeants effectifs de WEB SA, au minimum :

- exécutent les décisions du Conseil d'administration ;
- prennent, sous la surveillance du Conseil d'administration, les mesures nécessaires pour que la Société dispose d'une structure de gestion propre et d'une organisation administrative, juridique, comptable, financière et technique appropriée lui permettant d'exercer ses activités ;
- sans préjudice du rôle de suivi du Conseil d'administration, mettent en place et adaptent des procédures de contrôle interne (systèmes d'identification, d'évaluation, de gestion et de suivi des risques financiers et autres), basées sur le cadre référentiel COSO 2013 et approuvées par le Conseil d'administration ;
- veillent à ce que la Société prenne les mesures nécessaires pour pouvoir disposer en permanence de fonctions adéquates indépendantes en termes d'audit interne, de Compliance indépendante, de gestion des risques ainsi que d'une politique de gestion et d'une politique d'intégrité adéquates ;
- font rapport au moins une fois par an au Conseil d'administration, à la FSMA et au Commissaire sur l'existence d'une structure de gestion propre et d'une organisation administrative, comptable, financière et technique appropriée lui permettant d'exercer ses activités ainsi que sur les mesures prises ;
- soumettent au Conseil d'administration la préparation exhaustive, ponctuelle, fiable et exacte des états financiers, conformément aux normes comptables en vigueur, ainsi qu'une évaluation objective et compréhensible de la situation financière de la Société ;

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

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

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

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

- communiquent à la FSMA les rapports annuels et semestriels ainsi que des situations financières détaillées périodiques éventuelles et lui déclarent qu'ils sont conformes à la comptabilité et aux inventaires ;
- confirment avoir fait le nécessaire pour que les rapports précités soient établis selon les instructions en vigueur de la FSMA, ainsi que par application des règles de comptabilisation et d'évaluation présidant à l'établissement des comptes annuels, en ce qui concerne les rapports périodiques établis en fin d'exercice, ou par application des règles de comptabilisation et d'évaluation qui ont présidé à l'établissement des comptes annuels afférents au dernier exercice, en ce qui concerne les autres rapports périodiques ;
- préparent la communication adéquate des états financiers et des autres informations significatives financières et non financières de la Société ;
- gèrent le portefeuille immobilier de la Société :
 - présentation des dossiers d'investissement et de désinvestissement au Conseil d'administration ainsi que la négociation et la finalisation des contrats y afférents ;
 - location, modification et renouvellement des contrats de location des immeubles, en ce compris la détermination de la valeur locative et des autres dispositions utiles aux contrats de location ;
 - gestion des litiges ;
 - suivi de la politique d'entretien et de rénovation des immeubles ;
 - suivi et coordination des projets de développement pour compte propre (demandes de permis, travaux, procédures administratives...);

- gèrent le financement de la Société, conduisent les négociations avec les institutions financières en matière de demandes de crédit, de refinancement et de souscription d'instruments de couverture de taux, et assurent la gestion de la trésorerie ;
- gèrent le personnel :
 - recrutement et licenciement des membres du personnel qui ne sont pas des cadres, gestion de leurs contrats ;
 - préparation des budgets et suivi de l'organigramme ;
- fournissent en temps utile au Conseil d'administration toutes les informations nécessaires à l'exécution de ses obligations ;
- ont les contacts avec les autorités (FSMA, Euronext, administrations sociale et fiscale) ;
- gèrent les litiges.

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 SA est confiée à au moins deux personnes physiques, qui sont nommées par le Conseil d'administration et qui portent le titre de Dirigeant effectif.

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

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

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

Au 31 décembre 2021, 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.

comptables et aux règles d'évaluation de la Société, présentent les états financiers au Conseil d'administration et après approbation par le Conseil font procéder à leur publication. Le Conseil d'administration approuve les états financiers et arrête les comptes.

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

Ils rendent régulièrement compte au Conseil d'administration.

Actionnariat de WEB SA

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

pourcentage des droits de vote qu'elle détient depuis cette acquisition/cession, lorsque les droits de vote liés aux titres en sa possession franchissent à la baisse ou à la hausse le seuil légal de 5%. Le seuil légal et statutaire pour les déclarations de transparence est fixé à 3% du nombre total des actions émises admises à la négociation sur un marché réglementé. Toutes les actions de WEB SA 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.

IDENTITÉ DES ACTIONNAIRES DE RÉFÉRENCE

Sur base des déclarations reçues à la date de clôture, la structure de l'actionnariat au 31 décembre 2021 est la suivante :

NOMBRE TOTAL DES ACTIONS ÉMISES PAR WEB SA AU 31/12/2021	3.166.337	100 %
KBC Asset Management	105.055	3,32%
Ageas SA	154.752	4,89%
Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert	1.552.558	49,03%
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	21.197	0,67%
5. Valérie WAGNER	50.000	1,58%
6. VLIM SA	195.000	6,16%
FREE FLOAT	1.353.972	42,76%

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

PROMOTEURS

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

Au niveau de WEB SA, 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 et Madame Claire FONTAINE), tant directement qu'au travers de la Stichting Administratie Kantoor Valaur.

Ces derniers sont dès lors considérés comme Promoteurs au sens de l'Article 2, 13° et 22, de la Loi SIR mais, WEB SA 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.

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 1.552.558 titres, représentant 49,03% du total des droits de vote.

Rapport de rémunération

La Politique de rémunération de la Société est établie par le Conseil d'administration de WEPS SA en qualité d'Administrateur unique, sur proposition du Conseil d'administration conformément au Code des sociétés et des associations, à la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés Immobilières réglementées (« Loi SIR ») et au Code belge de Gouvernance d'Entreprise (« Code 2020 »), sous réserve des dérogations indiquées dans la déclaration de Gouvernance d'entreprise.

Cette politique vise à rémunérer les différents intervenants dans la gestion de WEB, son Administrateur unique WEPS SA, les Administrateurs et l'Administrateur délégué (CEO) de son Administrateur unique, ses Dirigeants effectifs et leurs collaborateurs et dans la gestion de ses éventuelles filiales d'une manière qui permet de les attirer, les retenir et les motiver, en ayant égard aux conditions de rémunération des salariés et de ceux qui prestent, comme indépendants, sous contrat d'entreprise.

Pour rester informée des rémunérations du marché, la Société participera, le cas échéant, à des benchmarks organisés par des consultants spécialisés. Elle consultera, au besoin, aussi occasionnellement ces spécialistes, en dehors de toute opération de benchmark.

Cette politique tend à maintenir une cohérence entre la rémunération des dirigeants et celle de l'ensemble du personnel et un ratio tenant compte des responsabilités respectives, tout en assurant une gestion saine et efficace des risques et en gardant le coût des diverses rémunérations sous contrôle.

À l'exception du CAO, le personnel est employé par WEPS SA. Les coûts sont pris en charge par WEB.

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 SA 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,

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

- la manière dont elle contribue à la stratégie commerciale de la société, à ses intérêts à long terme et à sa durabilité ;
- les différentes composantes de la rémunération fixe et variable (si d'application) ;
- la manière dont les conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société ont été prises en compte lors de l'établissement de la politique de rémunération, pour la rémunération en actions (si d'application), la période d'acquisition et de conservation des actions ;
- la durée des contrats ou des accords et les périodes de préavis, les caractéristiques des régimes de retraite complémentaire ou de retraite anticipée, les conditions de résiliation et les indemnités de départ.

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

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

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

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 le cas échéant.

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

ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ DE WEPS SA (CEO)

Politique de rémunération

L'administrateur délégué de WEPS SA (CEO) exerce la fonction de CEO. Il a également la qualité de Représentant permanent de WEPS SA auprès de WEB SA et de Dirigeant effectif de WEB SA au sens de l'article 14 § 3 de la Loi SIR.

L'Administrateur délégué (CEO) exerce ses fonctions sous le statut d'indépendant, en personne physique.

La rémunération de l'Administrateur délégué en sa qualité de délégué à la gestion journalière (CEO) est fixée par le Conseil d'administration de WEPS SA et est à charge de WEB SA. Cette rémunération est fixe, payée mensuellement, par douzièmes, à terme échu. Elle est attribuée indépendamment de tout résultat et est non indexée.

Montant des rémunérations pour l'exercice sous revue

La rémunération globale du CEO s'élève à 353.647 € pour la période écoulée.

AUTRES DIRIGEANTS EFFECTIFS

Politique de rémunération

La rémunération des autres membres de la Direction effective de WEB SA (Chief Technical Officer (CTO), Chief Financial Officer (CFO) et Chief Administrative Officer (CAO) est déterminée sur la base d'informations relatives aux niveaux de rémunération pratiqués pour des fonctions comparables, et pour des profils et dans des entreprises comparables, notamment financières et immobilières.

Cette rémunération est payée mensuellement, à terme échu et fait l'objet d'une indexation au mois de janvier.

Le CTO et le CFO travaillent sous statut d'indépendant, en vertu d'un contrat d'entreprise.

Pour des raisons historiques, seul le CAO exerce ses fonctions dans un contrat de travail et bénéficie de contributions patronales pour une assurance hospitalisation et une assurance

Montant des rémunérations pour l'exercice sous revue

La rémunération globale des autres Dirigeants effectifs s'établit à 656.770 € pour la période écoulée.

ADMINISTRATEUR UNIQUE

Politique de rémunération

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

Le niveau et la structure de la rémunération sont déterminés sur la base de comparaisons avec les rémunérations fixes du marché pour une fonction comparable dans une société de taille comparable.

WEB SA prend également à charge les frais opérationnels raisonnablement exposés par l'Administrateur délégué dans l'exécution de ses missions, sur présentation de documents justificatifs et, si la nature et le montant l'exigent, sujet à accord préalable de WEB SA.

Hormis la mise à disposition d'un ordinateur portable, d'une tablette, d'un GSM et d'un véhicule, le CEO ne bénéficie pas d'autre avantage en nature.

groupe, d'une voiture de société et des accessoires qui y sont habituellement liés ainsi que d'un téléphone et d'un ordinateur portables.

Ces contrats sont conclus à durée indéterminée et comprennent des dispositions spécifiques en matière de fin de contrat et prévoient les possibilités de préavis suivantes :

- de façon unilatérale, avec un délai de préavis variant entre 6 mois pour les indépendants et une durée à déterminer dans le respect de l'article 37 de la loi du 3 juillet 1978 sur les contrats de travail pour le salarié ;
- sans préavis ni indemnité en cas rupture pour manquement grave.

La rémunération des Dirigeants effectifs est à charge de WEB SA.

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

Montant des rémunérations pour l'exercice 2021

L'Assemblée Générale Ordinaire du 27 avril 2021 de WEB SA a décidé d'accorder une rémunération fixe, annuelle de 475.000 € HTVA à l'Administrateur unique pour l'Exercice 2021 (du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021).

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Politique de rémunération

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

Le niveau et la structure de la rémunération des Administrateurs non exécutifs de WEPS SA sont déterminés d'après leurs responsabilités générales et spécifiques et d'après la pratique sur le marché.

La rémunération des Administrateurs de WEPS SA se compose comme suit :

- par réunion du Conseil d'administration :
 - d'un montant forfaitaire fixe de 1.000 € par réunion,
 - de jetons de présence en cas de présence effective aux réunions du Conseil d'administration de 500 € ;

- par décision unanime des Administrateurs exprimée par écrit, adoptée conformément à l'article 7:95 du Code des sociétés et des associations :
 - d'un montant forfaitaire fixe de 750 €.

En outre, le Président et le Vice-président du Conseil d'administration perçoivent une rémunération annuelle fixe de respectivement 35.000 € et 3.000 €.

Les frais que les Administrateurs auraient exposés dans le cadre de l'exercice de leur fonction d'Administrateur leur sont remboursés.

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

Montant des rémunérations pour la période sous revue

	Conseil d'administration	Rémunération brute (HTVA)
DESSEILLE Claude	5/5	42.500 €
WEEKERS Daniel	5/5	10.500 €
CLOQUET Jean-Jacques	5/5	7.500 €
PETERS Jacques	5/5	7.500 €
WAGNER Laurent	5/5	7.500 €
WAGNER Caroline	5/5	7.500 €
WAGNER Valérie	5/5	7.500 €

COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

Non applicable. En effet, WEB n'est pas légalement tenue de constituer un Comité de nomination ou de rémunération étant donné qu'elle remplit deux des trois critères d'exclusion repris par la Loi, et ne constitue dès lors pas de tel comité. Les fonctions du

Comité de nomination et de rémunération sont, conformément à la loi, exercées par le Conseil d'administration, dont la rémunération est indiquée ci-avant.

COMITÉ D'AUDIT

Politique de rémunération

Le niveau et la structure de la rémunération des membres du Comité d'audit sont déterminés d'après leurs responsabilités générales et spécifiques et d'après la pratique sur le marché.

La rémunération des membres du Comité d'audit se compose de jetons de présence en cas de présence effective aux réunions de 1.000 € par réunion.¹ Le Président perçoit en outre une rémunération annuelle fixe de 15.000 €.

Montant des rémunérations pour la période sous revue

	Comité d'audit	Rémunération brute (HTVA)
WEEKERS Daniel	3/3	18.000 €
CLOQUET Jean-Jacques	2/3	2.000 €
PETERS Jacques	3/3	3.000 €

Contrôle interne

En matière de contrôle interne et de gestion des risques, le Conseil d'administration et les Dirigeants effectifs ont mis en place et adaptent les procédures de contrôle interne et de gestion des risques (systèmes d'identification, d'évaluation, de gestion et de suivi des risques financiers et autres), assisté par le Commissaire, le Comité d'audit. Le Conseil d'administration a désigné également les responsables des fonctions de contrôle indépendantes, à savoir un Auditeur 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 SA, 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 de manière efficiente.

Les frais que les membres auraient exposés dans le cadre de l'exercice de leur fonction leur sont remboursés.

Les membres ne reçoivent pas, en cette qualité, de rémunération liée aux performances, aux opérations ou aux transactions tels que bonus et formules d'intéressement à long terme et ne reçoivent pas d'avantages en nature ni d'avantages liés à des plans de pension.

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 SA.

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.

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

FONCTION D'AUDIT INTERNE

La personne responsable de l'Audit interne au sein de la Société est la SCA C. DESSEILLE, représentée par Monsieur Claude DESSEILLE pour une durée indéterminée. Celui-ci est

Définition et objet

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

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

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

Reporting et contrôle

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

Responsabilités

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

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

FONCTION DE COMPLIANCE

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

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.

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

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

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

- vérification du fait que l'audit interne est conforme aux normes et aux meilleures pratiques en matière d'audit interne ;
- professionnalisme dans l'accomplissement des tâches d'audit ;
- préservation de l'intégrité et de l'objectivité.

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

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

Définition et Objet

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

La fonction de Compliance a notamment pour objet de :

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

Reporting et contrôle

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

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

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.

Définition et Objet

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

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

Reporting et contrôle

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

- les risques identifiés,
- l'évaluation qui en est faite,
- le type de réponse qui y est apportée,
- les actions qui en découlent,

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

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

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

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.

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

- le suivi des actions par les Dirigeants effectifs.

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

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

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

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,
- détermination des rémunérations.

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 SA.

Les règles légales de prévention de conflits d'intérêts qui s'appliquent à WEB SA 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 ;

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

- une copie de la proposition des Dirigeants effectifs au Conseil d'administration est communiquée pour information à la FSMA ;
- le Conseil d'administration (auquel s'applique l'Article 7:96 du Code des Sociétés et Associations) charge trois Administrateurs indépendants de préparer le rapport prévu par l'Article 7:97 du Code des Sociétés et Associations (sauf s'il décide de ne pas étudier le dossier) ;
- le Comité d'Administrateurs Indépendants désigne l'Expert indépendant, qui doit être un expert immobilier agréé, un réviseur d'entreprise ou une banque d'affaires ;
- le rapport du Comité d'Administrateurs indépendants assisté de l'Expert indépendant doit préciser, outre les mentions imposées par l'Article 7:97 du Code des Sociétés et

3. Conflits de fonctions

Si WEB SA se propose de conclure, avec une société dans laquelle un Administrateur de WEB SA 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 SA estime néanmoins nécessaire que cet Administrateur en informe immédiatement le Président du Conseil d'administration.

Sa déclaration ainsi que les raisons justifiant l'inapplication de l'Article 7:96 du Code des Sociétés et Associations figurent dans le procès-verbal du Conseil d'administration qui devra prendre la décision.

4. Opérations avec un cadre

La politique ci-dessus s'applique également, mutatis mutandis, aux opérations entre WEB SA 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

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: l'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.

Associations, si l'opération envisagée serait réalisée à des conditions normales de marché. Ce rapport est communiqué non seulement au Conseil d'administration mais aussi à la FSMA ;

- le Conseil d'administration doit spécialement motiver sa décision concernant la conformité aux conditions du marché ;
- une copie de la décision du Conseil d'administration est communiquée à la FSMA ;
- une appréciation quant à la fidélité des données doit être rendue par le Commissaire de la Société

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

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

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

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.

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

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.

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 de l'Administrateur unique de WEB SA ;
- 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 SA aux personnes précitées.

Le Code de conduite prévoit également les règles suivantes :

- notification interne :

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 SA 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.

en question a un intérêt patrimonial opposé à celui de la Société, à ce que l'opération soit conclue par une autre société que la Société). Dans ce dernier cas, les passages concernés du procès-verbal du Conseil d'administration devront, en outre, être reproduits dans le rapport de gestion.

Au cours de la période 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.

- 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 SA 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 SA ;
- si le Compliance Officer de WEB SA 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 SA n'est pas autorisée (« périodes fermées et d'interdiction ») ;
- tenue d'une liste d'initiés.

WEB SA 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 ;

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

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,

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

Conformément à sa Charte de gouvernance d'entreprise, WEB SA 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 SA 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 SA (en ce compris la législation sociale, la législation de la fraude fiscale, etc.).

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

WEB SA 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

- 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.

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.

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.

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 SA, 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 SA 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 SA ou de lois ou réglementations.

Recherches et développement

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

Évènements post clôture

En date du 02 février 2022, la Société a signé un compromis, sans conditions suspensive, pour la vente du hall industriel sis rue de l'industrie à 6040 Jumet. La vente s'est conclue à un prix de 750.000 € hors frais, soit à une valeur légèrement supérieure à celle donnée par

l'Expert immobilier de la SIR au 31 décembre 2020, tel que repris dans le dernier RFA, déterminée à 695.149 €. L'acte authentique se tiendra dans le courant du second trimestre 2022.

Filiale

Au 31 décembre 2021, la Société ne détient plus aucune filiale ; la SA Business Park Alleur et la SA SPI La Louvière ayant été absorbées suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 septembre 2021.

Augmentation de capital par apport en nature

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

Diversification des placements en valeurs mobilières

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



→ Site 10 - Gosselies « Centre Commercial Espace Nord » - Rue de Namur - 17.009 m² - Commerce

FACTEURS DE RISQUES

→ Site 15 à Rhode-St-Genèse - Chaussée de Waterloo 198-200 - 7.806 m² - Commerces & Bureaux

I. RISQUES STRATÉGIQUES¹

1.1. Gestion du portefeuille d'immeubles de placement - Concentration

Description

- Aucune opération effectuée par la SIR ne peut avoir pour effet que plus de 20% de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier.
- Au 31/12/2021, actifs détenus en vue de la vente inclus, la juste valeur des immeubles de placement actifs immobiliers constituant le plus important ensemble du portefeuille tel que repris dans les États financiers de la Société au 31/12/2021 représente 16,89% ; il s'agit du site de City Nord² à Gosselies. Le locataire le plus important représente 3,05%.

Impact

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

Mesures et facteurs d'atténuation

- Globalement, les diversifications (géographiques et sectorielles) des actifs du portefeuille représentent un objectif rencontré depuis septembre 2015. La juste valeur des immeubles de placement est ainsi passée de 198.905 k€ au 30/09/2015 à 301.743 k€ au 31/12/2021.

1.2. Risque lié au financement

Description

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

Impact

- Absence/ralentissement de la croissance par acquisition
- Revente d'immeuble de placement rentable
- Restriction sur la politique d'investissement en modernisation du parc immobilier

- Diminution du pay-out ratio actuel
- Annulation/résiliation des conventions de crédit ou obligation de remboursement anticipé.

EXERCICE	2020 (CONSOLIDÉ)	2021 (STATUTAIRE)
Endettement bancaire	137.099 k€	138.532 k€
Crédits à <renouveler à moins de 1 an	21.000 k€	17.989 k€
Crédits à renouveler dans les 5 ans	94.035 k€	102.701 k€
Ratio d'endettement	46,03%	45,97%

Mesures et facteurs d'atténuation

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

¹ chiffres au 31/12/2020 sur base consolidée
² sites 13 et 34

1.3. Risque de non-croissance

Description

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

Impact

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

1.4. Continuité opérationnelle - Dépendance vis-à-vis de personnes clés

Description

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

EXERCICE	2020	2021
Taux de financement (IRS inclus) ¹	1,567%	1,614%

Mesures et facteurs d'atténuation

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

Impact

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

EXERCICE	2020	2021
ETP ²	7,4	7,0
Indépendants	4,7	4,7
TOTAL	12,1	11,7

Mesures et facteurs d'atténuation

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

¹ Taux de financement, voir Note 36 des Etats financiers

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

1.5. Systèmes d'information - IT/Cybersecurity

Description

- Risque que les technologies utilisées dans l'entreprise ne fonctionnent pas comme prévu, compromettent l'intégrité et la fiabilité des données et des informations, exposent des actifs importants à une perte potentielle ou à une mauvaise utilisation, ou exposent la capacité de l'entreprise à maintenir le fonctionnement de processus critiques
- Risque lié à la défaillance des systèmes d'information et à la cybercriminalité pouvant compromettre l'intégrité des données et la continuité des activités.

Impact

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

1.6. Réputation et relations avec les Tierces parties

Description

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

Impact

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

Mesures et facteurs d'atténuation

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

Mesures et facteurs d'atténuation

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

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

2. RISQUES OPÉRATIONNELS

2.1. Risque loyer / Vide locatif

Description

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

Impact

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

VARIATIONS	IMPACT D'UNE VARIATION DE + 1% ET DE -1% EXPRIMÉ PAR RAPPORT À LA VLE ¹	
Résultat net (y ⁻¹ (exercice précédent ¹))	+ 207 k€	- 207 k€
Résultat net (2021)	+ 208 k€	- 208 k€
Valeur intrinsèque d'une action (2021)	+ 0,07€	- 0,07€
Ratio d'endettement (2021)	- 0,07%	+ 0,07%

EXERCICE	2020	2021
Taux d'occupation	94,77%	94,58%
Locataire le + important en % des loyers ²	Ikanbi = 5,28%	Pro Bail = 3,05%
Gratuités locatives en, % des loyers ³	0,52%	0,65%

Mesures et facteurs d'atténuation

- Certains aspects exogènes (effets aléatoires d'une crise économique, d'une délocalisation d'une chaîne de magasins, d'une fermeture, etc.) de ce risque rendent la maîtrise effective inférieure à la maîtrise procédurale correcte.
- La diversification accrue du parc locatif répartit non proportionnellement le risque potentiel sur près de 320 contrats de location, parmi lesquels les 5 plus importants en montant représentent ensemble un revenu locatif de 12,77% du total.
- Des actions sont prises pour palier à la problématique liée au vide locatif:
 - screening préventif du parc locatif et anticipation de l'information sur le locataire (contacts personnels),
 - recherche de locataires pour remplir les bâtiments ou examen du potentiel lié à la cession,
 - analyse financière des candidats-locataires,
 - étalement des paiements pour les locataires en difficulté,
 - gratuité locative,
 - révision du loyer,
 - recherche par des agents chargés de la location,
 - paiements anticipatifs des loyers,
 - prix concurrentiel du m²,
 - insertion dans le bail d'une garantie personnelle du gérant,
 - check ageing de façon journalière par le property management,
 - garanties locatives généralement constituées ou versées,
 - de nombreux locataires sont des enseignes importantes ce qui représente une certaine sûreté financière.
- Le Conseil d'administration a examiné l'impact, à court et moyen termes, de l'e-commerce sur ses investissements de type retail. Il n'en ressort actuellement aucun risque direct important. Toutefois, la Société reste vigilante quant à ce risque.

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

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

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

2.2. Sinistres & Assurances

Description

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

Impact

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

Mesures et facteurs d'atténuation

- Face à ce risque WEB SA s'est dotée d'un ensemble de mesures visant à protéger son patrimoine et ses revenus d'exploitation :
 - l'ensemble des actifs de WEB SA est couvert par des assurances « valeur à neuf » revues périodiquement ;

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

2.3. Gestion du portefeuille d'immeubles de placement

Description

- Risque que la qualité perçue des immeubles, leur niveau de sécurité et le programme d'entretien affectent la valorisation des immeubles locatifs.
- Risque de dégradation des immeubles à la suite de l'usure et risque d'obsolescence.
- Risque de coûts importants engendrés par la transformation du parc d'immeubles, qui à périmètre constant engendreraient une perte de rendement locatif, ainsi que d'importants coûts de financements, contribuant à diminuer le revenu distribuable de la Société.
- Toute transformation comporte un risque financier inhérent soit à sa non-réalisation selon les perspectives de l'Entreprise, soit propre aux sous-traitants.
- Transformation d'un immeuble dont le potentiel locatif est inférieur aux attentes.

Impact

- Risque de vacance locative
- Risque de coûts d'entretiens imprévus
- Coûts de transformations / de gros entretiens supérieurs aux plannings financiers acceptés et altérant le rendement sur loyer potentiel.
- Dépassement des délais de transformations escomptés prolongeant un vide locatif.
- Les coûts de l'Entreprise en matière d'entretien et de réparation pourraient affecter son résultat net.
- La bonne réputation de la SIR auprès de l'une ou l'autre des enseignes clientes pourrait être entachée.

- Projets de transformations retardés par l'obtention d'un permis / d'une autorisation.
- Impact financier difficile à prévoir puisqu'il dépend de la réalisation d'un événement futur fortuit.

Mesures et facteurs d'atténuation

- Analyse financière des sous-traitants¹
- WEB SA dispose d'une structure technique et administrative interne permettant de piloter les activités sous-traitées :
 - demande d'autorisation administrative,
 - contrats clairs avec les sous-traitants (prix, pénalités de retards...),
 - gestion de projet (surveillance, approbations...),
 - garanties/engagement des sous-traitants,
 - processus d'appel d'offres.
- Arbitrage du cycle de vie des immeubles avec cessions des unités considérées comme obsolètes.

EXERCICES	2019	2020	2021
Dépenses capitalisées	3.385 k€	4.176 k€	3.425 k€
Dépenses de grosses réparations	946 k€	1.104 k€	2.180 k€
Dépenses de grosses réparations (% de la juste valeur des immeubles disponibles à la location)	0,35%	0,40%	0,72%

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

2.4. Autorisations administratives

Description

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

Impact

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

Mesures et facteurs d'atténuation

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



→ Site 33 - Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29 - 20.678 m² -
Logistique et Bureaux

3. RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, CLIMATIQUES ET ESG¹

3.1. Pollution et risque environnemental

Description

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

Impact

- Limitation ou empêchement de l'accessibilité à la zone touchée engendrant un manque à gagner.
- Détérioration de l'environnement.
- Induction de coûts importants.
- Non liquidité du site pollué.
- Impact négatif sur l'image de l'Entreprise.
- La pollution des sols, les remblais industriels sont des sources de risques potentiels tout comme l'existence éventuelle d'une galerie minière.

Mesures et facteurs d'atténuation

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

3.2. Transparence ESG et risque de durabilité

Description

- Risque lié au manque de visibilité sur les aspects liés à l'ESG qui pourrait avoir un impact sur l'intérêt des actionnaires et / ou des parties prenantes pour WEB.
- Risque lié à la performance de l'indice ESG de WEB lié aux Objectifs de Développement Durable (ODD) globaux ou à des performances spécifiques au niveau du portefeuille (consommation d'énergie, émissions de carbone, certifications de bâtiments verts, etc.)
- Risque de surexposition des immeubles aux événements climatiques entraînant un impact négatif potentiel sur la valeur du portefeuille ou un impact réel sur les bâtiments / propriétés eux-mêmes.
- Risque de non correspondance entre le parc immobilier locatif et les exigences des grosses enseignes.
- Risque de coûts importants engendrés par la transformation du parc d'immeubles, qui à périmètre constant engendreraient une perte de rendement locatif, ainsi que d'importants coûts de financements, contribuant à diminuer le revenu distribuable de la Société.

Impact

- Risque lié aux Actionnaires institutionnels pour lesquels le score ESG est essentiel pour permettre l'investissement.
- Lien avec les risques de croissance et de réputation.
- Impact potentiel sur la modernisation des bâtiments existants et surcoûts potentiels pour les nouveaux bâtiments.
- Impact encore mal appréhendé sur la capacité locative, ou le prix au m², de certains ensembles immobiliers plus vétustes en regard des exigences des grosses enseignes.

Mesures et facteurs d'atténuation

- Anticipation de la réglementation ESG avec l'évaluation en interne des critères d'évaluation de durabilité par rapport à la maturité de WEB.
- Modernisation de certains ensembles immobiliers via une politique volontariste d'investissements en capital (rénovation de toitures, re-lamping, compresseurs...)

¹ Environmental, Societal & Gouvernance

4. RISQUES FINANCIERS

4.1. Liquidité des titres de WEB

Description

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

Impact

- Capacité quotidienne réduite de ventes ou d'achats de titres.
- Influence sur le cours de l'action.

Mesures et facteurs d'atténuation

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

4.2. Évolution de la Juste valeur des immeubles de placement

Description

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

Impact

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

EXERCICE	2019	2020	2021
Résultat net	- 2.710 k€	- 2.954 k€	- 3.009 K€
Valeur intrinsèque par action	- 0,86 €	- 0,93 €	- 0,95 €
Impact sur le ratio d'endettement	+ 0,45%	+ 0,41%	+ 0,46%

Mesures et facteurs d'atténuation

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

4.3. Risque de volatilité des taux d'intérêt

Description

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

Impact

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

ANNÉE	MONTANT DE LA DETTE BANCAIRE	DETTE BANCAIRE		CRÉDITS À TAUX VARIABLE NON COUVERTS PAR UN IRS
		dont montant total des crédits à taux fixes	dont montant total des crédits à taux variable	
2019	112.062 k€	37.312 k€	74.750 k€	18.050 k€
%	100%	33,30%	66,70%	24,15%
2020 (conso)	137.099 k€	37.107 k€	97.990 k€	41.290 k€
%	100%	27,07%	71,47%	42,14%
2021	138.532 k€	35.717 k€	102.815 k€	50.455 k€
%	100%	25,78%	74,22%	49,07%

- Effet, négatif ou positif, sur les capitaux propres et la valeur intrinsèque par action.

- Au 31/12/2021, une variation de valeur de 1 BPV (Basis Point Value) de la moyenne des valeurs actuelles nettes des Euribor 3 mois futurs, sur 5 ans ou 7 ans selon la durée choisie, équivaut à un impact sur le résultat net de :

VALORISATION DU RISQUE	CRÉDITS À TAUX VARIABLE NON COUVERTS PAR 1 IRS	TAUX EURIBOR 3 MOIS	AUGMENTATION DE CHARGES FINANCIÈRES & IMPACT SUR LE RÉSULTAT NET D'UNE VARIATION DE + 1% (100 BP) DE L'EURIBOR 3 MOIS PENDANT 12 MOIS
2019	18.050 k€	- 0,6351%	66 k€
2020	41.290 k€	-0,6201%	157 k€
2021	61.115 K€	-0,5830%	255 k€

Mesures et facteurs d'atténuation

- 50,93% des emprunts à taux flottants sont adossés à des couvertures de taux permettant d'en fixer le taux jusqu'à l'échéance du crédit.
- Maintien de la proportion d'emprunts souscrits à taux fixes.
- Augmentation de la proportion de la dette dont l'échéance est à plus de 1 an.

- Politique dynamique de suivi des taux.
- Rencontres périodiques avec les banquiers.
- WEB adapte sa politique de couverture à raison de la transformation de sa politique de financement, de l'évolution sur les marchés financiers des taux d'intérêts et de la maturité respective de son endettement en regard de celle des instruments de couverture de taux d'intérêts flottants.

4.4. Risque de contrepartie

Description

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

Impact

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

	2019	2020 (CONSO)	2021
Dettes de tiers/passif total ¹	43,49%	47,81%	46,61%
Ratio d'endettement ²	41,55%	46,09%	45,97%

Mesures et facteurs d'atténuation

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

4.5. Inflation / Déflation

Description

Inflation

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

Déflation

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

Impact

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

Mesures et facteurs d'atténuation

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

¹ Méthode de calcul = (Total des capitaux propres et du passif - Total des capitaux propres) / Total des capitaux propres et du passif
² Méthode de calcul, voir Rapport Financier, État de la situation financière au 31 décembre.

5. RISQUES DE CONFORMITÉ

5.1. Risque de non-conformité et impact de procédures et arbitrages potentiels à l'encontre de la Société

Description

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

Impact

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

Mesures et facteurs d'atténuation

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

6. RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION

6.1. Risque lié à la distribution du dividende selon l'Article 7:212 du CSA¹

Description

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

Impact

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

Mesures et facteurs d'atténuation

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

6.2. Risques liés à l'évolution de la réglementation

Description

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

Impact

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

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

Mesures et facteurs d'atténuation

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

¹ Code des Sociétés et Associations

7. RISQUES SECTEUR

7.1. Marché de l'investissement dans des surfaces commerciales et des parcs commerciaux de périphérie

Description

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

Impact

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

- Le risque de volatilité des taux pourrait être aggravé pour les SIR par la lecture que les banques donneraient au ratio « Loss given default » qui leur est imposé par Bâle 2 en l'absence de garantie sur emprunt (hypothèque, gage sur fonds de commerce, etc.).

Mesures et facteurs d'atténuation

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

7.2. Tendances et évolution du secteur du Retail

Description

- Malgré un marché de l'immobilier commercial, en périphérie des villes, qui a démontré depuis le début 2020 sa résilience, l'offre concurrentielle ne cesse d'augmenter et les tendances des consommateurs évoluent plus rapidement, sous l'influence de la crise sanitaire. Notamment le développement des ventes par internet dans le commerce de détail est susceptible de questionner le besoin pour les enseignes de conserver ou d'ouvrir de nouveaux magasins sous le format actuel.
- Effet de l'importance croissante du commerce en ligne sur les canaux de vente existants.
- Baisse de la demande de magasins physiques en raison de la montée du commerce en ligne.
- Demande de plus petits magasins (moins de m²) étant donné que les magasins ont un stock beaucoup moins important.

Impact

- La baisse des revenus locatifs, voir l'augmentation du vide locatif, qui découlerait de ces risques et diminuerait le résultat d'exploitation, le montant probable du dividende brut par action et augmenterait artificiellement le ratio d'endettement de WEB.
- Le gel des indexations de loyers.
- La baisse de profit et/ou la faillite d'exploitant ne s'adaptant pas à l'évolution du marché.
- La diminution de la juste valeur du portefeuille d'immeubles de location exploités dans le segment du retail.
- L'amalgame des opérateurs financiers considérant le Retail comme un tout non différencié.

Mesures et facteurs d'atténuation

- Suivi des tendances et anticipation au travers d'une rencontre périodique avec l'Expert Immobilier
- Analyse/veille du marché immobilier cible de la SIR.
- Diversification des enseignes commerciales avec une importante proportion (+ de 60%) des commerces exploités dans les segments de l'équipement de la personne, de la maison et alimentaire.

EN % DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT	2019	2020	2021
Commerces	72,62%	68,44%	68,44%
Logistique	17,84%	18,65%	18,72%
Bureaux	6,91%	12,05%	11,99%
Terrains	2,63%	0,86%	0,85%

RAPPORT IMMOBILIER



APERÇU DU PORTEFEUILLE^{1,2}

31/12/2021	GÉNÉRAL	Immeubles logistiques	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Terrains
Valeur d'investissement des immeubles de placement	311.191.863 €	58.261.224 €	212.966.424 €	37.317.569 €	2.646.646 €
Juste valeur	301.743.154 €	56.236.514 €	206.858.566 €	36.295.500 €	2.352.574 €
Pourcentage du patrimoine ³	100%	18,72%	68,44%	11,99%	0,85%
Rendement potentiel ⁴	6,98%	9,06%	6,53%	6,39%	6,06%
Surface locative totale	297.582 m ²	132.111 m ²	149.144 m ²	16.328 m ²	- m ²
Taux d'occupation	94,58%	88,65%	96,33%	93,50%	100%
Valeur d'acquisition/rénovation	213.240.027 €	47.920.591 €	127.834.285 €	36.122.483 €	1.362.667 €
Valeur assurée ⁵	289.914.418 €	93.929.032 €	148.854.985 €	47.130.401 €	- €



Site 15 - chaussée de Waterloo 198/200 à Rhode-St-Genèse - 7.806 m² - Bureaux & Commerces



Site 13 - Centre commercial City Nord à Gosselies - 30.548 m² - Commerces



Site 08 - rue de la Glacière à Courcelles - 33.002 m² - Logistique

1 Les méthodes de valorisation appliquées par l'Expert Immobilier sont consultables à la Note 05 de la partie financière du présent document.
 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 au 31/12/2021¹

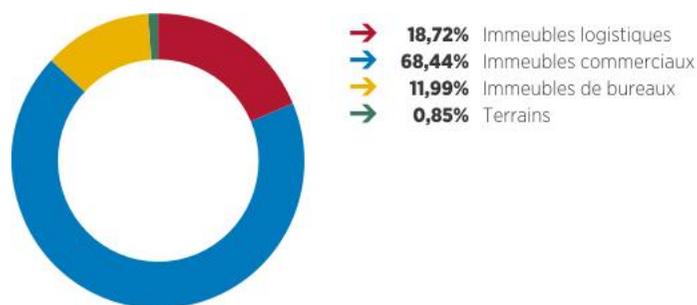
Les aménagements entrepris au cours de la période sous revue ont eu pour objectif d'accroître la maîtrise du risque lié aux aspects de diversification du portefeuille tant en termes de bâtiments, que d'exploitants.

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 (près de 320)², la qualité intrinsèque des locataires, la variété des secteurs d'activités dans lesquels ces derniers sont actifs, ainsi que la modularité desdits immeubles.

Nature du portefeuille³

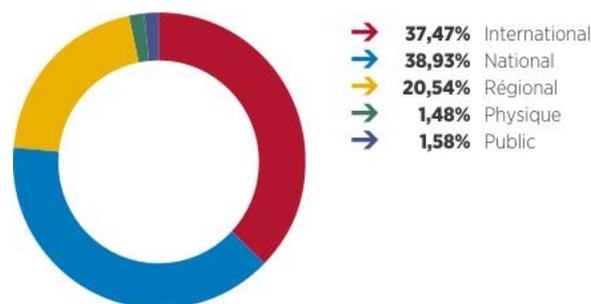
Au 31 décembre 2021, le portefeuille se compose de :



Répartition liée à l'échelle de marché des locataires

L'offre immobilière de WEB SA rencontre un fort succès notamment auprès d'entreprises internationales (37,47%). 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 (± 285) permettent de fragmenter de façon sensible le risque débiteur et donc améliore la stabilité des revenus.



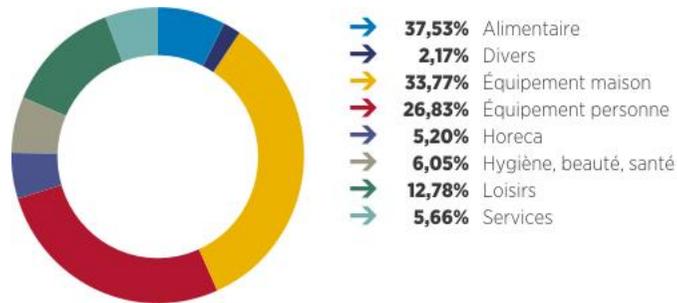
¹ sur base des revenus locatifs de la période pour tous les types de biens sauf mention contraire
² en ne tenant compte que des contrats relatifs aux surfaces locatives (bâtiments et terrains à l'exclusion des totems)
³ sur base de la valeur d'investissement déterminée par l'Expert immobilier

Site 05 à Gosselies Rue du Cerisier – 3.183 m² - Logistique →



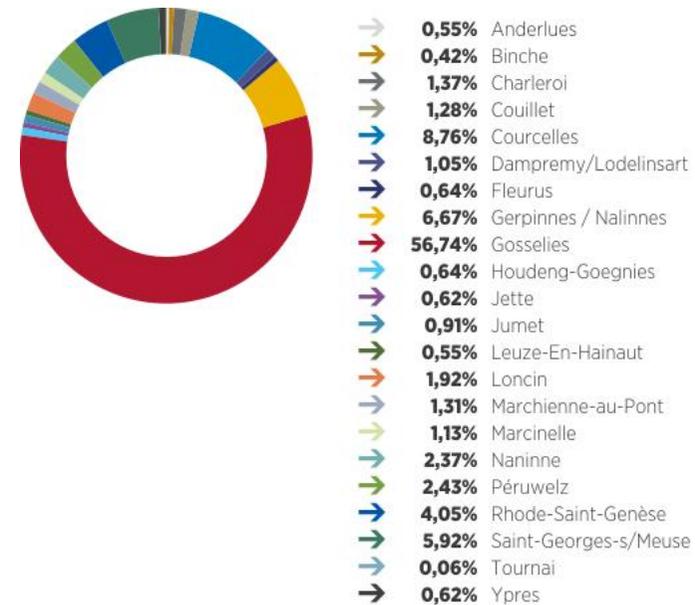
Répartition sectorielle des immeubles commerciaux¹

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



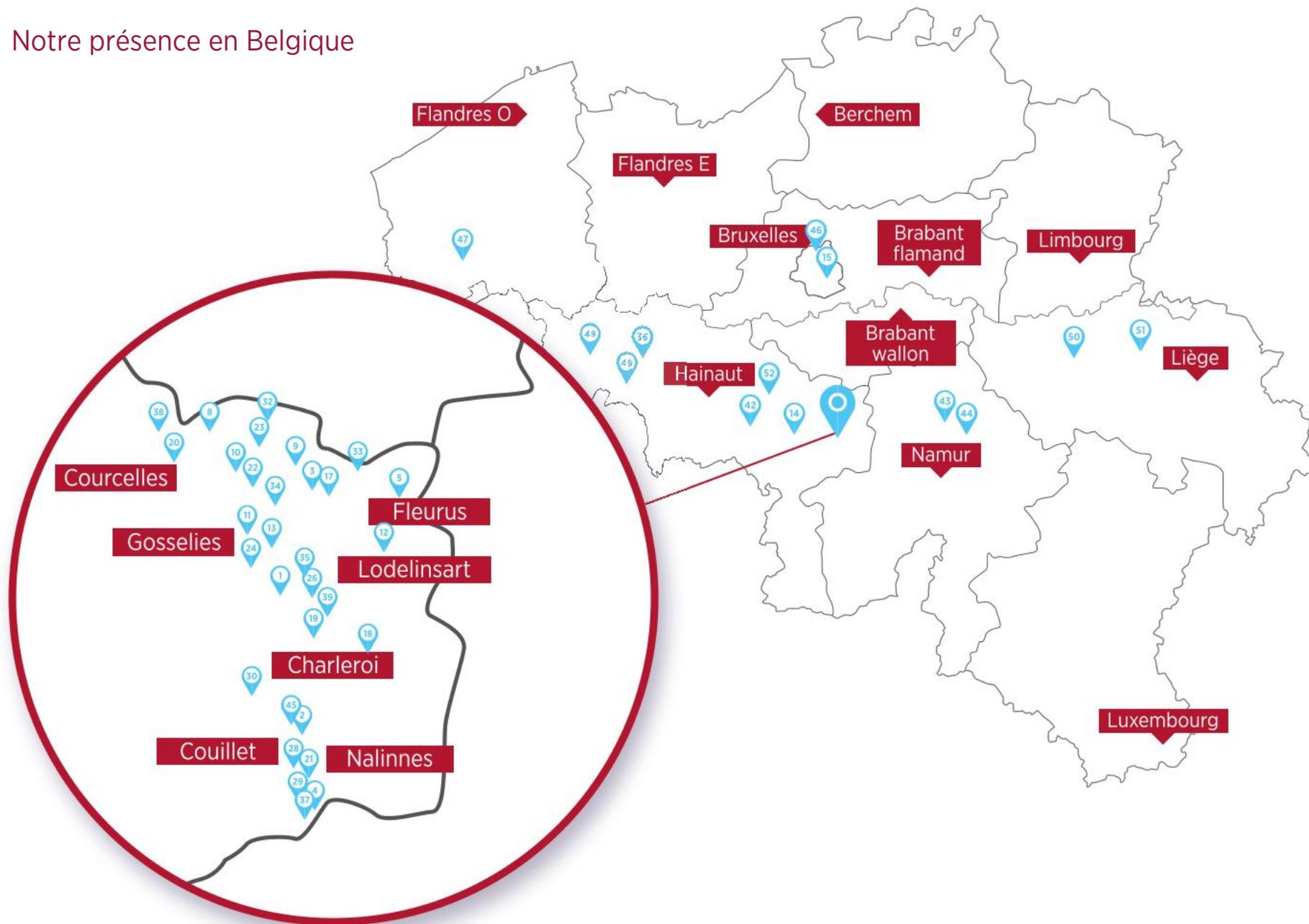
Répartition géographique

Au 31 décembre 2021, la présence de la SIR en Région flamande s'élève à 0,62% contre 4,67% en Région bruxelloise et 94,71% en Région wallonne. À la même date, les immeubles de placement étaient situés à raison de 56,74% 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.



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

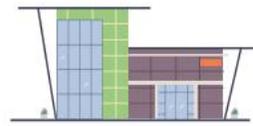
Notre présence en Belgique



Durée résiduelle des baux¹

Les dates d'échéances sont bien réparties sur les prochaines années : 50,47% des contrats ont une date d'échéance supérieure à 5 ans. La durée résiduelle des baux est estimée en moyenne à 6,31 ans, ce qui renforce la maîtrise du risque lié au vide locatif.

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



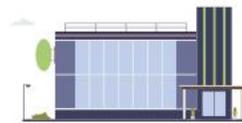
→ < 5 ans

49,53%



→ Entre 5 et 10 ans

40,13%



→ > 10 ans

10,34%

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

Parmi les contrats de bail arrivant à échéance entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2022, un certain nombre sont de type Plug & Work ou précaire (conclus pour des périodes allant de quelques mois à 1 an) et majoritairement renouvelés depuis plusieurs années de manière automatique.

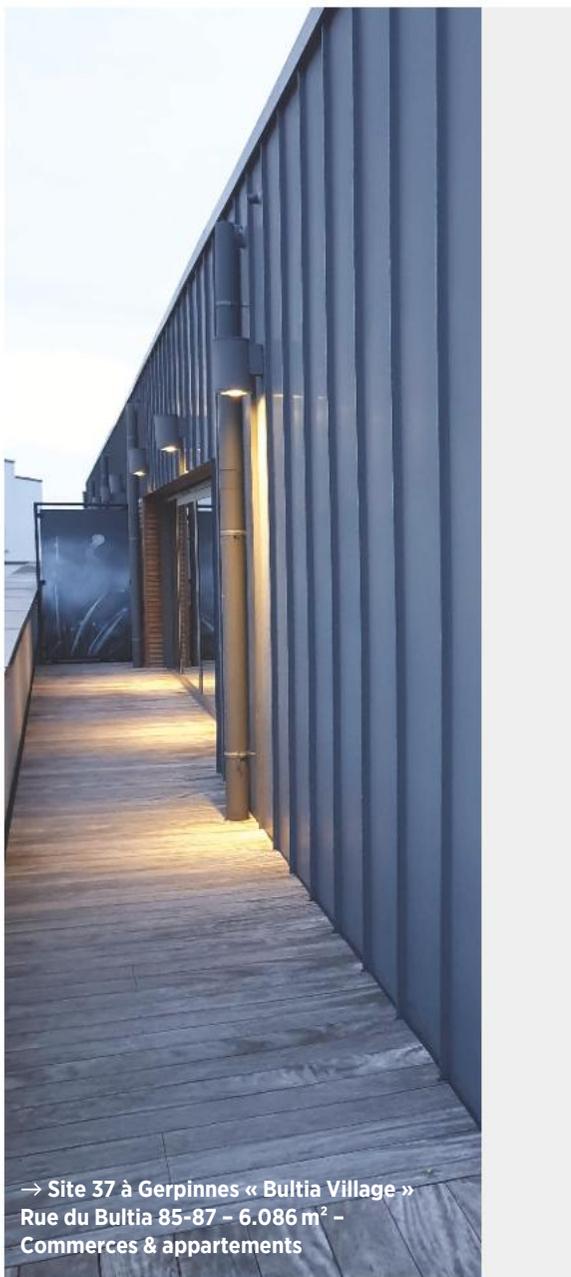
À la date de publication, près de la moitié des baux ont été automatiquement reconduits. Des négociations sont en cours pour quelques-uns et une majorité des surfaces pour lesquelles un renou a été reçu ont déjà été relouées. Par ailleurs, des demandes de renouvellement ont déjà été reçues et certains avenants de renouvellement sont déjà signés

Pour un peu moins de la moitié des baux se terminant d'ici le 31 décembre 2022, les locataires n'ont toujours pas fait part de leur intention de renoncer à leur contrat à la date de publication, l'échéance et/ou le délais de préavis tombant durant le deuxième semestre de l'exercice.

¹ sur base de l'échéance finale des contrats de location en cours au 31/12/2021, en ne tenant compte que des contrats relatifs aux surfaces locatives (bâtiments et terrains à l'exclusion des totem⁹)



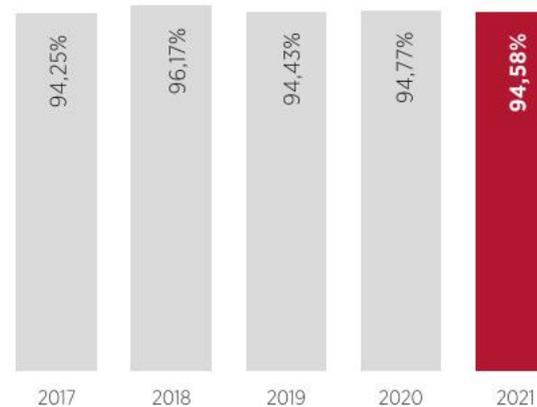
→ Sites 10 & 32 à Gosselies « Centre commercial Espace Nord » – Commerces



Taux d'occupation

Le taux d'occupation du portefeuille s'affiche à 94,58% au 31 décembre 2021.

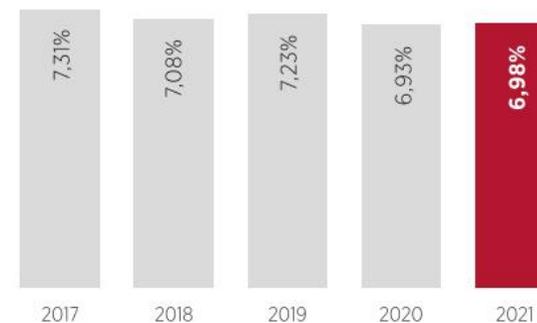
Sur une période de 5 ans, s'étalant du 31 décembre 2017 au 31 décembre 2021, le taux moyen est de 94,84% avec des valeurs allant de 94,25% (taux minimum au 31/12/2017) à 96,17% (taux maximum au 31/12/2018).¹



Rendement locatif²

Le rendement locatif du portefeuille reste élevé avec un taux de 6,98% au 31 décembre 2021.

Sur une période de 5 ans, s'étalant du 31 décembre 2017 au 31 décembre 2021, le rendement locatif moyen est de 7,11% avec un minimum de 6,93% au 31/12/2020 et un maximum de 7,31% au 31/12/2017.¹



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

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

Classement des 10 principaux locataires

En fonction des revenus locatifs	%
1. Pro Bail (Rackstore)	3,05%
2. Media Markt	2,97%
3. Tailormade Logistics	2,68%
4. Forever Products	2,16%
5. Ikanbi Belgium	1,92%
6. Basic Fit Belgium	1,82%
7. Michelin Belux	1,81%
8. Charlesports (Intersport)	1,49%
9. Euro Shoe Group (Bristol)	1,44%
10. UMons Charleroi	1,37%

En fonction des superficies bâties	m ²
1. Michelin Belux	10.434 m ²
2. Forever Products	9.825 m ²
3. Pro Bail (Rackstore)	6.990 m ²
4. Ansimmo (Decathlon)	6.600 m ²
5. Jans Building (Sfic)	6.524 m ²
6. Media Markt	6.236 m ²
7. Pharma Belgium	5.918 m ²
8. Facq	5.340 m ²
9. Taktak	5.263 m ²
10. Match	5.070 m ²

En fonction de la durée résiduelle des baux ^{1,2}	Années
1. Bodymat	48 ans
2. Ansimmo (Decathlon)	47,2 ans
3. Belsys Concept	35,7 ans
4. Devillers-Bigarre (Monkey Clothing Store)	35 ans
5. Protection Unit	34,9 ans
6. Evresco (Life Style Fitness)	34,8 ans
7. Protection Unit	34,8 ans
8. Di	31,2 ans
9. April Beauty Belgium	30,3 ans
10. Voyages Copine	26 ans

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.



→ Site 10 à Gosselies - Rue de Namur 136-138 - 10.614 m² - Commerces

Descriptif du portefeuille

Site 1 – Jumet

Rue de l'Industrie 12, 6040 Jumet

Superficie: 6.719m²

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation:
1970 - 2007 - 2017

Site 2 – Couillet

Route de Philippeville 196-206, 6010 Couillet

Superficie: 1.875m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation: 2006 - 2016

Locataire(s): Eweta, Win châsis, Wok Imperial

Route de Philippeville 351, 6010 Couillet

Superficie: 1.200m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:
+/- 1950 - 1999 - 2017

Locataire(s): Basic Fit



Site 3 – Gosselies

Avenue des États-Unis 90, 6041 Gosselies

Superficie: 623m² + 14.856m² parking

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation:
1999 - 2007

Locataire(s): Gimaco, Gruber Logistics,
ACE Parking



Site 4 – Nalines – Bultia I

Rue d'Acoz 5, 6280 Gerpinnes

Superficie: 1.542m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:
1998 - 1999 - 2016

Locataire(s): 3OM Tattoo By Boris,
AB Commerciale, Barber Shop, Art de Vue,
Bijouterie Laurent by Virginie, Taverne du Bultia,
Chaussures Lachapelle, CKS Coiffeur Designer,
Orange Belgium, April

Route de Philippeville 6, 6120 Nalines

Superficie: 360m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:
1920 - 2001

Locataire(s): T'Artistes



Site 5 – Gosselies

Chaussée de Fleurus 157, 6041 Gosselies

Superficie: 11.820 m²

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation:

±1975 - 2008 - 2016

Locataire(s): Ertek, Facq, Newrest Servair Belgium, Bertoncello, Sentiers du Monde, Cricket &Co

Rue du Cerisier, 6041 Gosselies

Superficie: 7.203 m²

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation:

1974 - 1996 - 2013

Locataire(s): Inter Carrelage, Sonaca, Déménagement Pierson



Site 8 – Gosselies

Rue de la Glacerie 122, 6180 Courcelles

Superficie: 31.188 m² + 13.000 m² terrain

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation:

1920 - 1980 - 1990 - 2005 - 2013 - 2016 - 2017

Locataire(s): Corps et Esprit, Daminet, Astral Pool, Forever Products, Kasongo, Les Mutualités Neutres du Hainaut, Transaflo



**Site 9 – Gosselies
Rue Du Chemin De Fer**

Avenue des États-Unis 38-40,

6041 Gosselies

Superficie: 2.420 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

2011-2017

Locataire(s): Heytens, AD Delhaize

Avenue de la Pépinière 5, 6041 Gosselies

Superficie: 2.500 m² bâtis

Catégorie: Commerce

Année de construction:

2008

Locataire(s): Urban Soccer

Avenue de la Pépinière 3, 6041 Gosselies

Superficie: 1.225 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

2011 - 2017

Locataire(s): Le comptoir Européen du Pneu



Site 9 – Gosselies Rue Du Chemin De Fer

Rue du Chemin de Fer 9-15, 6041 Gosselies

Superficie : 6.853 m² + 3.000 m² parking

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :
2019

Locataire(s) : Exterioo, Centrakor, La Bella Tavola, Foody's Corner, Intersport, Media Markt (parking)



Site 10 – Gosselies Demanet

Rue de Namur 136-138, 6041 Gosselies

Superficie : 10.614 m²

Catégorie : Commerce

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

Locataire(s) : Action, Cuisines Schmidt, Damart, Kid's City, Maxi Zoo, Medi-Market, Mondial Tissus, Paprika Cassis, Rev' Intérieur, Van Marcke



Rue de Namur 140, 6041 Gosselies

Superficie : 6.230 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :
2005

Locataire(s) : Media Markt



Site 11 – Gosselies

Rue des Émailleries 4-12, 6041 Gosselies

Superficie : 6.660 m²

Catégorie : Logistique

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

Locataire(s) : Cuir N°1, La Foir'Fouille, Planet Pneus, J.-L. Rassart, Express Livraison

Site 12 – Fleurus

Avenue de l'Espérance 1, 6220 Fleurus

Superficie : 3.800 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :
1992

Locataire(s) : Eco DTLO



Site 14 – Anderlues

Chaussée de Mons, 6150 Anderlues

Superficie : 2.450 m²

Catégorie : Commerce

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

Locataire(s) : Hangar 48, Bouba city

Site 13 – Gosselies City Nord

Centre Commercial City Nord,
Route Nationale 5, 6041 Gosselies

Superficie : 30.562 m²

Catégorie : Commerce

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

Locataire(s) : April, Ava Papier, Babylon, Brasserie La Pause", Carlo & Fils, Casa, Cerese Security, Chaussée, Di, DSM Cuisines, Emoción Restaurant, Fondation Papillon, Hema, IHPO, Kréfel, Krinkels, Kvik, Laissez-Vous Tenter, L'Antica Gelateria, Le Paradis du Sommeil, Leenbakker, Lidl, Literie Prestige, Luxus Maniet, Messaline Hair & Beauty, Modal Voice, Nabil Sat, Okaidi, Pizza Adriatic, Planet Pneus, Rack Store, Shoe Discount Bristol, Space Donuts, Vanden Borre

Site 15 – Rhode-Saint-Genèse

Chaussée de Waterloo, 198-200,
1640 Rhode-Saint-Genèse

Superficie : 7.806 m²

Catégorie : Bureaux

Année(s) de construction/rénovation :
1992

Locataire(s) : AAM-Solutions, Arpeggio,
AWS Management, B.H.R. Clinic, Belgo Concept,
BNP Paribas Fortis, Bump, Cuir Center, Dental
Design, Digital, DNAK, Epm, Epm, Ethias, Gamtak,
Groupe Goffin & Fils, Heart Rhythm Research
Center, Insafron, International Real Estate,
Jungers Thierry, Kvik, LG Pronett, L'Hermitage,
Mali & Frères, Mesel, Nazca Agency & Partners,
Orange, Proximus, Sleep Store, Smart 4 Invest,
Sparagus, Square², SYNLAB, Taxi Tony, Telenet,
Tomach Engineering, Tours 33

**Site 17 – Gosselies Aéroport**

Avenue Jean Mermoz 33, 6041 Gosselies

Superficie : 2.800 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation : 1995

Rue Adrienne Boland 24, 6041 Gosselies

Superficie : 10.413 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation : 1995

Locataire(s) : Michelin

Rue Adrienne Boland 9, 6041 Gosselies

Superficie : 400 m²

Catégorie : Logistique

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

Locataire(s) : Balteau IE

Rue Adrienne Boland 10, 6041 Gosselies

Superficie : 2.260 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation : 1995

Locataire(s) : Naniot, Urbanfurn

**Site 18 – Charleroi,
Université de Mons**

Boulevard Joseph II 38-42, 6000 Charleroi

Superficie : 2.571 m²

Catégorie : Bureaux

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

Locataire(s) : UMons



Site 20 – Courcelles

Rue Général de Gaulle 3, 6180 Courcelles

Superficie : 2.574 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

±1950 - 2004

Locataire(s) : Commerces : Laura S. Coiffure, Queen Food, Zeeman
2 appartements



Site 22 – Gosselies

Rue de Namur 138, 6041 Gosselies

Superficie : 1.230 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

1920 - 2011 - 2013

Locataire(s) : Banque CBC, DDM Architectes Associés



Site 23 – Gosselies

Route Nationale 5, 6041 Gosselies

Superficie : 5.025 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

de 1993 à 2013

Locataire(s) : Bulthaupt, Comptoir Européen du Pneu, Eggo Kitchen House, Inside Concept, Pro-Duo, X²O

Site 21 – Gerpinnes, Chaussée de Philippeville

Route de Philippeville 193, 6280 Gerpinnes

Superficie : 581 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation : 2003

Locataire(s) : Immo & Co Invest, IACI, L&K Lighting





Site 24 – Gosselies

Rue des Émailleries 4, 6041 Gosselies

Superficie: 8.985 m² bâtis + 2.413 m² parking

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation:

1998 - 2000 - 2002 - 2006 - 2012

Locataire(s): Gritec, Howdens Cuisines, RTL Belgium, Sigma Studio, SFIC, Transvia, Verandair, Street Corner Foodtruck

Site 26 – Lodelinesart

Chaussée de Bruxelles 296, 6042 Lodelinesart

Superficie: 3.500 m² + 6.395 m² terrain

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation: 1987

Locataire(s): Taktak

Site 28 – Loverval

Chaussée de Philippeville, 6280 Loverval

Superficie: 3.222 m² terrain

Catégorie: Terrain

Année(s) de construction/rénovation: NA

Site 29 – Gerpennes

Chaussée de Philippeville, 6280 Gerpennes

Superficie: 10.201 m² terrain

Catégorie: Terrain

Année(s) de construction/rénovation: NA

Locataire(s): Allmat

Site 30 – Marchienne-au-Pont

Rue Thomas Bonehill 30,

6030 Marchienne-au-Pont

Superficie: 13.604 m²

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation:

1950 - 2010

Locataire(s): Staw, Proximus, Safe conduite, BPost, Icontech, Districool, Wolfs Group



Site 32 – Gosselies Chotard

Centre Commercial Espace Nord,

Route Nationale 5, 6041 Gosselies

Superficie: 9.247 m² + 4.965 m² terrain

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

de 2000 à 2017

Locataire(s): Bowling Circus, Carglass, Circus Belgium, Clear Channel, Espace Sun, Iconix, Laser Game Evolution, Le Roi du Matelas, L'Univers du Cuir, Magic Center, Quick, Sarro Cuisines, Shops Belgium 2, Trakks





Site 33 – Gosselies

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

Superficie: 1.657 m²

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation:

1992 - 2017

Locataire(s): Concierge, SPP, Banque Van Breda, a-Ulab

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

Superficie: 5.935 m²

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation:

1992

Locataire(s): Le Temps D'un Délice, Van Oirschot Verwarmingsgroothandel, Tibi, PSB Sonorisation, Préparation technique, Gateway Communications, Voyages Lenoir

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

Superficie: 13.000 m² + 2.630 m² terrain

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation:

2006 - 2013 - 2017

Locataire(s): Clyde Bergemann, Chrome Style, Comarfin, Enercon, Jacops Sud, Kone, Veranda Pro, Chrome Style, Comarfin, Diamant Drilling Services, Verandaluver

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

Superficie: 12.000 m² terrain

Catégorie: Terrain

Année(s) de construction/rénovation:

NA

Locataire(s): My Park, Europcar



Site 34 – Gosselies

Rue des Bancroix, 6041 Gosselies

Superficie: 3.218 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

2002 - 2017

Locataire(s): Joggingplus, Anjali, Proximus, Le Break, Game Casch, Sportsdirect.Com, 4Murs, Tape à l'Œil, Nineteen



Site 35 – Jumet, Nouvelle Route de Bruxelles

Chaussée de Bruxelles 378, 6040 Jumet

Superficie: 1.894 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

1980 - 2002 - 2012

Locataire(s): On 600 Bien, RMC Optique,
Planet Coiffure, Hangar 48



Site 37 – Gerpinnes, Bultia Village

Rue du Bultia 85-87, 6280 Gerpinnes

Superficie: 6.086 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

2013 - 2017

Locataire(s):

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



Site 38 – Courcelles, Lido Shopping

Rue Philippe Monnoyer 70, 6180 Courcelles

Superficie: 5.829 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

2005 - 2011 - 2012

Locataire(s): Action, Eldi, Leader Price, Tom & Co,
Trafic, Terre Factory Shopping



Site 36 – Leuze-en-Hainaut

Rue de Condé 62, 7900 Leuze-en-Hainaut

Superficie: 1.530 m² bâtis

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

1930 - 1968 - 1988 - 1996

Locataire(s): Match



Site 39 – Dampremy

Chaussée de Bruxelles 100, 6020 Dampremy

Superficie: 18.608 m² terrain

Catégorie: Terrain

Année(s) de construction/rénovation: NA (terrain)

Locataire(s): Decathlon



Site 42 – Péronnes-lez-Binche

Avenue Léopold III 5, 7134 Péronnes-lez-Binche

Superficie: 3.360 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation: 2000

Locataires: CB Invest, A & M Négoce



Site 43 – Naninne

Chaussée de Marche 878, 5100 Naninne

Superficie: 3.223 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

Inconnu - 2017

Locataire(s): A.M.I. Automobile, Meubles Mailleux

Site 44 – Wierde

Chaussée de Marche 657, 5100 Wierde

Superficie: 2.225 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

1990 - 1991 - 2013

Locataire(s): C-Storm, Literie Prestige, The Little Gym

Site 45 – Marcinelle, Beau Bien

Avenue de Philippeville 145-157,

6001 Marcinelle

Superficie: 2.332 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

2008 - 2015 - 2017

Locataire(s): Commerces : BKB Dental, First Line Clothing, Hookking Lounge Bar, Le Goût du Liban, PV Distribution 2000, Toro Fusion
6 appartements



Site 46 – Jette

Rue Henri Verrie 78, 1090 Jette

Superficie: 1.150 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

2015

Locataire(s): Basic Fit

**Site 47 – Ypres**

Paterstraat 5, 8900 Ypres

Superficie: 1.483 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

1704 - 1922 - 2015

Locataire(s): Basic Fit

**Site 48 – Tournai**

Rue des Chapeliers 20, 7000 Tournai

Superficie: 875 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

1935 - 1998 - 2007

Locataire(s): Under pressure / Shakatopia

**Site 49 – Péruwelz**

Rue Neuve Chaussée 86, 7600 Péruwelz

Superficie: 7.480 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

2011

Locataire(s): Intermarché, JBC, Point Carré, Bristol



Site 50 – St-Georges-sur-Meuse

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

Superficie: 13.302 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

2011 - 2014

Locataire(s): Ø BAR, Aldi, Amusement Park, April, Arexo Consulting, Belsys Concept, Boucherie Renmans, Cash Piscines, Club, Di, Figura Tif, JBC, CHR de la Citadelle, Le Délice du Pain, Life Style Fitness, Marques à Suivre, Monkey Clothing Store, My Telecoms, Protection Unit, Securitas Direct Verisure, The Hunter, Trafic, Voyages Copine



Site 51 - Loncin

Rue Alfred Deponthière 40, 4431 Alleur

Superficie: 4.721 m²

Catégorie: Bureaux

Année(s) de construction/rénovation:

2019

Locataire(s): Ikanbi



Site 52 - Houdeng

Rue de la Reconvertin 15, 7110 Houdeng-Goegnies

Superficie: 6.028 m²

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation:

2004

Locataire(s): Pharma Belgium Belmedis





→ Site 37 à Gerpinnes - Rue du Bultia 85-87 - 6.084 m² - Commerces & appartements

ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE PAR L'EXPERT IMMOBILIER

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

Pour cette mission, elle est représentée, depuis la dernière Assemblée générale ordinaire de WEB SA, par Monsieur Kevin Van de Velde, Directeur.

Début de mandat : 2021 - Fin de mandat : 2023

Pour ses missions, la rémunération de l'expert est de 61.781,36 € HTVA, sur base du nombre de m² du portefeuille à la date de signature de la convention selon les différents types de bien, à savoir les immeubles logistiques, les immeubles commerciaux et les immeubles de bureaux avec un montant minimum par propriété de 500 € HTVA par an. Par m², il faut entendre tous les m² valorisés dans les notes de calcul en superstructure. Le forfait ci-dessus reste d'application tant que le total de m² ne varie pas. Une actualisation trimestrielle est prévue en cas de variation, les honoraires seront adaptés à concurrence de l'évolution du total de m² du portefeuille.

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

Bruxelles, le 28 janvier 2022

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 SA.

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 SA, 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 SA expertisé par CBRE Valuation Services au 31 décembre 2021 s'élève à :

311.191.863 EUR

(Trois cent onze millions cent nonante et un mille huit cent soixante-trois 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 :

301.743.154 EUR

(Trois cent un millions sept cent quarante-trois mille cent cinquante-quatre 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.

Kevin Van de Velde MRICS
Director
Valuation Services
Pour CBRE Valuation Services

VALORISATION GÉNÉRALE AU 31/12/2021

Site	Propriétés	Année(s) de construction/rénovation	Surface bâtie	Valeur d'investissement	Juste Valeur	Taux occupation ¹	% portfolio ²	Loyer net	VLE ³	Rendement Potentiel ⁴
	IMMEUBLES INDUSTRIELS									
01	Jumet - Rue de l'Industrie 12	1970-2007	5.700 m ²	843.750 €	750.000 €	0,00%	0,27%	- €	131.100 €	15,54%
03	Gosselies - Av. des États-Unis 90	1999-2007	623 m ²	1.208.875 €	1.074.556 €	100%	0,39%	117.315 €	101.739 €	9,70%
05	Gosselies - Chée de Fleurus 157	1974-1975-1996-2008-2013	19.023 m ²	10.751.824 €	10.489.584 €	100%	3,46%	764.143 €	729.641 €	7,11%
08	Courcelles - Rue de la Glacerie 12	1920-1980-1990-2005-2013	33.002 m ²	8.020.897 €	7.825.265 €	49,14%	2,58%	492.242 €	881.800 €	12,49%
11	Gosselies - Rue de l'Escasse	1960	5.100 m ²	1.026.452 €	912.402 €	95,32%	0,33%	96.697 €	96.900 €	9,88%
12	Fleurus - Av. de l'Espérance 1	1992	3.800 m ²	1.391.468 €	1.236.860 €	100%	0,45%	117.906 €	121.600 €	8,47%
17	Gosselies - Aéroport	1995-2001	15.894 m ²	6.925.507 €	6.540.579 €	79,94%	2,23%	457.599 €	579.090 €	8,27%
24	Gosselies - Rue des Émailleries 1-3	1988-2000-2002-2006-2012	8.809 m ²	5.451.238 €	5.318.281 €	95,39%	1,75%	421.072 €	468.388 €	8,10%
30	Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	1950-2010	13.454 m ²	3.355.626 €	3.273.781 €	100%	1,08%	420.048 €	345.311 €	12,52%
33	Gosselies - Av. Jean Mermoz 29	1992-1995-2006-2007-2013	20.678 m ²	14.273.683 €	13.925.544 €	100%	4,59%	1.110.802 €	1.111.615 €	8,61%
52	Houdeng - Rue de la Reconversion	2003	6.028 m ²	5.011.904 €	4.889.662 €	100%	1,61%	383.151 €	317.760 €	7,64%
	TOTAL		132.111 m²	58.261.224 €	56.236.514 €	88,65%	18,72%	4.380.976 €	4.884.944 €	9,06%
	IMMEUBLES DE BUREAUX									
15	Rhode-St-Genèse - Chée de Waterloo 198	1992	7.806 m ²	15.233.422 €	14.861.875 €	84,07%	4,90%	818.758 €	1.034.773 €	6,39%
18	Charleroi - Bd Joseph II 38-40-42	1996-2007	2.571 m ²	3.114.215 €	3.038.259 €	100%	1,00%	256.051 €	205.680 €	8,22%
22	Gosselies - Rue de Namur 138	1920-2011-2012-2013	1.230 m ²	1.290.179 €	1.146.826 €	100%	0,41%	91.267 €	92.250 €	7,07%
51	Alleur - Rue Alfred Deponthière 40	2019	4.721 m ²	17.679.753 €	17.248.540 €	100%	5,68%	1.064.223 €	837.905 €	6,02%
	TOTAL		16.328 m²	37.317.569 €	36.295.500 €	93,50%	11,99%	2.230.299 €	2.170.608 €	6,39%
	TERRAINS									
28	Loverval - Chée de Philippeville		Projet	342.833 €	304.740 €	100%	0,11%	- €	- €	- %
29	Gerpennes - Chée de Philippeville 212		Projet	1.234.912 €	1.097.700 €	100%	0,40%	65.666 €	65.666 €	5,32%
33	Gosselies - Ave Jean Mermoz 29		Parking	1.068.901 €	950.134 €	100%	0,34%	94.735 €	91.000 €	8,86%
	TOTAL		0 m²	2.646.646 €	2.352.574 €	100%	0,85%	160.401 €	156.666 €	6,06%

1 sur loyer réel

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

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

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

Site	Propriétés	Année(s) de construction/rénovation	Surface bâtie	Valeur d'investissement	Juste Valeur	Taux occupation ¹	% portfolio ²	Loyer net	VLE ³	Rendement Potentiel ⁴
IMMEUBLES COMMERCIAUX										
02	Couillet - Route de Philippeville 196-206	2006	3.075 m ²	3.505.394 €	3.419.897 €	100%	1,13%	257.171 €	242.500 €	7,34%
04	Nalinnes - Bultia	1998-1999-2003-2016	1.902 m ²	4.451.777 €	4.343.197 €	100%	1,43%	317.207 €	298.190 €	7,13%
09	Gosselies - Rue du Chemin de fer	2008-2011	13.098 m ²	20.167.100 €	19.675.220 €	100%	6,48%	1.286.917 €	1.204.105 €	6,38%
10	Gosselies - Demanet	1920-2011-2013 + 2005	17.009 m ²	26.046.457 €	25.411.179 €	92,17%	8,37%	1.404.676 €	1.541.980 €	5,85%
13	Gosselies - City Nord	de 1980 à 2017	30.548 m ²	44.545.939 €	43.459.455 €	96,22%	14,31%	2.934.924 €	2.998.385 €	6,85%
14	Anderlues - Chée de Mons 56-56b	2008-2013	2.450 m ²	1.331.298 €	1.183.376 €	100%	0,43%	120.941 €	101.250 €	9,08%
20	Courcelles - Av. Général de Gaulle 16-20	1950-2004	2.387 m ²	2.508.923 €	2.447.731 €	100%	0,81%	177.127 €	207.585 €	7,06%
21	Gerpinnes - Chée de Philippeville 193	1920-2001	581 m ²	1.002.905 €	891.471 €	100%	0,32%	65.710 €	76.270 €	6,55%
23	Gosselies - RN 5	1980-2002-2012	5.025 m ²	8.760.498 €	8.546.828 €	100%	2,82%	628.924 €	592.750 €	7,18%
26	Lodelinsart - Chée de Bruxelles 296	1987	3.500 m ²	3.302.047 €	3.221.509 €	100%	1,06%	219.600 €	215.285 €	6,65%
32	Gosselies - Chotard	2000-2001-2002-2007	9.363 m ²	13.443.818 €	13.115.919 €	98,26%	4,32%	981.379 €	901.019 €	7,43%
34	Gosselies - Rue des Bancroix	2002	3.187 m ²	7.692.521 €	7.504.899 €	100%	2,47%	533.193 €	506.915 €	6,93%
35	Jumet - RN 5	1993-1997-2008-2011	1.894 m ²	2.036.848 €	1.810.533 €	100%	0,65%	152.363 €	133.791 €	7,48%
36	Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	1930-1968-1988-1996	1.530 m ²	1.238.716 €	1.101.081 €	100%	0,40%	102.268 €	99.450 €	8,26%
37	Gerpinnes - Rue du Bultia 85-87	2013	6.084 m ²	15.135.446 €	14.766.293 €	100%	4,86%	842.108 €	837.430 €	5,56%
38	Courcelles - Rue Monnoyer 70	2005-2011-2012	5.829 m ²	6.743.260 €	6.578.790 €	100%	2,17%	527.758 €	481.925 €	7,83%
39	Dampremy - Chée de Bruxelles 100	2019	6.380 m ²	5.045.392 €	4.922.334 €	100%	1,62%	184.957 €	184.957 €	3,67%
42	Péronnes-lez-Binche - Av. Léopold III 5	2000	3.360 m ²	1.371.713 €	1.219.300 €	100%	0,44%	93.144 €	106.425 €	6,79%
43	Naninne - Chée de Marche 878-880	inconnu - 2013	3.119 m ²	3.179.631 €	3.102.079 €	100%	1,02%	233.804 €	231.960 €	7,35%
44	Wierde - Chée de Marche 651-657	1990-1991-2013	2.225 m ²	2.661.684 €	2.596.764 €	100%	0,86%	219.239 €	199.250 €	8,24%
45	Marcinelle - Av. de Philippeville 141-143	2009	2.332 m ²	3.882.308 €	3.787.618 €	100%	1,25%	224.499 €	244.215 €	5,78%
46	Jette - Rue H. Werrie 76	2015	1.150 m ²	1.584.845 €	1.408.751 €	100%	0,51%	133.073 €	103.500 €	8,40%
47	Ieper - Paterstraat 5	1704-1922-2015	1.483 m ²	1.637.746 €	1.488.860 €	100%	0,53%	115.044 €	96.395 €	7,02%
48	Tournai - Rue des Chapeliers 20	1935-1998-2007	875 m ²	711.988 €	632.878 €	100%	0,23%	39.000 €	65.625 €	5,48%
49	Peruwelz - Rue Neuve Chaussée 86	2010	7.455 m ²	10.196.555 €	9.947.858 €	66,89%	3,28%	675.042 €	704.625 €	6,62%
50	St-Georges s/Meuse, - R. Campagne du Moulin 17-57	2010-2014	13.302 m ²	20.781.615 €	20.274.746 €	97,66%	6,68%	1.200.756 €	1.250.050 €	5,78%
TOTAL			149.144 m²	212.966.424 €	206.858.566 €	96,33%	68,44%	13.670.823 €	13.625.832 €	6,53%
TOTAL GENERAL			297.582 m²	311.191.863 €	301.743.154 €	94,58%	100%	20.442.499 €	20.838.050 €	6,98%

1 sur loyer réel

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

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

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. $[(LP \text{ sur surfaces louées}) + (VLE \text{ sur surfaces vides})] / (\text{Valeur d'Investissement})$

Immeubles représentant plus de 5%

Au 31 décembre 2021, la Société possède 5 sites représentant plus de 5% de ses actifs.

	Valeur Investissement	Juste valeur	% du portefeuille ¹
Gosselies - City Nord & rue des Bancroix	52.238.460 €	50.964.354 €	16,79%
Gosselies - Demanet	26.046.457 €	25.411.179 €	8,37%
Saint-Georges-sur-Meuse, Rue Campagne du Moulin 17-57	20.781.615 €	20.274.746 €	6,68%
Gosselies - Rue du Chemin de fer	20.167.100 €	19.675.220 €	6,48%
Alleur - Rue Alfred Deponthière 40	17.679.753 €	17.248.540 €	5,68%

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

Gosselies – City Nord & rue des Bancroix	Durée totale du bail	Durée résiduelle ²
Abatex (Jogging +)	9	1,0
April Beauty Belgium	9	8,3
Ava Papierwaren	9	2,5
Bng (EmociÓN Restaurant)	9	2,5
Caprera (Babylon)	9	3,2
Carlo Sport & Fashion (Carlo & Fils)	9	7,9
Casa International	9	8,2
Cerese Security	9	4,3
Chaussea	27	21,7
Chaussures Maniet	9	8,0
Di	9	5,8
DSM Erembodegem (DSM Cuisines)	9	6,3
Electro Stalle (IHPO)	9	6,4
Euro Shoe Group SA (Bristol)	9	2,4
Euroventes Sprl (Literie prestige)	9	8,3

Gosselies – City Nord & rue des Bancroix	Durée totale du bail	Durée résiduelle ²
Fnac Vanden Borre	9	3,7
Fondation Papillon	9	7,5
Forcal (Pizza Adriatic)	9	9,3
Group Protect	6	0,0
Hema Belgique	9	2,7
Icash	9	4,1
Krefel	18	5,4
Krinkels	1	1,3
Kvik	9	6,0
Leenbakker	9	6,8
Lidl Gosselies	27	16,8
Literie 2000 (Le Paradis du sommeil)	0,1	0,2
Literie 2000 (Le Paradis du sommeil)	1	1,3
Lthi (Messaline Hair & Beauty)	9	6,5
Maria Giuseppe (Laissez-vous tenter)	9	3,7

Gosselies – City Nord & rue des Bancroix	Durée totale du bail	Durée résiduelle ²
Maria Giuseppe (L'Antica Gelateria)	9	6,5
Modal Voice	9	7,9
Nbsat	9	3,1
Odlices (Le Break)	9	5,0
Okaïdi	9	5,1
Planet Pneus New	9	7,0
Pro Bail (Rackstore)	18	11,3
R&P Food Concept (La Pause)	9	4,9
Sace (Space Donuts)	9	8,5
Sojo (Anjali coiffure)	9	7,3
Sportdirect.com	9	2,4
Studio Telecom (Proximus)	9	3,0
Tao Belgique	9	9,5
Vic Mng (Nineteen)	9	1,7
Well (4 Murs)	9	7,3

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

² jusqu'à échéance finale

² jusqu'à échéance finale

² jusqu'à échéance finale

Gosselies – Demanet	Durée totale du bail	Durée résiduelle ¹
Action	27	18,8
Albert D (Rêv'Intérieur)	27	17,8
CP Retail (Paprika Cassis)	9	7,3
Cuisibras	9	5,2
Damart	9	3,7
Kid'S City	9	0,9
Maxi Zoo	9	1,0
Media Markt	1	0,4
Media Markt	20	3,3
Medi-Market	9	1,8
Mondial Textiles	9	8,6
Van Marcke	9	9,5

Gosselies – Chemin de Fer	Durée totale du bail	Durée résiduelle ¹
CEP (Le Comptoir Européen du Pneu)	9	0,8
Soccer City	9	6,1
Delimmo (AD Delhaize)	27	16,1
Decor Heytens	9	5,3
Exterioo Vlanderen & Wallonië	27	24,2
Centrakor Stores	9	6,3
Bella Tavola	9	6,3
Wg Food (Foody's corner)	9	6,3
Charlesports (Intersport)	9	6,5
Media Markt (parking)	5	3,3

St-Georges-sur-Meuse	Durée totale du bail	Durée résiduelle ¹
3D Management (Marques à suivre)	18	7,3
AC Matic (Ø BAR)	9	7,3
Aldi Gembloux	27	16,3
April Beauty Belgium	36	30,3
Arexo Consulting	9	5,9
Atzeni Raymond (Le Délice du Pain)	9	7,8
Belsys Concept	36	35,7
CHR de la Citadelle	9	1,8
Club	9	4,1
Devillers-Bigarre (Monkey Clothing Store)	36	35,0
Di	36	31,2
Evresco (Life Style Fitness)	36	34,8
Figura'Tif	9	3,3
JBC	9	7,1
My Telecoms	9	6,4
Protection Unit	36	34,9
Protection Unit	36	34,8
RMH Pool & Spa (Cash Piscines)	18	16,8
Securitas Direct Verisure	9	6,9
Skyfall (The Hunter)	9	6,2
SND (Trafic)	18	10,4
TK (Amusement Park)	9	7,3
Voyages Copine	36	26,0

Alleur – Rue Alfred Deponthière	Durée totale du bail	Durée résiduelle ¹
Ikanbi	9	6,7

Immeubles représentant plus de 20%

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

¹ jusqu'à échéance finale

PRINCIPALES TENDANCES DES MARCHÉS¹

Bureaux

Aperçu

Charleroi est la plus grande ville de Wallonie, avec une population de 202.000 habitants et environ 400.000 dans la grande région métropolitaine (janvier 2021). 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. Ces derniers temps, de nouveaux bureaux ont également été construits dans le centre-ville et près de la gare centrale dans l'objectif de redynamiser la ville.

Les loyers pour les espaces de bureaux modernes de Charleroi démarrent à 110 €/m²/an et peuvent monter jusqu'à 140 €/m²/an.

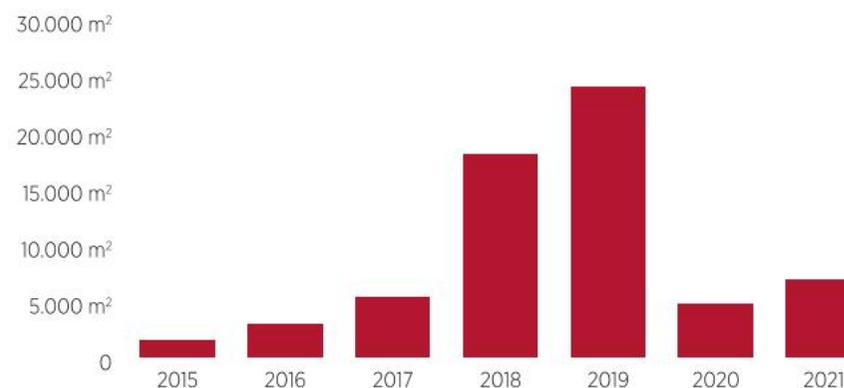
Demande

La demande annuelle moyenne sur le long terme est relativement limitée, se situant aux alentours de 5.000 m². Ce chiffre ne prend généralement pas en compte les petites opérations locales. En raison de la limitation de l'espace disponible, les grosses opérations se rencontrent exclusivement dans les projets de construction sur commande, qui génèrent des pics de demande, comme en 2018 et 2019.

L'année 2020 a été moyenne pour le marché des bureaux à Charleroi. On a constaté que 4.750 m² ont été dédiés à de nouvelles opérations, la plus importante étant la location de 980 m² par Appeal Studios boulevard Audent 14.

En 2021, la demande enregistrée a atteint 6.899 m². Charleroi a été le seul marché en Wallonie à voir les volumes progresser d'une année sur l'autre. Trois opérations supérieures à 1.000 m² ont été conclues : la pré-location par le Forem boulevard Devreux 36-38 (2.900 m²), la location par l'Association Repos, Joie, Santé et Solidarité à Courcelles (1.100 m²), et la location par Duchene boulevard Audent 14 (1.052 m²).

OCCUPATION DES BUREAUX À CHARLEROI



¹ Source: CBRE

Développement

Le déclin des industries houillères et sidérurgiques au XX^e siècle a entravé la croissance et le développement économiques. Depuis lors, la ville de Charleroi aspire à se réinventer en tant que cité moderne, en adoptant des plans directeurs ambitieux et des projets de développement à grande échelle pour renforcer son image et son efficacité comme lieu d'affaires et de vie agréable.

Charleroi assiste à une rénovation complète de ses districts centraux. Outre des bureaux, une large palette de réalisations est en cours, notamment dans le secteur résidentiel, du commerce, de l'hôtellerie et du loisir, de la culture et des infrastructures.

Le projet le plus commenté est peut-être le projet Left Side Business Park. Situé en bordure de la Sambre, ce projet à usage mixte prévoit quelque 50 .000 m² de bureaux, 17.000 m² de logement, 3.200 m² de commerces, un hôtel Van der Valk de 150 chambres, ainsi qu'un port. Ohrizon, un immeuble de bureaux de 23.000 m², est prévu pour 2024. Les travaux, réalisés pour l'essentiel par Eiffage, sont en cours.

Le long de la rue de Grand Central, la FGTB vient de terminer un bureau de 5 600 m² tandis que ses anciens bureaux sont prêts à être rénovés (3.500 m²). À côté, le groupe IRET

aménagera l'édifice nommé Rivage de 17.000 m² dès réception du permis en 2020. Juste en face, IRET construira également le Tirou 1, un projet mixte de 21.000 m².

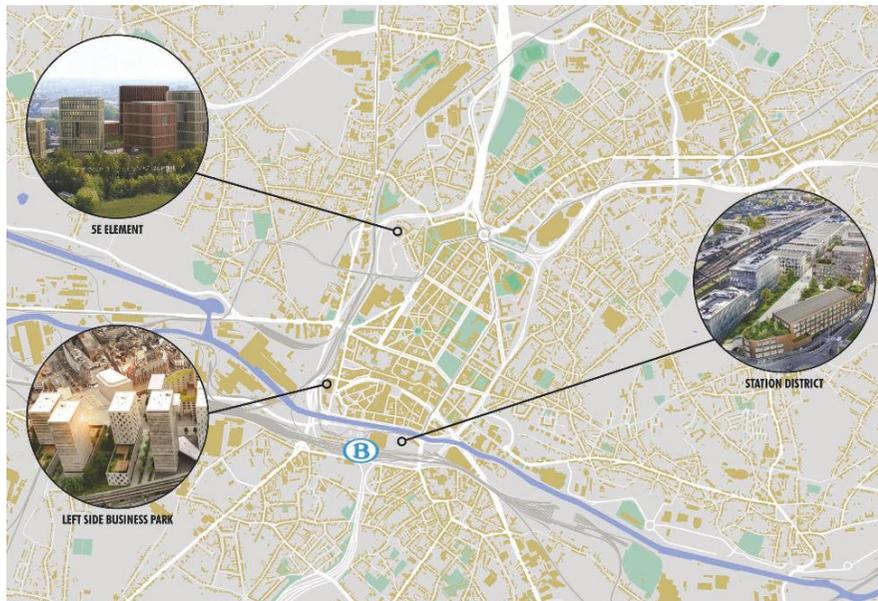
À proximité, rue de la Garenne, le projet 5e Element est en cours. Il comptera 7.000 m² de bureaux, 4.000 m² de services et 150 logements.

Sur la rive sud de la Sambre, à droite de la gare ferroviaire de Charleroi-Sud, émergera un nouveau district axé sur le logement et les entreprises high tech. La première phase porte sur un nouveau complexe de 50.000 m². Un centre de l'innovation et plus de cent résidences sont prévus. La construction du nouveau siège social de Sambrinvest, d'une surface de 5.000 m², sera terminée en 2022/23.

D'autres projets sont également au programme en dehors du centre-ville. D'ici à 2024, le BioPark, à Gosselies, abritera un nouvel espace de laboratoires et de bureaux de 24.000 m², auxquels pourront potentiellement s'ajouter 16.000 m² supplémentaires lors de la phase suivante.

Les terminaux I et II de l'aéroport de Charleroi offrent 30 ha de surface à aménager, tandis qu'à Farciennes, l'Ecopole se déploie sur 300 hectares.

CARTE DES PRINCIPALES ZONES D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE :



PROJECTIONS DES PROJETS PRINCIPAUX :



Commerces

Aperçu

Bien que la pandémie continue de sévir, l'immobilier commercial a connu une année 2021 exceptionnelle. La demande a dépassé les 480.000 m². Malgré ce tableau globalement positif, le secteur commercial affiche dans l'ensemble une diversité considérable. Le commerce de périphérie a compté pour deux tiers de l'activité commerciale en 2021, les centres commerciaux fonctionnent à des niveaux à peine inférieurs à ceux d'avant la

Charleroi retail

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).

Place Verte

L'Inno, situé en face du centre commercial Rive Gauche sur la Place Verte, 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 38 unités commerciales réparties sur 200 mètres et était occupée par les chaînes internationales traditionnelles.

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

Rue de Dampremy

Dans la rue de Dampremy, les boutiques ont tendance à être plus petites, mais la mode reste omniprésente. À côté des équipements personnels classiques, cette rue propose un certain nombre de bars et de restaurants. Longue d'environ 150 mètres, la rue totalise quelques 44 unités.

Ville 2

Ville 2 est situé juste à l'extérieur du centre-ville de Charleroi le long de la petite ceinture. Le centre commercial semble avoir relativement bien résisté à la concurrence de Rive Gauche

pandémie, et le commerce de centre-ville continue de subir les tendances amorcées bien avant l'arrivée du Covid.

A l'orée de 2022, les chiffres du commerce et les tendances en matière de mobilité laissent augurer des évolutions positives.

et a réussi à attirer une série de nouveaux commerçants au cours des derniers mois. Il compte 25.350 m² répartis sur 120 unités. Ses principaux locataires sont le supermarché Carrefour (2.712 m²), C&A (1.728 m²), H&M (1.715 m²) et la Fnac (1.100 m²).

Belle Fleur

Construit en 2014, le parc commercial Belle Fleur se situe à 3 km au sud-est du centre-ville. Il offre 15.000 m² d'espace commercial répartis sur 30 magasins. Les principaux locataires sont Kréfel (1.965 m²) et Action (1.372 m²).

Cora Châtelaineau

Le parc commercial de Cora Châtelaineau 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 (2.781 m²) et Cultura (1.623 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).

Espace Nord

Espace Nord, situé en périphérie de Charleroi (Gosselies), à proximité de City Nord, est également un pôle principal et accueille une cinquantaine d'enseignes. Parmi les principaux locataires, on retrouve Media Markt (6.236 m²) et Intersport (3.000 m²).

Parenthèse

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

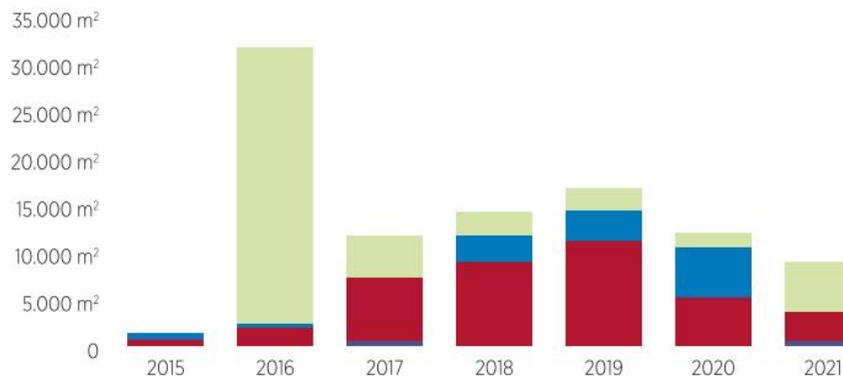
Demande

La demande en Belgique s'est élevée à 426.534 m² en 2020. L'activité commerciale de Charleroi a totalisé 12.024 m² en 2020, la demande pour le commerce de périphérie et les parcs commerciaux représentant la quasi-totalité de ce chiffre, avec une occupation de 10.423 m² les deux secteurs confondus. La demande commerciale totale en 2021 a été de 482 089 m² tandis que le chiffre annuel pour Charleroi a été de 8.928 m². La majeure partie de cette demande concernait les centres commerciaux avec 5.325 m².

Le contrat le plus important de 2021 a été conclu avec M112 Fun Center pour une surface de 1.800 m² au 143 de la Grand Rue. On note parmi les autres transactions notables de 2021, l'achat par Bouncewear d'une surface commerciale de 1.200 m² sur la route de la Basse Sambre et l'ouverture d'un magasin de l'enseigne Action dans Rive Gauche (970 m²).

OCCUPATION RETAIL À CHARLEROI

- Rue commerçantes
- Out-of-town
- Entrepôts commerciaux
- Centres commerciaux



→ Site 13 à Gosselies « Centre Commercial City Nord » - 3.000 m² - Commerces

Industriel & logistique

Aperçu

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

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

Demande

Cette année, les perturbations de la chaîne d'approvisionnement mondiale ont fait la une des journaux. La reprise de la consommation en 2021, conjuguée à des tensions sur le marché du travail et au niveau opérationnel, a bouleversé une machine normalement parfaitement huilée. En conséquence, les sociétés se prémunissent de plus en plus contre ces turbulences en se tournant vers le marché des occupants, ce qui a permis de générer une demande record de 2,17 millions de mètres carrés.

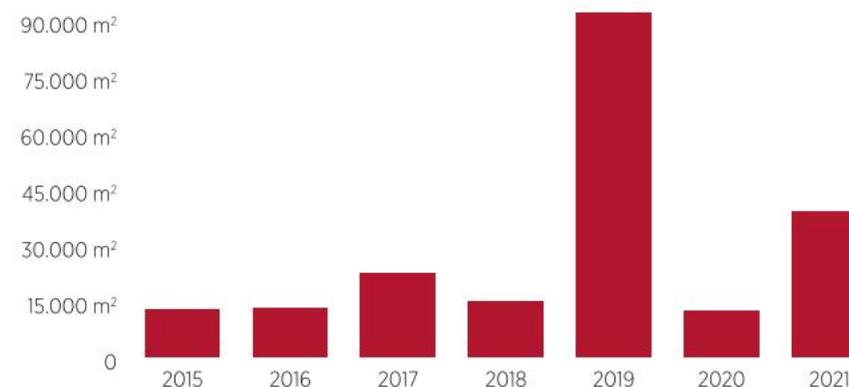
Investissement

Aperçu

En Belgique, l'investissement CRE total a atteint 4 Md€ en 2021. Les bureaux ont représenté la catégorie d'actifs la plus courante, avec 58% du volume d'investissement, soit près de 2,3 Md€. Des liquidités de détail insuffisantes ont empêché une hausse des volumes. La demande dans la logistique et le logement collectif est très élevée mais les biens sont assez peu nombreux. La confiance est supérieure à ce que les volumes d'investissement donnent à penser.

Sur ce montant, 343.000 m² ont été négociés en Wallonie et 99.000 m² dans la province de Hainaut où se situe Charleroi. Dans la commune de Charleroi, 38 953 m² d'opérations I&L ont été négociés. La demande y enregistre, ainsi que dans la périphérie, une augmentation en raison des disponibilités restreintes et des prix croissants sur les marchés centraux. En 2021, Bito a obtenu 9 200 m² à Roux et Catalent, 4 986 m² à Gosselies.

OCCUPATION INDUSTRIELLE ET LOGISTIQUE



Charleroi

L'investissement CRE sur le marché carolo est généralement très limité.

Il demeure relativement peu connu des investisseurs institutionnels et a toujours fait face à un manque de biens de qualité, mis à part le centre commercial Rive Gauche acquis par le groupe CBRE en 2018. Les nouveaux aménagements de bureaux et de logements dans le centre-ville pourrait bientôt changer la donne.

La plupart des opérations sont des achats destinés à être occupés par les propriétaires ou à des projets d'aménagement, même si de véritables investissements ont lieu. Les investissements dans les supermarchés connaissent un engouement, avec trois opérations enregistrées en 2021 pour un total supérieur à 9 M€. Ce sont toutefois les maisons de retraite qui ont attiré le plus de capitaux, avec trois opérations enregistrées en 2021 pour un total de 55 M€.



→ Site 05 à Gosselies - Chaussée de Fleurus 157 - 19.023 m² - Logistique

RAPPORT FINANCIER



RAPPORT DU COMMISSAIRE

Annexe

ÉTATS FINANCIERS**1. Comptes statutaires****2. Notes aux états financiers**

Informations générales sur la Société	106
Note 01 - Principales méthodes comptables	106
Note 02 - Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations	107
Note 03 - Variation des passifs résultant d'activités de financement (in €)	111
Note 04 - Informations sectorielles (en €)	112
Note 05 - Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement (en €)	114
Note 06 - Actifs financiers non courants (en €)	117
Note 07 - Actifs détenus en vue de la vente (en €)	121
Note 08 - Créances commerciales et créances douteuses (en €)	122
Note 09 - Créances fiscales et autres actifs courants (en €)	123
Note 10 - Trésorerie et équivalents de trésorerie (en €)	125
Note 11 - Comptes de régularisation de l'actif (en €)	126
Note 12 - Capital social	126
Note 13 - Réserves (en €)	126
Note 14 - Catégories d'instruments financiers (en €)	128
Note 15 - Passifs non courants (en €)	128
Note 16 - Dettes financières courantes et instruments dérivés (en €)	129
Note 17 - Dettes financières courantes et non courantes	132
Note 18 - Contrats d'instruments de couverture (en €)	132
Note 19 - Dettes commerciales et autres dettes courantes (en €)	134
Note 20 - Autres passifs courants (en €)	136
Note 21 - Comptes de régularisation du passif (en €)	136
Note 22 - Revenus locatifs (en €)	137
Note 23 - Charges relatives à la location (en €)	137
Note 24 - Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)	138
Note 25 - Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail (en €)	88
Note 26 - Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)	93
Note 27 - Frais techniques (en €)	98
Note 28 - Frais commerciaux (en €)	98
Note 29 - Frais de gestion immobilière (en €)	106
Note 30 - Frais généraux de la société (en €)	107
Note 31 - Autres revenus et charges d'exploitation (en €)	111
Note 32 - Résultat sur vente d'immeubles de placement (en €)	112
Note 33 - Variations de la juste valeur des immeubles de placement (en €)	114
Note 34 - Autre résultat sur portefeuille (en €)	117
Note 35 - Revenus financiers (en €)	121
Note 36 - Charges d'intérêts nettes (en €)	122
Note 37 - Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (en €)	123
Note 38 - Impôt sur le résultat (en €)	125
Note 39 - Résultat net (en k€)	126
Note 40 - Résultat par action	126
Note 41 - Transactions avec des parties liées (en €),	126
Note 42 - Evénements marquants survenus après la clôture	128
Note 43 - Service financier	128
Note 44 - Résumé de l'impact COVID-19	129
FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS (EN €)	132
OBLIGATION DE DISTRIBUTION SELON L'ARRÊTÉ ROYAL DU 13/07/2014 RELATIF AUX SIRS	132
PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE (EN €), ANNEXES	134
Glossaire des « Alternative Performance Measures »	136
Tableau(x) de réconciliation	137
Glossaire	138
	139
	139
	140
	140
	141
	142
	143
	143
	144
	144
	145
	145
	145
	146
	146
	147
	148
	149
	149
	149
	150
	151
	152
	153
	153
	154

RAPPORT DU COMMISSAIRE¹

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

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

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES DE WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SA SUR LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

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

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

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société, comprenant l'état statutaire de la situation financière au 31 décembre 2021 ainsi que l'état du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie statutaires de l'exercice clos à cette date ainsi que les notes aux états financiers. Ces comptes annuels font état d'un total de l'état statutaire de la situation financière qui s'élève à EUR'000' 305.176 et d'un résultat net de l'exercice qui se solde par un bénéfice de EUR'000' 13.992.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2021, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière ('IFRS') telles qu'adoptées par l'Union Européenne et implémentées par l'arrêté royal du 13 juillet 2014.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

Nous avons obtenu de l'administrateur unique et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit.

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

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

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

Points clés de l'audit

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

Valorisation des immeubles de placement**Point clé de l'audit**

La Société a, à son actif, des immeubles de placement pour un montant agrégé de EUR'000' 301.743 au 31 décembre 2021. Les normes internationales d'information financière prescrivent que les immeubles de placement soient valorisés à leur juste valeur. La détermination de cette juste valeur dépend fortement d'estimations dont les plus significatives sont la valeur locative de l'immeuble, son taux d'occupation, les frais d'entretien et de réparation estimés et le taux d'actualisation utilisé.

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

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

Pour plus d'informations concernant la valorisation des immeubles de placement, nous nous référons à la note 5 des comptes annuels.

Valorisation des créances douteuses**Point clé de l'audit**

La Société a, à son actif, des créances commerciales brutes pour un montant agrégé de EUR'000' 3.355 au 31 décembre 2021. La réduction de valeur enregistrée sur ces créances s'élève à EUR'000' 1.899.

Les normes internationales d'information financière prescrivent que les créances fassent l'objet de réductions de valeur basées sur la possibilité de recouvrement de ces créances, déterminée sur base des pertes attendues (et non seulement les pertes encourues). Ceci

est traité dans le contexte de notre audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Nos procédures d'audit relatives au point clé de l'audit

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

- en ce qui concerne l'évaluation externe, nous avons réconcilié le rapport de l'évaluateur externe désigné avec les états financiers au 31 décembre 2021 ;
- nous avons évalué l'objectivité, l'indépendance et l'expertise de l'évaluateur externe désigné ;
- avec nos experts en évaluation immobilière, nous avons évalué, pour l'ensemble des immeubles, le caractère raisonnable des paramètres principaux utilisés par l'évaluateur externe ;
- nous nous sommes assurés, pour un échantillon d'immeubles, que les évaluations réalisées par l'évaluateur externe avaient été effectuées sur la base d'informations correctes, pour autant que ces informations ressortent de la comptabilité et des inventaires de la Société ;
- avec nos experts, nous avons revu, pour l'ensemble des immeubles, le caractère raisonnable des variations de la juste valeur des immeubles de placement par rapport au 31 décembre 2020 ;
- nous avons comparé les valeurs de réalisation des immeubles de placement cédés en cours d'exercice avec leur juste valeur dans les états financiers avant cession ;
- nous nous sommes enfin assurés du caractère raisonnable des informations fournies dans les notes aux états financiers et de leur conformité avec les normes internationales d'information financière.

Les procédures mentionnées ci-dessus ont permis d'obtenir suffisamment d'éléments probants pour répondre au point clé de l'audit relatif à la valorisation des immeubles de placement

nécessite une reconnaissance des pertes en fonction d'une modélisation statistique. Ce modèle statistique est établi en fonction d'une analyse passée et contextuelle des risques de non-recouvrement. En raison du jugement de la Direction effective que l'application de ce principe comptable requiert, nous avons considéré la détermination de ces réductions de valeur comme un élément clé de l'audit.

Pour plus d'informations concernant la valorisation des créances douteuses, nous nous référons à la note 8 des comptes annuels.

Nos procédures d'audit relatives au point clé de l'audit

Nous avons traité ce point clé comme suit:

- nous avons vérifié si les possibilités de recouvrement estimées par la Direction effective étaient raisonnables pour les créances locatives renseignées comme étant à risque. A cet égard, nous avons vérifié les hypothèses de la Direction effective en les corroborant aux documents de support disponibles utilisés pour l'évaluation des créances douteuses. De plus, nous avons vérifié l'exhaustivité des clients renseignés comme étant à risque par la Direction effective sur base d'une revue de la balance âgée des créances commerciales ;
- durant les exercices 2020 et 2021, la Société a émis des notes de crédit en faveur de certains locataires dont l'activité a été affectée par la crise sanitaire du Covid-19. Ces notes de crédit sont dans leur grande majorité conditionnelles et ont été, ou seront définitivement acquises dès que la condition liée à leur octroi sera rencontrée. Des factures à émettre ont été comptabilisées pour le montant des notes de crédit émises et ont fait l'objet d'une réduction de valeur totale. Nous avons vérifié l'existence et l'exactitude des montants enregistrés sur base des accords intervenus avec les locataires et nous avons vérifié que les extournes de réductions de valeur comptabilisées étaient justifiées ;
- nous avons vérifié si la provision enregistrée sur base du modèle des "pertes attendues" était conforme à l'historique de perte constaté dans la Société tout en considérant le risque accru relatif à la pandémie Covid-19 ;
- nous avons vérifié les moins-values réalisées sur certains clients en 2021 par rapport aux provisions prises au 31 décembre 2020;
- nous nous sommes assurés que d'éventuels défauts de paiement constatés après la date de clôture de l'exercice ne pouvaient amener à reconsidérer les conclusions de notre analyse ;
- enfin, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable des informations fournies dans les notes aux états financiers et de leur conformité avec les normes internationales d'information financière.

Sur la base des procédures mises en œuvre, nous avons constaté que les résultats de la valorisation des créances douteuses effectuée par la Direction effective étaient cohérents avec les résultats de nos procédures.

Responsabilités de l'administrateur unique relatives à l'établissement des comptes annuels

L'administrateur unique est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union Européenne et implémentées par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'administrateur unique d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de

continuité d'exploitation, sauf si l'administrateur unique a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

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

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société ni quant à l'efficacité ou l'efficacé avec laquelle l'administrateur unique a mené ou mènera les affaires de la Société. Nos responsabilités relatives à l'application par l'administrateur unique du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

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

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. Nous définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'administrateur unique, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'administrateur unique du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative,

- nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la Société à cesser son exploitation;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si ces derniers reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'administrateur unique

L'administrateur unique est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion, des autres informations contenues dans le rapport annuel, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations et des statuts de la Société.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion, les autres informations contenues dans le rapport annuel et le respect des statuts et de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion et aux autres informations contenues dans le rapport annuel

À l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice, et a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

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

- Profil
- Lettre aux actionnaires
- Chiffres clés 2021
- Historique
- Facteurs de risques
- Rapport immobilier

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

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

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

Mentions relatives à l'indépendance

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

Format électronique unique européen (ESEF)

Nous avons également procédé, conformément au projet de norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (ci-après « ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après « Règlement délégué »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers sous forme de fichier électronique au format ESEF (ci-après « Etats financiers numériques ») inclus dans le rapport financier annuel.

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format des Etats financiers numériques respecte, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format des Etats financiers numériques repris dans le rapport financier annuel de la Société au 31 décembre 2021 sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ;
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires ;
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations ;
- Au cours de l'exercice, un acompte sur dividende a été distribué à propos duquel nous avons établi le rapport joint en annexe, conformément aux exigences légales.

Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Diegem, le 24 mars 2022

Le commissaire

PwC Reviseurs d'Entreprises SRL

Représenté par

Damien Walgrave

Reviseur d'Entreprises

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

Annexe

RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DU COMMISSAIRE DE L'ÉTAT RÉSUMANT LA SITUATION ACTIVE ET PASSIVE DE WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SA DANS LE CADRE DE LA DISTRIBUTION D'UN ACOMPTE SUR LE DIVIDENDE DE L'EXERCICE (ART. 7 :213 DU CSA)

Conformément à l'article 7:213 du Code des sociétés et des associations (ci-après « CSA ») et aux statuts de la société Warehouses Estates Belgium SA (ci-après « Société »), nous émettons, en notre qualité de commissaire de la société, le rapport d'examen limité sur l'état résumant la situation active et passive arrêté au 30 septembre 2021, destiné à l'Administrateur unique.

Nous avons effectué l'examen limité de l'état résumant la situation active et passive ci-joint de la Société au 30 septembre 2021, établi conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (« IFRS ») telles qu'adoptées par l'Arrête Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et au Code des sociétés et des associations.

Responsabilité de l'Administrateur unique dans l'établissement de l'état résumant la situation active et passive

L'Administrateur unique est responsable de l'établissement de cet état résumant la situation active et passive au 30 septembre 2021 conformément aux Normes Internationales d'Information Financières (« IFRS ») telles qu'adoptées par l'Union Européenne et implémentées par l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, et selon les principes de l'article 3:1, § 1er, alinéa 1er du CSA, et du respect des conditions requises par l'article 7:213, alinéa 2, du CSA.

Responsabilité du commissaire

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

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

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

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'état résumant la situation active et passive ci-joint de la Société arrêté au 30 septembre 2021, qui fait apparaître un total du bilan de EUR 305.904.738 et un résultat distribuable pour la période en cours de EUR 7.048.828, n'a pas été établi, dans tous ses aspects significatifs, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (« IFRS ») telles qu'adoptées par l'Union Européenne et implémentées par l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et le Code des sociétés et des associations.

Restriction d'utilisation de notre rapport

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

Sint-Stevens-Woluwe, le 26 novembre 2021

Le commissaire,

PwC Reviseurs d'Entreprises SRL

représentée par

Damien Walgrave

Reviser d'Entreprises

Annexe : Situation active et passive au 30 septembre 2021

COMPTES STATUTAIRES

1. BILAN STATUTAIRE - (EN €)

	IFRS 30/09/2021
ACTIF	
I. Actifs non courants	299.825.176
C. Immeubles de placement	299.825.176
- Immeubles disponibles à la location	299.825.176
- Projets de développement	0
E. Actifs financiers non courants	0
- Prêts et créances	0
• Autres	0
- Autres	0
• Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0
II. Actifs courants	6.079.562
A. Actifs détenus en vue de la vente	1.535.149
- Immeubles de placement	1.535.149
B. Actifs financiers courants	0
- Prêts et créances	0
D. Créances commerciales	2.421.436
E. Créances fiscales et autres actifs courants	0
- Autres	0
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	834.567
G. Comptes de régularisation	1.288.411
- Charges immobilières payées d'avance	651,127
- Autres	637,284
TOTAL DE L'ACTIF	305.904.738

	IFRS 30/09/2021
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	162.172.171
A. Capital	8.403.938
- Capital souscrit	10.000.000
- Frais d'augmentation de capital	-1.596.062
B. Primes d'émission	26.924.110
C. Réserves	116.784.840
- a. Réserve Légale	40,376
- b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	96.728.754
- c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-9.590.329
- 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	-1.803.363
- m. Autres réserves	0
- n. Résultats reportés des exercices antérieurs	31.409.403
D. Résultat net de l'exercice	10.059.284
- Résultat de l'exercice	10.059.284

	IFRS 30/09/2021
PASSIF	
I. Passifs non courants	118.145.018
A. Provisions	53,000
B. Dettes financières non courantes	118.092.018
a) Etablissements de crédit	117.930.995
c) Autres	161,023
- Garanties locatives reçues	161,023
F. Passifs d'impôts différés	0
II. Passifs courants	25.587.549
B. Dettes financières courantes	18.133.474
a) Etablissements de crédit	18.133.474
C. Autres passifs financiers courants	1.241.929
- Instruments de couverture autorisés	1.241.929
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	5.254.828
a) Exit Tax	1.399.491
b) Autres	3.855.338
- Fournisseurs	1.518.404
- Impôts, rémunérations et charges sociales	2.336.934
E. Autres passifs courants	24,859
- Dettes envers entreprises liées	0
- Autres	24,859
F. Comptes de régularisation	932,459
- Revenus immobiliers perçus d'avance	863,591
- Intérêts et autres charges courus non échus	68,868
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF¹	305.904.738

TAUX D'ENDETTEMENT =	46,26%
+ Passifs non courants	118.145.018
+ Passifs courants	25.587.549
- Provision	-53.000
- Instruments de couverture autorisés	-1.241.929
- Comptes de régularisation du passif	-932.459
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	305.904.738

¹ au 30/09/2021, la Société dispose de ligne de crédit non utilisées s'élevant à kEUR 16.455

1. BILAN STATUTAIRE - (EN €)

	IFRS 30/09/2021
I. Revenus locatifs	13.580.464
A. Loyers	13.664.243
C. Gratuités locatives	-83.779
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	0
III. Charges relatives à la location	116,252
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	0
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-465.924
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	582,175
RÉSULTAT LOCATIF NET	13.696.716
IV. Récupération de charges immobilières	0
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.479.565
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	857,026
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	1.622.539
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	-65.562
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.081.906
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-1.185.905
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1.896.002
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	151
RÉSULTAT IMMOBILIER	13.028.963
IX. Frais techniques	-2.075.081
A. Récurrents	-140.901
- Primes d'assurance	-140.901
B. Non récurrents	-1.934.180
- Grosses réparations	-1.626.704
- Sinistres	-307.475

	IFRS 30/09/2021
X. Frais commerciaux	-109.453
A. Commissions d'agence	-98.939
B. Publicité	-10.514
C. Frais juridiques	0
XII. Frais de gestion immobilière	-1.572.724
A. Honoraires versés aux gérants (externes)	-1.372.705
- Honoraires de la gérance	-431.063
- Rémunération des organes de gouvernance	-885.576
- Honoraires de l'expert immobilier	-56.067
B. Charges de gestion d'immeubles	-200.019
- Avocats	-49.219
- Taxes et redevances	-150.799
- Charges (internes) de gestion d'immeubles	0
CHARGES IMMOBILIÈRES	-3.757.257
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	9.271.706
XIV. Frais généraux de la société	-1.053.217
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	318,220
A. Etalement des gratuités	0
B. Autres	318,220
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	8.536.709
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	24,207
A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	24,207
B. Valeur comptable des immeubles vendus	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	789,595
A. Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	7.329.904
B. Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-6.540.309
XIX. Autre résultat sur portefeuille	1.518.967
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	10.869.479

	IFRS 30/09/2021
XX. Revenus financiers	358,452
A. Intérêts et dividendes perçus	358,452
XXI. Charges d'intérêts nettes	-1.715.120
A. Intérêts nominaux sur emprunt	-1.172.557
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-542.563
XXII. Autres charges financières	-14.962
A. Frais bancaires et autres commissions	-14.962
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	561,434
A. Instruments de couverture autorisés	561,434
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	561,434
RÉSULTAT FINANCIER	-810.195
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	10.059.284
XXV. Impôt des sociétés	0
Impôt	0
XXVI. Exit tax	0
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS DE L'EXERCICE	10.059.284
RÉSULTAT GLOBAL	10.059.284
RÉSULTAT DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION¹	3,18
RESULTAT DISTRIBUABLE	7.048.828
RESULTAT DISTRIBUABLE PAR ACTION	2,23

1 Règlement ESMA juillet 2016 - Indicateur Alternatif de Performances IAP "Le Résultat de base et dilué par action" s'obtient en divisant le "Résultat Global" par le nombre d'actions

ÉTATS FINANCIERS

1. Comptes statutaires

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN €)

	NOTES	IFRS 31/12/2021	IFRS 31/12/2020
ACTIF			
I. Actifs non courants		300.993.154	291.307.520
C. Immeubles de placement	5	300.993.154	273.481.530
- Immeubles disponibles à la location		300.993.154	273.481.530
E. Actifs financiers non courants	6	-	17.824.940
- Prêts et créances		-	8.367.731
• Autres		-	8.367.731
- Autres		-	9.457.209
• Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation		-	9.457.209
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		-	1.050
II. Actifs courants		4.182.988	8.316.863
A. Actifs détenus en vue de la vente	5 / 7	750.000	1.978.662
- Immeubles de placement		750.000	1.978.662
B. Actifs financiers courants		-	180.000
- Prêts et créances		-	180.000
D. Créances commerciales	8 / 14	1.456.659	4.565.684
E. Créances fiscales et autres actifs courants	9 / 14	23.619	232.672
- Autres		23.619	232.672
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	550.984	346.455
G. Comptes de régularisation	11	1.401.726	1.013.390
- Charges immobilières payées d'avance		741.750	489.542
- Autres		659.977	523.847
TOTAL DE L'ACTIF		305.176.143	299.624.383

	NOTES	IFRS 31/12/2021	IFRS 31/12/2020
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		162.938.109	157.653.977
A. Capital	12	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	13	116.784.840	117.752.310
- a. Réserve Légale		40.376	40.376
- b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		96.728.754	95.563.383
- c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-9.590.329	-8.772.989
- 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		-1.803.363	-1.944.265
- n. Résultats reportés des exercices antérieurs		31.409.403	32.865.806
D. Résultat net de l'exercice ¹		10.825.221	4.573.619
- Résultat de l'exercice		10.825.221	4.573.619

¹ Résultat net déduction faite de l'acompte sur dividende de 1,00 € brut par action payé en décembre 2021

	NOTES	IFRS 31/12/2021	IFRS 31/12/2020
PASSIF			
I. Passifs non courants	15	120.778.235	94.283.836
A. Provisions		75.000	20.000
B. Dettes financières non courantes	14 / 17	120.703.235	94.263.836
a) Etablissements de crédit		120.542.940	94.121.675
c) Autres		160.295	142.161
- Garanties locatives reçues		160.295	142.161
II. Passifs courants		21.459.799	47.686.569
B. Dettes financières courantes	14 / 16 / 17	17.989.367	40.975.762
a) Etablissements de crédit		17.989.367	40.975.762
C. Autres passifs financiers courants	14 / 16	961.290	1.803.363
- Instruments de couverture autorisés	18	961.290	1.803.363
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	19	1.558.319	1.456.728
a) Exit Tax		-	636
b) Autres		1.558.319	1.456.092
- Fournisseurs	14	1.035.728	1.225.988
- Impôts, rémunérations et charges sociales		522.591	230.104
E. Autres passifs courants	20	41.792	24.859
- Autres		41.792	24.859
F. Comptes de régularisation	21	909.031	3.425.857
- Revenus immobiliers perçus d'avance		855.464	3.297.413
- Intérêts et autres charges courus non échus		53.566	128.443
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		305.176.143	299.624.383

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (EN €)

	Notes	IFRS 31/12/2021	IFRS 31/12/2020
I. Revenus locatifs	22	18.498.729	17.512.217
A. Loyers		18.619.605	17.604.296
C. Gratuités locatives		-120.876	-92.080
III. Charges relatives à la location	23	134.231	-1.436.344
B. Réductions de valeur sur créances commerciales		-575.452	-1.439.104
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		709.683	2.760
RÉSULTAT LOCATIF NET		18.632.960	16.075.873
IV. Récupération de charges immobilières		-	1.000
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs		-	1.000
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	24	2.843.506	2.764.897
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		1.185.406	1.166.951
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		1.658.099	1.597.946
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	25	-65.562	-
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	24 / 26	-3.440.068	-3.324.177
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-1.585.616	-1.552.280
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-1.854.452	-1.771.897
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		-2	2.753
RÉSULTAT IMMOBILIER		17.970.834	15.520.346
IX. Frais techniques	27	-2.584.865	-1.480.907
A. Récurrents		-179.878	-174.166
- Primes d'assurance		-179.878	-174.166
B. Non récurrents		-2.404.988	-1.306.741
- Grosses réparations		-2.180.072	-1.103.820
- Sinistres		-224.916	-202.921
X. Frais commerciaux	28	-148.971	-82.582
A. Commissions d'agence		-135.269	-40.913
B. Publicité		-13.702	-41.669
XII. Frais de gestion immobilière	29	-2.248.035	-2.283.133
A. Honoraires versés aux gérants (externes)		-1.814.789	-1.821.358
- Honoraires de la gérance		-574.750	-574.750
- Rémunération des organes de gouvernance		-1.165.283	-1.169.666
- Honoraires de l'expert immobilier		-74.755	-76.943
B. Charges de gestion d'immeubles		-433.247	-461.774
- Avocats		-60.721	-46.227
- Taxes et redevances		-164.409	-225.969
- Charges (internes) de gestion d'immeubles		-208.117	-189.578

	Notes	IFRS 31/12/2021	IFRS 31/12/2020
CHARGES IMMOBILIÈRES		-4.981.872	-3.846.621
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		12.988.963	11.673.725
XIV. Frais généraux de la société	30	-1.347.041	-1.391.945
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	31	398.282	185.907
B. Autres		398.282	185.907
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		12.040.204	10.467.687
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	32	-7.958	-
A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		832.042	400.000
B. Valeur comptable des immeubles vendus		-840.000	-400.000
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	33	1.518.921	135.690
A. Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement		8.690.929	7.461.094
B. Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement		-7.172.008	-7.325.403
XIX. Autre résultat sur portefeuille	34	1.518.967	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		15.070.134	10.603.377
XX. Revenus financiers	35	358.461	391.380
A. Intérêts et dividendes perçus		358.461	391.380
XXI. Charges d'intérêts nettes	36	-2.236.361	-2.113.057
A. Intérêts nominaux sur emprunt		-1.580.867	-1.422.084
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-655.494	-690.972
XXII. Autres charges financières		-16.010	-3.185
A. Frais bancaires et autres commissions		-16.010	-3.185
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	37	842.074	140.902
A. Instruments de couverture autorisés		842.074	140.902
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		842.074	140.902
RÉSULTAT FINANCIER		-1.051.837	-1.583.960
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		14.018.297	9.019.417
XXV. Impôt des sociétés	38	-26.739	-12.926
Impôt		-26.739	-12.926
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS DE L'EXERCICE		13.991.558	9.006.491
RÉSULTAT GLOBAL¹		13.991.558	9.006.491
RÉSULTAT DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION²		4,42	2,84

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

² Le « Résultat de base par action » s'obtient en divisant le « Résultat Global » par le nombre d'actions représentatives du capital de la Société. IAS 33.73 et 33.73A : La dilution est une réduction du bénéfice par action ou une augmentation de la perte par action résultant de l'hypothèse de la conversion d'instruments convertibles, de l'exercice d'options ou de bons de souscription, ou de l'émission d'actions ordinaires si certaines conditions spécifiées sont remplies. Pour le calcul du résultat dilué par action, une entité doit ajuster le résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère ainsi que le nombre moyen pondéré d'actions en circulation, des effets de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives. La Société n'ayant émis aucun instrument de dilution le résultat de base par action et le résultat dilué par action sont donc identiques.

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN €)

	Notes	IFRS 31/12/2021	IFRS 31/12/2020
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE¹		346.455	203.012
Résultat de l'exercice		13.991.558	9.006.491
+/- Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)		1.893.910	1.724.862
+/- Variations de la juste valeur des instruments financiers	37	-842.074	-140.902
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	38	26.739	12.926
Eléments sans effet de trésorerie		-1.645.194	1.300.653
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placement	33	-1.518.921	-135.690
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placement	32	7.958	-
+ Pertes de valeur (- reprises de perte de valeur) sur créances commerciales	23	-134.231	1.436.344
Variations du besoin en fonds de roulement		918.804	-3.723.197
Mouvements des éléments de l'actif		3.243.972	-1.951.283
Créances commerciales	8 / 14	3.243.256	-1.423.752
Autres Créances		389.053	-358.956
Charges à reporter et produits à recevoir	11	-388.337	-168.575
Mouvements des éléments du passif		-2.325.168	-1.771.914
- Dettes commerciales	19	-190.260	-342.309
- Provisions LT		55.000	20.000
- Variations des dettes fiscales et sociales		291.851	-1.365.831
- Autres Dettes		35.066	-76.970
- Charges à imputer et revenus à reporter	21	-2.516.826	-6.804
- Variation des actifs non courants		1.050	10.200
- Impôts payés (+ impôts encaissés)	38	-26.739	-12.926
Autres		-	-

1 Cf. Etat des variations de capitaux propres

	Notes	IFRS 31/12/2021	IFRS 31/12/2020
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES (A)	3	14.318.055	8.178.108
- Acquisitions immeubles de placement	5	-22.179.420	-
- Projets de développement et travaux d'aménagement	5	-3.424.621	-4.175.463
+ Récupération de TVA		-	645.668
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente	5 / 32	832.042	400.000
- Actifs financiers non courants		8.367.731	-8.367.731
- Acquisition d'actions des sociétés immobilières		9.457.209	-9.457.209
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B)	3	-6.947.059	-20.954.736
+ Augmentation des dettes financières	15 / 16	29.610.632	23.240.000
- Diminution des dettes financières	15 / 16	-26.175.762	-204.274
- Intérêts payés	36 / 37	-2.252.371	-2.116.242
- Intérêts reçus	35	358.461	391.380
- Acompte sur le dividende de l'exercice		-3.166.337	-4.432.872
- Dividendes payés		-5.541.090	-3.957.921
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT (C)¹	3	-7.166.467	12.920.071
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE		550.984	346.454

¹ Cf. IFRS 7.44 en Note 3 du RFA - Variation des passifs résultant d'activités de financement

ÉTATS DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (EN €)

	Capital	Primes d'émission	Réserves					Résultat non distribué	Capitaux propres
			R.L. ¹	R. JV ²	R. IC ³	R. F ⁴	R. O ⁵		
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
Acompte sur dividende 2020								-4.432.872	-4.432.872
Résultat de l'exercice 2020								9.006.491	9.006.491
AU 31/12/2020	8.403.938	26.924.110	40.376	95.563.383	-1.944.265	-8.772.989	-	37.439.426	157.653.977
Affectation du résultat 2020 aux réserves				1.165.371	140.902	-817.340		-488.933	-
Solde dividende 2020								-5.541.090	-5.541.090
Acompte sur dividende 2021								-3.166.337	-3.166.337
Résultat de l'exercice 2021								13.991.558	13.991.558
AU 31/12/2021	8.403.938	26.924.110	40.376	96.728.754	-1.803.363	-9.590.329	-	42.234.624	162.938.109

Les capitaux propres de la Société ont augmenté de 5.284 k€ par rapport au 31 décembre 2020. Cette augmentation est expliquée, d'une part par le paiement du solde du dividende de 3,15 € brut par action décidé par l'Assemblée Générale du 27 avril 2021 et portant sur

l'exercice 2020, ainsi que l'acompte sur dividende de 1,00 € par action payé en décembre 2021, et d'autre part, par le résultat de l'exercice sous revue.

1 R.L. = Réserves légales

2 R. JV = Réserves du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers

3 R. IC = Réserves 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

4 R. F = Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

5 R. O = Réserves autres

2. Notes aux états financiers

Informations générales sur la Société

Warehouses Estates Belgium SA (ci-après dénommée « WEB SA » ou la « Société ») est une société Immobilière Réglementée (SIR) de droit belge. La date de clôture des exercices comptables de la Société est établie le 31 décembre de l'année. Son siège social est établi à 6041 Gosselies, Avenue Jean Mermoz 29 (Belgique). Elle est cotée sur Euronext Brussels (Code ISIN BE0003734481).

La Société présente des états financiers en date du 31 décembre 2021. Le Conseil d'administration de WEB SA a arrêté les états financiers en date du 15 mars 2022 et en a autorisé la publication.

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

Chiffres clés	NOTES	IFRS 31/12/2021	IFRS 31/12/2020
Capitaux propres	[A]	162.938.109	157.653.977
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	[B]	3.166.337	3.166.337
Valeur unitaire intrinsèque d'une action ¹	[A] / [B]	51,46 €	49,79 €
Cours de bourse à la date de la clôture	[C]	42,00 €	42,40 €
Résultat de base par action		4,42 €	2,84 €
Résultat dilué par action		4,42 €	2,84 €
Capitalisation boursière	[B] * [C]	132.986.154 €	134.252.689 €
Immeubles de placement disponibles à la location		300.993.154 €	273.481.530 €
Immeubles de placement détenus en vue de la vente		750.000 €	1.978.662 €
Valeur du patrimoine immobilier (Juste valeur)		301.743.154 €	275.460.192 €
Ratio d'endettement suivant Art. 27 de l'AR du 14/07/2014		45,97%	45,63%

Calcul détaillé du taux d'endettement	NOTES	IFRS 31/12/2021	IFRS 31/12/2020
Méthode de calcul du Ratio d'endettement	(a+b+c+d)/e	45,97%	45,63%
+ Passifs non courants	a	120.703.235 €	94.263.836 €
+ Passifs courants	b	21.459.799 €	47.686.569 €
- Instruments de couverture autorisés	c	-961.290 €	-1.803.363 €
- Comptes de régularisation du passif	d	-909.031 €	-3.425.857 €
/ Total des capitaux propres et du passif	e	305.176.143 €	299.624.383 €

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

Note 01 - Principales méthodes comptables

1.1 BASE DE PRÉPARATION

Les États financiers au 31 décembre 2021 ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union européenne. Ils sont présentés en Euros et arrondis à l'Euro le plus proche, sauf mention contraire. Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

Statut d'adoption des nouvelles normes en date du 10 décembre 2021

Les amendements aux normes suivantes sont d'application obligatoire pour la première fois à partir de l'exercice comptable débutant au 1^{er} janvier 2021 et ont été adoptés par l'Union européenne :

- Amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 Réforme de l'indice de référence des taux d'intérêt - Phase 2 (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2021). Ces modifications traitent les sujets qui pourraient avoir une incidence sur l'information financière après la réforme d'un taux d'intérêt de référence, y compris son remplacement par d'autres taux de référence. Les modifications sont en vigueur pour les périodes annuelles débutant au 1^{er} janvier 2021, une application anticipée étant autorisée.
- Amendements à la norme IFRS 16 'Contrats de location' liés au Covid-19 (entrée en vigueur le 1^{er} juin 2020, application anticipée possible). Si certaines conditions sont remplies, cette modification permettrait aux locataires de s'exempter d'évaluer si des concessions de loyer liées 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.

Cet amendement n'a pas d'impact sur les états financiers de la Société. A l'heure actuelle, les indices de référence utilisés dans le calcul des taux d'intérêts sur les emprunts n'ont pas été revus.

Cet amendement n'a pas d'impact sur les états financiers de la Société dans la mesure où celle-ci est bailleur et non locataire.

Les amendements suivants ont été publiés mais ne sont pas encore obligatoires pour les exercices comptables débutant au 1^{er} janvier 2021 et ont été adoptés par l'Union européenne :

- Amendements à la norme IFRS 16 'Contrats de location' liés au Covid-19 au-delà de juin 2021 (entrée en vigueur le 1^{er} avril 2021, application anticipée possible). Les modifications prolongent d'un an l'amendement de mai 2020 qui permet aux preneurs d'appliquer la mesure de simplification concernant les allègements de loyer accordés en lien avec la COVID-19 aux allègements de loyer dont la réduction concerne seulement des paiements dus initialement le 30 juin 2022 ou avant cette date (plutôt qu'uniquement aux paiements dus initialement le 30 juin 2021 ou avant cette date). La modification est en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} avril 2021 (une application anticipée sera permise, y compris pour les états financiers dont la publication n'a pas encore été autorisée au moment de la publication de la modification).
- 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'.

Cet amendement n'aura pas d'impact sur les états financiers de la Société dans la mesure où celle-ci est bailleur et non locataire.

Ces amendements auront un impact limité sur les états financiers de la Société dans la mesure où il s'agit de clarifications ou de corrections mineures.

Les amendements aux normes suivantes ont été publiés mais ne sont pas encore obligatoires pour les exercices comptables débutant au 1^{er} janvier 2021 et ne sont pas encore adoptés par l'Union européenne :

- Amendements à la norme IAS 1, 'Présentation des états financiers : classification des passifs comme courant ou non-courant' (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023). 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 précisent que le règlement fait référence au transfert à la contrepartie d'espèces, d'instruments de capitaux propres, d'autres actifs ou services.
- Amendements sur l'IAS 1 'Informations à fournir sur les méthodes comptables' (projet de modification d'IAS 1 et de l'énoncé de pratiques sur les IFRS 2) (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023). Les modifications visent à améliorer les informations à fournir sur les méthodes comptables et à aider les utilisateurs des états financiers à faire la distinction entre les changements d'estimations comptables et les changements de méthodes comptables. L'amendement IAS 1 exige que les entités présentent toutes leurs méthodes comptables importantes, plutôt que leurs principales méthodes comptables. De plus,

l'amendement à IAS 1 précise que les informations non significatives sur les méthodes comptables ne doivent pas être fournies. Pour appuyer ces modifications, l'IASB a également formulé des directives et des exemples visant à expliquer et à illustrer l'application du processus en quatre étapes, décrit dans l'Énoncé de pratique sur les IFRS 2 Making Materiality Judgements, aux informations à fournir sur les méthodes comptables. Les modifications entrent en vigueur pour les périodes de reporting annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2023. Une application anticipée est autorisée (sous réserve de tout processus d'approbation local).

- Amendements à la norme IAS 8 'Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs' (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023). L'amendement à IAS 8 clarifie la manière dont les entreprises doivent distinguer les changements de méthodes comptables des changements d'estimations comptables. Les modifications entrent en vigueur pour les périodes de reporting annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2023. Une application anticipée est autorisée (sous réserve de tout processus d'approbation local).
- Amendements à la norme IAS 12 'Impôts sur le résultat' : Impôt différé lié aux actifs et aux passifs découlant d'une transaction unique (projet de modifications d'IAS 12) (en vigueur le 1^{er} janvier 2023) La modification clarifie la façon dont les sociétés comptabilisent l'impôt différé pour les obligations relatives au démantèlement et les contrats de location. Les modifications sont en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023. Une application anticipée est permise.

1.2 IMMEUBLES DE PLACEMENTS

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

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

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

La juste valeur correspond au montant contre lequel un immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, avec leur accord, et dans des conditions de concurrence

normale. Du point de vue du vendeur, elle doit être comprise déduction faite des droits d'enregistrement.

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

L'expert indépendant de la Société détermine la valeur d'investissement du portefeuille immobilier. Son évaluation repose notamment sur la valeur actualisée du revenu locatif net conformément aux « International Valuation Standards » de « l'International Valuation Standards Committee ». Pour les immeubles ayant une valeur d'investissement supérieure à 2,5 M€ (frais inclus), la valeur probable de réalisation, correspond à la juste valeur (Fair Value), telle que définie par le référentiel IFRS 13, peut être obtenue par déduction d'un montant de droit équivalent à 2,5% de la valeur d'investissement. Pour les immeubles qui ont une valeur d'investissement inférieure à 2,5 M€, les droits à déduire sont équivalents aux droits en vigueur (de 10% ou de 12,5%), dans la région de Belgique dans laquelle ils sont situés.

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

Conformément à l'IFRS 5, la Société classe un immeuble comme détenu à la vente dans ses états financiers si sa valeur comptable sera recouvrée principalement par sa vente plutôt que par son utilisation continue. Cela signifie que l'immeuble doit être disponible pour une vente immédiate dans son état actuel et que la vente doit être hautement probable. Un tel actif est

1.3 COMMISSIONS PAYÉES AUX AGENTS IMMOBILIERS ET AUTRES FRAIS DE TRANSACTION

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

1.4 TRAVAUX DANS LES IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

Travaux d'amélioration

Il s'agit de travaux effectués occasionnellement pour développer la fonctionnalité d'un immeuble ou en améliorer sensiblement le confort, dans le but d'en augmenter le loyer et la valeur locative estimée. Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble, dans la mesure où l'expert indépendant reconnaît, consécutivement à ces travaux, une augmentation de la valeur de l'immeuble. Exemple : installation d'un système de climatisation dans un bâtiment qui en était dépourvu.

Travaux de rénovation importants

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

1.5 IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

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

1.6 CAPITAL

Les frais directement liés à l'émission de nouvelles actions ou d'options sont comptabilisés dans les capitaux propres, nets d'impôts, en déduction du montant récolté. Les dividendes sont comptabilisés au passif quand ils sont déclarés par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

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

transaction constitue un regroupement d'entreprises, les frais associés à la transaction sont directement comptabilisés comme charges au compte de résultats. Les commissions relatives à la location des immeubles sont comptabilisées comme charges au compte de résultats.

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

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

Travaux d'entretien et de réparation

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

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

1.7 INSTRUMENTS FINANCIERS

Créances et dettes commerciales

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Dettes financières

Les dettes financières sont initialement évaluées à leur juste valeur nette des coûts de transaction encourus. Elles sont ultérieurement portées au coût amorti en application de la méthode du taux d'intérêt effectif conformément à IAS 39 / IFRS 9 - Instruments financiers : comptabilisation et évaluation.

1.8 PROVISIONS

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

1.9 PRODUITS LOCATIFS

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

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

Les gratuités locatives et autres avantages consentis aux clients sont comptabilisés de façon linéaire sur la première période ferme du bail. Une reprise de ce lissage est

1.10 IMPÔTS

Impôts sur le résultat

La charge d'impôt sur le résultat comporte les impôts courants et différés comptabilisés conformément à IAS 12 - Impôts sur le résultat. Des impôts différés sont enregistrés sur les différences temporelles entre la base fiscale d'actifs et de passifs et leur valeur comptable.

Instruments dérivés

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

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

comptabilisée dans la rubrique «Revenus locatifs - Gratuités locatives» (rubrique I.c.) du compte de résultats.

Récupération de charges immobilières

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

Ils sont évalués à l'aide des taux d'imposition applicables lorsque ces différences temporelles seront réalisées ou réglées.

Note 02 - Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations

2.1 Jugements significatifs concernant les méthodes comptables

Pour les immeubles donnés en location à long terme, sauf exceptions limitées, la Société a conclu que la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété des actifs n'était pas transférée au preneur et, par conséquent, que ces contrats constituaient des locations simples conformément à la norme IFRS 16 - Contrats de location.

2.2 Sources principales d'incertitudes relatives aux estimations

Les estimations principales identifiées dans les comptes sont les suivantes :

- la juste valeur des immeubles de placement établie par l'Expert immobilier indépendant,
- la juste valeur des instruments de couverture de taux (IRS) établie par les salles des marchés,
- les réductions de valeur sur les créances commerciales.

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

Estimation de la juste valeur des immeubles de placement

Les immeubles de placement, qui constituent la quasi-totalité de l'actif de WEB SA 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 31 décembre 2021, WEB SA a fait appel aux services de CBRE.

La pandémie et les mesures prises face au Covid-19 continuent d'affecter l'économie et les marchés immobiliers à une échelle globale. Néanmoins, à la date d'évaluation, la plupart des

Recouvrabilité des créances commerciales

Les créances commerciales font l'objet de réductions de valeur afin de couvrir le risque de non recouvrabilité.

Au 31 décembre, ce risque est quantifié et limité, toutefois cela ne présume pas d'une reprise toujours possible de la pandémie dans le courant de 2022. En conséquence, la

Estimation de la juste valeur des produits dérivés

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

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

La Société souligne que la guerre en Ukraine pourrait engendrer, toute propagation potentielle du conflit exclue, des impacts socio-économiques importants en Belgique. Ces derniers partant du prix, à la pénurie d'énergie pourraient perturber les installations de distribution dans les magasins et au-delà si la durée du conflit devait se prolonger.

Au 31 décembre 2021, les liquidités pouvant être prélevées se montaient à 21.151 k€ sous forme de straight loans et de trésorerie (voir Note 10). Sur base des connaissances au 31 décembre, la Société n'anticipe aucune difficulté opérationnelle subséquente.

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

marchés ont commencé à redémarrer, avec des volumes de transactions permettant de fournir suffisamment d'indications de marché comparables sur lesquelles se baser pour déterminer la juste valeur.

La Société constate que la valorisation de son portefeuille d'immeubles de placement ne souffre plus de décote, quel que soit le segment considéré, et provenant de la prise en compte du Covid.

recouvrabilité de certaines créances commerciales a été et pourrait encore être compromise suite à la faillite ou aux difficultés de liquidités de certains locataires.

Nous renvoyons vers la Note 08 - IV des états financiers pour plus de détails sur les impacts du Covid-19 sur les créances commerciales.

Note 03 - Variation des passifs résultant d'activités de financement (in €)

IAS 7.44	Activités de financement				
	Augmentation dettes financières	Diminution dettes financières	Intérêts	Solde dividende 2020	Acompte dividende 2021
Dette bancaire ST - Belfius		-1.500.000			
Dette bancaire ST - BNP Paribas Fortis		-11.550.000			
Dette bancaire CI - BNP Paribas Fortis		-75.725			
Dette bancaire RO - BNP Paribas Fortis		-13.000.000			
Dette bancaire CI - BNP Paribas Fortis		-1.150			
Dette bancaire CI - BNP Paribas Fortis		-4.601			
Dette bancaire CI - BNP Paribas Fortis		-10.000			
Dette bancaire CI - BNP Paribas Fortis		-34.286			
Dette bancaire RO - BNP Paribas Fortis	6.500.000				
Dette bancaire RO - BNP Paribas Fortis	6.500.000				
Dette bancaire RO - BNP Paribas Fortis	4.000.000				
Dette bancaire RO - Belfius	4.175.000				
Dette bancaire RO - Belfius	6.700.000				
Dette bancaire RO - Belfius	1.735.632				
FLUX DES ACTIVITÉS DE TRÉSORERIE AU 31/12/2021	29.610.632	-26.175.762	-1.893.910	-5.541.090	-3.166.337
					-7.166.467

IAS 7.44	Activités d'investissements				
	Acquisitions immeubles	Cessions immeubles	Fusion filiales	Récupération de TVA	Coûts capitalisés
Dette bancaire ST - Belfius					
Dette bancaire ST - BNP Paribas Fortis					
Dette bancaire CI - BNP Paribas Fortis					
Dette bancaire RO - BNP Paribas Fortis					
Dette bancaire CI - BNP Paribas Fortis					
Dette bancaire CI - BNP Paribas Fortis					
Dette bancaire CI - BNP Paribas Fortis					
Dette bancaire CI - BNP Paribas Fortis					
Dette bancaire RO - BNP Paribas Fortis					
Dette bancaire RO - BNP Paribas Fortis					
Dette bancaire RO - BNP Paribas Fortis					
Dette bancaire RO - Belfius					
Dette bancaire RO - Belfius					
Dette bancaire RO - Belfius					
FLUX DES ACTIVITÉS DE TRÉSORERIE AU 31/12/2021	-22.179.420	832.042	17.824.940	-	-3.424.621
					-6.947.059

IAS 7.44	Activités opérationnelles					
	Résultat de l'exercice	Intérêts sur dettes bancaires	Variation juste valeur Swap d'intérêts	Eléments du résultat sans effet de trésorerie	Variation du besoin en fonds de roulement	Variation des actifs non courants
Dette bancaire ST - Belfius						
Dette bancaire ST - BNP Paribas Fortis						
Dette bancaire CI - BNP Paribas Fortis						
Dette bancaire RO - BNP Paribas Fortis						
Dette bancaire CI - BNP Paribas Fortis						
Dette bancaire CI - BNP Paribas Fortis						
Dette bancaire CI - BNP Paribas Fortis						
Dette bancaire CI - BNP Paribas Fortis						
Dette bancaire RO - BNP Paribas Fortis						
Dette bancaire RO - BNP Paribas Fortis						
Dette bancaire RO - BNP Paribas Fortis						
Dette bancaire RO - Belfius						
Dette bancaire RO - Belfius						
Dette bancaire RO - Belfius						
FLUX DES ACTIVITÉS DE TRÉSORERIE AU 31/12/2021	13.991.558	1.893.910	-842.074	-1.645.194	918.804	1.050
						14.318.055

Note 04 - Informations sectorielles (en €)

La Société 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 de la Société est développée dans le chapitre « Rapport Immobilier ».

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN €)	BUREAUX		LOGISTIQUE		COMMERCES	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
ACTIF						
I. Actifs non courants						
C. Immeubles de placement	36.295.500	18.397.498	55.486.514	49.304.703	206.858.566	203.440.734
E. Actifs financiers non courants	-	15.169.504	-	2.655.436	-	-
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	-	-	-	-	-	1.050
II. Actifs courants						
A. Actifs détenus en vue de la vente	-	494.524	750.000	819.421	-	664.717
B. Actifs financiers courants	-	-	-	180.000	-	-
D. Créances commerciales	72.209	315.384	380.329	941.643	931.570	3.119.156
E. Créances fiscales et autres actifs courants	-3	368	32	2.012	67.602	83.861
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	-	-	-	-
G. Comptes de régularisation	58.145	55.243	553.254	266.092	667.505	600.357
TOTAL DE L'ACTIF	36.425.850	34.432.521	57.170.129	54.169.307	208.525.244	207.909.875
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES						
A. Capital						
B. Primes d'émissions						
C. Réserves						
D. Résultat net de l'exercice	1.970.689	578.405	1.511.999	2.024.814	10.825.732	7.006.650
PASSIF						
I. Passifs non courants						
A. Provisions	-	-	-	-	75.000	20.000
B. Dettes financières non courantes	-	-	-	-	-	-
II. Passifs courants						
B. Dettes financières courantes	-	-	-	-	-	-
C. Autres passifs financiers courants	-	-	-	-	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	133.880	94.201	187.583	216.219	703.219	901.101
E. Autres passifs courants	-	-	-	-	-	-
F. Comptes de régularisation	76.422	301.176	202.390	800.935	682.477	2.294.479
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	2.180.992	973.782	1.901.972	3.041.968	12.286.428	10.222.230

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN €)	AUTRES		NON ALLOUÉS		TOTAL	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	12/31/2021	12/31/2020
ACTIF						
I. Actifs non courants					300.993.154	291.307.520
C. Immeubles de placement	2.352.574	2.338.595	-		300.993.154	273.481.530
E. Actifs financiers non courants	-				-	17.824.940
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	-		-		-	1.050
II. Actifs courants					4.182.988	8.316.863
A. Actifs détenus en vue de la vente	-		-		750 000	1.978 662
B. Actifs financiers courants	-				-	180.000
D. Créances commerciales	72.551	189.501	0		1.456 659	4.565.684
E. Créances fiscales et autres actifs courants	195	195	-44.207	146 236	23 619	232.672
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	-		550.984	346 455	550 984	346.455
G. Comptes de régularisation	80.386	48 734	42.437	42 964	1 401 726	1.013.390
TOTAL DE L'ACTIF	2.505.706	2.577.025	549.214	535.655	305.176.142	299 624 383
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES					162.938.109	157.653.977
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			116.784.840	116.784.840	116.784.840	117.752.310
D. Résultat net de l'exercice	-316.447	-603.377	-3.166.752	-4.432.872	10.825.221	4.573.619
PASSIF						
I. Passifs non courants					120.778.235	94.283.836
A. Provisions					75.000	20.000
B. Dettes financières non courantes			120.703.235	94.263.836	120.703.235	94.263.836
II. Passifs courants					21.459.799	47.686.569
B. Dettes financières courantes	-		17.989.367	40.975.762	17.989	40.975.76
C. Autres passifs financiers courants	-		961.290	1.803.363	961.290	1.803.363
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	11.161	14.466	522.476	230.740	1.558.319	1.456.728
E. Autres passifs courants	-		41.792	24.859	41.792	24.859
F. Comptes de régularisation	62.697	144.223	-114.957	-114.957	909.031	3.425.857
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	-242.588	-444.687	289.049.338	284.863.620	305.176.143	299.624.382

COMPTE DE RÉSULTATS (EN €)	Bureaux		Logistique		Commerces	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
RÉSULTAT LOCATIF NET	1.491.004	1.060.047	4.284.882	3.514.573	12.308.201	10.964.310
RÉSULTAT IMMOBILIER	1.307.128	907.317	3.979.489	3.258.878	12.292.403	10.965.210
IX. Frais techniques	-391.626	-195.416	-1.101.372	-377.200	-1.041.479	-810.541
X. Frais commerciaux	-10.434	-10.394	-84.870	-10.781	-52.296	-60.142
XII. Frais de gestion immobilière	-93.798	-83.595	-778.265	-773.547	-1.052.232	-1.107.382
XIV. Frais généraux de la société	-59.647	-71.388	-467.181	-453.835	-630.209	-681.491
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	58.174	75.616	92.903	289.782	210.867	-215.245
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-18.906	-	-13.259	-	-	-
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-462.585	-345.665	231.661	769.664	1.763.341	-136.808
XIX. Autre résultat sur portefeuille	1.357.897	-	161.071	-	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	1.686.202	276.475	2.020.177	2.702.959	11.490.396	7.953.603
RÉSULTAT FINANCIER	301.464	316.559	-487.626	-689.834	-661.735	-926.910
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	1.987.666	593.034	1.532.552	2.013.126	10.828.661	7.026.693
IMPÔT	-1.214	-1.115	-9.165	-222	-12.613	-11.496
RÉSULTAT NET	1.986.452	591.918	1.523.387	2.012.903	10.816.048	7.015.196

COMPTE DE RÉSULTATS (EN €)	Autres		Non Alloués		Total	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
RÉSULTAT LOCATIF NET	548.873	536.943			18.632.960	16.075.873
RÉSULTAT IMMOBILIER	391.814	388.943			17.970.834	15.520.346
IX. Frais techniques	-50.388	-97.750			-2.584.865	-1.480.907
X. Frais commerciaux	-1.371	-1.265			-148.971	-82.582
XII. Frais de gestion immobilière	-323.740	-318.609			-2.248.035	-2.283.133
XIV. Frais généraux de la société	-190.004	-185.232			-1.347.041	-1.391.945
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	36.338	35.754			398.282	185.907
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	24.207	-			-7.958	-
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (1)	-13.49	-151.501			1.518.921	135.690
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-	-			1.518.967	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-126.641	-329.660			15.070.134	10.603.377
RÉSULTAT FINANCIER	-203.941	-283.775			-1.051.837	-1.583.960
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	-330.582	-613.43			14.018.297	9.019.417
IMPÔT	-3.747	-92			-26.739	-12.926
RÉSULTAT NET	-334.329	-613.527			13.991.558	9.006.491

Note 05 - Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement (en €)

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

La valorisation des immeubles de placement, des biens immobiliers détenus en vue de la vente (IAS 40.9.a), du bien occupé par la Société (IAS 40.9.c) telle que reprise dans les états financiers au 31 décembre 2021, est établie à la Juste valeur.

Au 31 décembre 2021, la Société 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 la Société. Ces bureaux ne font l'objet d'aucune valorisation distincte.

HIÉRARCHIE DES JUSTES VALEURS (IFRS 13.72 À 13.80)

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

Dans les états financiers, tous les immeubles de placement sont évalués chaque trimestre à la juste valeur par l'expert immobilier indépendant. La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée « valeur acte en main »), de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 2,5% pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 M€ et de 10% ou 12,5%, selon la région, pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 M€. Ce taux d'abattement de 2,5%, commun au secteur des SIR, résulte d'une analyse par l'expert indépendant d'un grand nombre de transactions observées dans le marché et représente la moyenne des frais de transactions effectivement payés lors de ces dernières.

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

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

L'évaluation est faite par un évaluateur indépendant possédant une qualification professionnelle pertinente, 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 peut être définie comme étant le montant estimé pour lequel un immeuble de placement à la date d'évaluation peut être négocié entre un acheteur disposé à une transaction et un vendeur d'une transaction objective et rationnelle précédée d'une négociation approfondie où les parties sont bien informées et disposées à réaliser une transaction.

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

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

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

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

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

	31/12/2021	31/12/2020
SOLDE A LA CLOTURE N-1	273.481.530	270.975.284
Acquisitions	22.179.420	-
<i>Alleur (via fusion)</i>	17.286.080	-
<i>Houdeng (via fusion)</i>	4.893.340	-
Dépenses capitalisées	3.410.262	4.175.463
Récupération de TVA	-	-645.668
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	630.000	-1.159.240
<i>Jumet - Rue Frison</i>	-	-494.523
<i>Tournai</i>	630.000	-664.717
Augmentation/(diminution) de juste valeur	1.291.942	135.690
SOLDE A LA CLOTURE N	300.993.154	273.481.530

Acquisitions

Le 10 septembre 2021, l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société a approuvé l'opération assimilée à la fusion par absorption par la Société de ses deux filiales à 100 % Business Park Alleur SA et SPI La Louvière SA. Suite à ces fusions, la Société a acquis 2 immeubles pour une valeur total de 22.179 k€.

Dépenses capitalisées

Au cours de l'exercice, la Société a effectué des dépenses capitalisées relatives aux immeubles disponibles à la location pour un montant de 3.410 k€. Ces dépenses ont permis de développer la fonctionnalité des immeubles et d'en améliorer sensiblement le confort.

Elles se sont principalement concentrées sur les sites suivants :

- Site 15 (Rhode-Saint-Genèse) - 1.076 k€ - 11 nouveaux baux,
- Site 30 (Marchienne-au-Pont) - 967 k€ - 4 nouveaux baux,
- Site 13 (Gosselies - City Nord) - 425 k€ - 3 nouveaux baux,
- Site 8 (Courcelles - Glacerie) - 294 k€ - 1 nouveau bail,
- Site 50 (Saint-Georges-s/Meuse) - 246 k€ - 3 nouveaux baux.

Transferts

Durant l'exercice 2021, un immeuble situé à Tournai qui avait été classé en tant qu'actif détenu en vue de la vente a été reclassé en immeuble de placement. L'immeuble, vide, a été loué dans le courant de l'année et la Société a décidé de ne plus le vendre.

Augmentation / (diminution) de juste valeur

Durant l'exercice 2021, la juste valeur des immeubles disponibles à la location a augmenté de 1.292 k€ (montant net) et se décompose comment suit :

Augmentation de juste valeur

- Site 09 (Gosselies - Fer) : + 423 k€ en raison de l'augmentation de la valeur locative estimée suite aux travaux réalisés,
- Site 30 (Marchienne-au-pont) : + 379 k€ suite à la conclusion de 4 nouveaux baux,
- Site 33 (Gosselies - Mermoz) : + 376 k€ suite à la conclusion de 5 nouveaux baux,
- Site 10 (Gosselies - Demanet) : + 302 k€ suite à la conclusion d'un nouveau bail,
- Site 38 (Courcelles - Lido) : + 263 k€ suite à la conclusion de 2 nouveaux baux,
- Site 43 (Naninne) : + 258 k€ suite aux travaux de rénovation,
- Site 49 (Péruwelz) : + 254 k€ suite aux travaux réalisés aux profits de 4 nouveaux locataires.

Diminution de juste valeur

- Site 08 (Marchienne-au-Pont) : -655 k€ suite au départ du locataire Tailormade logistique,
- Site 15 (Rhode-Saint-Genèse) : - 475 k€ malgré la conclusion de 11 nouveaux baux, dont 7 à 4 ans maximum, le rendement potentiel (sur loyer net + valeur locative estimé) a été revu à la baisse de 0,10%.

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

Au 31 décembre 2021, les informations se détaillent comme suit :

Catégorie d'actifs	Technique de valorisation	Données non observables	Catégorie d'actifs - Minimum	Catégorie d'actifs - Maximum	Catégorie d'actifs - Moyenne pondérée
Immeubles semi-industriels	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	19,00 €/m ²	45,00 €/m ²	35,36 €/m ²
		Taux de capitalisation	6,60%	10,90%	8,13%
Immeubles commerciaux	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	23,73 €/m ²	159,06 €/m ²	94,68 €/m ²
		Taux de capitalisation	5,62%	8,13%	6,36%
Immeubles de bureaux	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	55,00 €/m ²	145,00 €/m ²	129,87 €/m ²
		Taux de capitalisation	5,00%	8,87%	5,78%
Terrains sans permis	Comparables	Prix unitaires	101,25 €/m ²	101,25 €/m ²	101,25 €/m ²
		Taux d'actualisation	6,00%	7,00%	5,88%
Terrains loués	Discounted Cashflow (DCF)	Inflation	1,50%	1,50%	1,50%
		Durée résiduelle (bail)	47,16 an(s)	48,00 an(s)	44,88 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	1.022.038	1.018.260	1.049.596	991.955	750.000	750.000
Gosselies - Avenue des Etats-Unis 90	1.112.599	1.036.513	1.109.887	1.041.386	1.077.692	1.071.419
Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	10.940.415	10.038.754	10.899.670	10.109.195	10.504.314	10.474.855
Courcelles - Rue de la Glacière 12	7.894.516	7.601.900	7.943.673	7.561.844	7.832.50	7.818.026
Gosselies - Rue de l'Escasse	955.120	869.684	938.034	888.12	912.982	911.821
Fleurus - Avenue de l'Espérance 1	1.283.794	1.189.926	1.274.589	1.201.289	1.239.842	1.233.878
Gosselies - Aéroport	6.828.314	6.247.065	6.756.470	6.337.773	6.548.457	6.532.700
Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	5.529.454	5.106.227	5.489.207	5.157.506	5.326.948	5.309.614
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	3.383.280	3.164.283	3.350.671	3.200.457	3.284.764	3.262.798
Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29	14.500.868	13.340.043	14.387.975	13.492.230	13.950.787	13.895.852
Houdeng - Rue de la Reconversion	5.050.213	4.729.111	5.072.980	4.719.595	4.906.449	4.872.875
TOTAL APRES VARIATION	58.500.611	54.341.766	58.272.752	54.701.356	56.334.740	56.133.838
TOTAL AVANT VARIATION	56.236.514	56.236.514	56.236.514	56.236.514	56.236.514	56.236.514
Variation	2.264.097	-1.894.748	2.036.238	-1.535.158	98.226	-102.676
	4,0%	-3,4%	3,6%	-2,7%	0,2%	-0,2%
IMMEUBLES COMMERCIAUX						
TOTAL APRES VARIATION	214.545.861	198.353.298	215.486.053	198.693.249	207.239.482	206.441.429
TOTAL AVANT VARIATION	206.858.566	206.858.566	206.858.566	206.858.566	206.858.566	206.858.566
Variation	7.687.295	-8.505.268	8.627.487	-8.165.317	380.916	-417.137
	3,7%	-4,1%	4,2%	-3,9%	0,2%	-0,2%
IMMEUBLES DE BUREAUX						
Rhode-Saint-Genèse - Chaussée de Waterloo 198	15.501.503	14.221.911	15.505.417	14.267.794	14.882.605	14.841.078
Charleroi - Boulevard Joseph II 38-40-42	3.169.555	2.906.962	3.153.943	2.930.945	3.042.381	3.034.136
Gosselies - Rue de Namur 138	1.175.692	1.112.151	1.190.280	1.106.424	1.152.521	1.141.131
Alleur - Rue Alfred Deponthière 40	17.822.675	16.674.404	18.102.572	16.474.964	17.306.198	17.190.882
TOTAL APRES VARIATION	37.669.425	34.915.428	37.952.212	34.780.127	36.383.705	36.207.227
TOTAL AVANT VARIATION	36.295.500	36.295.500	36.295.500	36.295.500	36.295.500	36.295.500
Variation	1.373.925	-1.380.072	1.656.712	-1.515.373	88.205	-88.273
	3,8%	-3,8%	4,6%	-4,2%	0,2%	-0,2%

TERRAINS						
Loverval - Chaussée de Philippeville	304.740	304.740	304.740	304.740	304.740	304.740
Gerpinnes - Chaussée de Philippeville 212	1.097.700	1.097.700	1.148.391	1.050.722	1.097.700	1.097.700
Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29	982.605	910.041	979.431	922.540	959.924	940.343
TOTAL APRES VARIATION	2.385.045	2.312.481	2.432.562	2.278.002	2.362.364	2.342.783
TOTAL AVANT VARIATION	2.352.574	2.352.574	2.352.574	2.352.574	2.352.574	2.352.574
Variation	32.471	-40.093	79.988	-74.572	9.79	-9.791
TOTAL GENERAL (APRES VARIATION)	313.100.942	289.922.973	314.143.579	290.452.734	302.320.291	301.125.277
TOTAL GENERAL (AVANT VARIATION)	301.743.154	301.743.154	301.743.154	301.743.154	301.743.154	301.743.154
	11.357.788	-11.820.181	12.400.425	-11.290.420	577.137	-617.877
	3,8%	-3,9%	4,1%	-3,7%	0,2%	-0,2%

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

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

Utilisation des immeubles

La Direction effective considère que l'utilisation actuelle des immeubles de placement mis à juste valeur au bilan est optimale, compte-tenu de leurs caractéristiques techniques actuelles et des possibilités qu'offre le marché locatif.

Note 06 – Actifs financiers non courants (en €)

	31/12/2021	31/12/2020
E. Actifs financiers non courants	-	17.824.940
- Prêts et créances	-	8.367.731
- Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation	-	9.457.209

Au 31 décembre 2020, ce compte comprenait une créance envers l'une des deux filiales qui a été absorbée au 1^{er} septembre 2021 ainsi que la valeur comptable (coût d'acquisition conformément à IAS 27) des participations dans celles-ci.

Pour plus de détail sur le résultat de fusion, se référer à la Note 34.

Note 07 – Actifs détenus en vue de la vente (en €)

IMMEUBLES DE PLACEMENT	31/12/2021	31/12/2020
A. Actifs détenus en vue de la vente	750.000	1.978.662
- Immeubles de placement	750.000	1.978.662

Dans le cadre de sa stratégie commerciale, la Société est attentive au maintien d'unités locatives pertinentes dans son portefeuille d'immeubles. Cette approche conduit à vendre

périodiquement des immeubles, soit dont le cycle de vie, soit pour lesquels la demande, ne rencontrent plus les perspectives de rentabilité de la Société.

	31/12/2021	31/12/2020
SOLDE A LA CLOTURE N-1	1.978.662	1.219.422
Transfert des immeubles disponibles à la location	-630.000	1.159.241
<i>Tournai</i>	-630.000	664.717
<i>Jumet (bureaux)</i>		494.524
Dépenses capitalisées	14.359	
Récupération de TVA		
Cessions	-840.000	-400.000
<i>Courcelles</i>		-400.000
<i>Jumet (Frison)</i>	-515.000	
<i>Jumet (Industrie)</i>	-325.000	
Augmentation/(diminution) de juste valeur	226.979	
SOLDE A LA CLOTURE N	750.000	1.978.662

Par rapport au 31 décembre 2020, les immeubles détenus en vue de la vente ont varié comme suit :

Transferts

Durant l'exercice 2021, un immeuble situé à Tournai qui avait été classé en tant qu'actif détenu en vue de la vente a été reclassé en immeuble de placement. L'immeuble, vide, a été loué au cours de l'exercice et a donc été retiré de la vente.

Ventes

Durant le second semestre 2021, la Société a vendu une partie sur Site 1 (Jumet - Rue de l'industrie) et le Site 19 (Jumet - Rue Frison). Ces cessions sont intervenues à une valeur proche de leur juste valeur.

La Société a également vendu un terrain faisant partie du site 08. Vu la taille réduite du terrain par rapport au site total, celui-ci n'était pas valorisé.

Augmentation / (diminution) de juste valeur

La juste valeur des immeubles destinés à la vente a varié de 227 k€ durant l'année principalement suite à la variation positive du site 01 préalablement à sa cession (255 k€).

Au 31 décembre 2021, les actifs détenus en vue de la vente sont uniquement composés de la partie non vendue du Site 1 (actuellement vide). La vente de cet immeuble est intervenue en février 2022 au prix mentionné dans le Tableau ci-après.

Immeuble	Segment	Loyer net annuel	Juste Valeur au 31/12/2021	Prix de vente
Site 1 - Jumet (partie)	Logistique	-	750.000	750.000

Note 08 – 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 loyers/vides locatifs) est décrit dans la section « Facteurs de risques » du rapport annuel.

La Société n'a pas de client dont le revenu locatif correspond à 10% ou plus du revenu locatif total. Le Top 10 des locataires est repris dans le chapitre « Rapport immobilier ».

La proximité avec ses locataires et les échanges fréquents permettent en outre d'anticiper, dans la mesure du possible, d'éventuels problèmes financiers et, les cas échéants, de trouver des solutions adéquates avec ses locataires.

Lorsque des arriérés sont constatés, en dépit des mesures prises, le service contentieux effectue une analyse de la potentialité du risque encouru sur base de son expérience et des données historiques du client, de son profil, de sa solvabilité, des garanties émises, etc.

En cas de non-paiement 30 jours après l'échéance à l'appréciation du gestionnaire de dossier, une mise en demeure est adressée par voie recommandée au débiteur. En l'absence de réaction de ce dernier, le dossier est transmis au conseil juridique de la Société, tous frais et intérêts étant à charge du débiteur.

L'évolution des créances est détaillée ci-après.

SEGMENTATION DU POSTE «CRÉANCES COMMERCIALES»		31/12/2021	31/12/2020
D. Créances commerciales		1.456.659	4.565.684
Clients	I.	560.242	3.581.467
Clients créditeurs		-	-5.091
Factures à établir		251.636	305.651
Factures à établir - Covid-19	II.	735.242	634.276
Notes de crédit à recevoir		-	8.154
Créances clients douteux	III.	1.808.251	2.074.169
Réductions de valeur actées sur créances commerciales	IV.	-1.898.711	-2.032.942

Le solde des créances commerciales diminue de 3.109 k€ par rapport au 31 décembre 2020 pour s'établir à 1.457 k€.

Cette diminution s'explique par :

- Une diminution des créances clients (créances commerciales classiques) de 3.021 k€ suite à la facturation en janvier 2022 des loyers du 1^{er} trimestre 2022 alors que ceux du 1^{er} trimestre 2021 avaient été facturés en décembre 2020 (timing différence dans la facturation) ;

- Une augmentation des factures à établir Covid-19 de 101 k€ suite à l'émission de nouvelles notes de crédit conditionnelles durant l'exercice (+ 387 k€) et la prise en charge des notes de crédit définitivement acquises (- 286 k€) ;
- Une diminution des clients douteux de 266 k€ principalement expliquée par un accord signé avec un client (GTM / GEGL) contentieux (- 226 k€), par les faillites prononcées de Bricourcelles et Corporsana (- 137 k€) et l'adjonction de nouvelles créances douteuses ;
- Une diminution des réductions de valeur sur créances commerciales de 134 k€ détaillée au point IV.

Considération faite de ce qui précède, la Société constate une amélioration sur 2021 de l'ageing des créances conformément au détail présenté dans les tableaux ci-dessous.

I. CLIENTS

SEGMENTATION DU POSTE «CLIENTS» PAR STRUCTURE D'ÂGE	31/12/2021	31/12/2020
Clients	560.242	3.581.467
Echu < 30 jours	130.863	2.712.896
Echu 30 - 59 jours	64.023	225.234
Echu 60 - 89 jours	41.406	161.031
Echu > 90 jours	323.950	482.306

SEGMENTATION DU POSTE «CLIENTS» PAR TYPE DE LOCATAIRES	31/12/2021	31/12/2020
Clients	560.242	3.581.467
Institutions publiques	-	74.774
Sociétés	529.542	3.392.840
Personnes physiques	30.700	113.854

II. FACTURES À ÉTABLIR – COVID-19

Durant l'exercice 2020 et 2021, la Société a émis des notes de crédit en faveur de certains locataires qui ont été contraints de fermer lors de la pandémie de Covid-19. Ces notes de crédit sont dans leur grande majorité conditionnelles et ne sont définitivement acquises que lorsque la condition est remplie (entre 2021 et 2025).

En conséquent, la Société comptabilise des factures à émettre pour le montant des notes de crédit émises lorsque la condition n'est pas encore remplie. Ces factures à émettre font l'objet d'une réduction de valeur à 100% (voir Point IV ci-dessous).

III. CRÉANCES DOUTEUSES

CRÉANCES DOUTEUSES - TABLEAU DES MOUVEMENTS	31/12/2021	31/12/2020
Solde à la fin de l'exercice précédent	2.074.169	672.340
Montant des créances reclassées en Créances douteuses	219.740	1.823.361
Montant des créances considérées comme douteuses et ayant été récupérées auprès desdits clients	-103.218	-2.760
Montant des créances douteuses définitivement perdues pour lesquelles une moins-value a été réalisée	-382.440	-418.771
Solde à la fin de l'exercice	1.808.251	2.074.169

Au 31 décembre 2021, le poste « Créances douteuses » est en diminution de 266 k€ avec un solde cumulé de 1.808 k€. Ce poste comprend des créances sur des clients en faillite, en procédure de redressement judiciaire, ou en difficulté de paiement.

IV. RÉDUCTIONS DE VALEUR SUR CRÉANCES COMMERCIALES

RÉDUCTIONS DE VALEUR ACTÉES SUR CRÉANCES	31/12/2021	31/12/2020
RDV sur clients (voir point I.) - taux de perte attendu	38.063	203.944
RDV sur factures à émettre - Covid-19 (voir point II.)	735.242	634.276
RDV sur clients douteux (voir point III.)	1.125.405	1.194.722
TOTAL	1.898.711	2.032.942

Au 31 décembre 2021, les réductions de valeurs actées sur les créances commerciales s'élevaient à 1.898 k€. Elles se divisent en trois catégories :

- 1.125 k€ pour clients au contentieux, en procédure de redressement judiciaire ou en faillite ;
- 735 k€ suite aux accords « conditionnels » intervenus avec certains locataires fermés au public et actifs dans le segment du Retail en raison de la crise sanitaire ;

- 38 k€ pour réduction de valeur forfaitaire résultant de l'application de la norme IFRS 9 établie sur les expériences statistiques, passées, de paiements. La diminution des réductions forfaitaires est expliquée par la diminution des créances commerciales laquelle est détaillée ci-avant et la diminution du taux de perte attendu sur la période de référence.

RÉDUCTIONS DE VALEUR ACTÉES SUR CRÉANCES COMMERCIALES - TABLEAU DES MOUVEMENTS	31/12/2021	31/12/2020
Solde à la fin de l'exercice précédent	-2.032.942	-604.251
Montant des nouvelles réductions de valeur actées	-574.770	-1.850.223
Montant des réductions de valeur extournées suite à la récupération des créances douteuses	93.515	2.760
Montant des réductions de valeur extournées relatives à des créances définitivement perdues pour lesquelles une moins-value a été réalisée	132.256	418.771
Montant des autres réductions de valeur extournées	483.231	
Solde à la fin de l'exercice	-1.898.711	-2.032.942

V. ROTATIONS CRÉANCES

ROTATION		31/12/2021	31/12/2020
Créances commerciales (Actif II.D.)	a	1.456.659 €	4.565.684 €
Loyers (Résultat global I.A.)	b	18.619.605 €	17.604.296 €
Durée exercice en jours	c	365	365
Rotation en jours	d = (a : b) x c	28,6	94,7

En moyenne, les créances sont payées par nos débiteurs avec un délai de 29 jours calendrier. La diminution du nombre de jours de rotation des créances est principalement

expliquée par le fait que le 1^{er} trimestre 2022 a été facturé en janvier 2022 tandis que le 1^{er} trimestre 2021 avait été facturé en décembre 2020.

Note 09 – Créances fiscales et autres actifs courants (en €)

	31/12/2021	31/12/2020
E. Créances fiscales et autres actifs courants	23.619	232.672
Autres	23.619	232.672

Au 31 décembre 2021, ce compte comprend principalement de l'impôt des sociétés à récupérer.

Le solde ouvert au 31 décembre 2020 était relatif à de la TVA à récupérer relative au développement effectué sur le site 9 (loi du 14 octobre 2018 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019) et qui a été récupérée durant l'exercice 2021. Au 31 décembre 2021, la Société présente une dette de TVA envers l'administration qui est comptabilisée au passif.

Note 10 – Trésorerie et équivalents de trésorerie (en €)

	31/12/2021	31/12/2020
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	550.984	346.455

Les soldes renseignés correspondent à la disponibilité sur compte courant et ne comportent aucun équivalent de trésorerie. L'IAS 7.48 ne s'applique pas.

La Société présente toujours dans ses états financiers au 31 décembre 2021 un solde de 551 k€ en compte courant. Ce solde étant le résultat de l'utilisation constante du cash-flow opérationnel, destiné aux remboursements des emprunts afin de réduire au maximum la charge d'intérêts financiers de l'exercice.

WEB SA dispose, en conséquence, de lignes de crédits signées pour 159.132 k€ dont elle n'a fait usage qu'à concurrence de 138.532 k€ au 31 décembre 2021. Cela représente donc une capacité résiduelle et complémentaire de crédit de 20.600 k€, immédiatement mobilisable sous forme d'avance à terme fixe.

La trésorerie additionnée à la capacité résiduelle de tirage des crédits non encore utilisés est de 551 k€ + 20.600 k€ soit 21.151 k€. Ce montant prend en considération l'acompte sur le dividende brut de l'exercice 2021 payé en décembre 2021, soit 3.166 k€.

Note 11 – Comptes de régularisation de l'actif (en €)

	31/12/2021	31/12/2020
G. Comptes de régularisation	1.401.726	1.013.390
Charges immobilières payées d'avance	741.750	489.542
Autres	659.977	523.847

Le solde des comptes de régularisation augmente de 388 k€ par rapport au 31 décembre 2020 pour s'établir à 1.402 k€ au 31 décembre 2021. Cette augmentation est principalement expliquée par les gratuités locatives accordées par l'une des filiales (SPI SA) et comptabilisées suite à la fusion par absorption de celle-ci (+ 176 k€), par la provision de TVA à récupérer sur les frais généraux de 2021 (+ 155 k€) et par l'indemnité d'assurance restant (TVA) à recevoir sur le sinistre the Room (+ 36 k€).

Au 31 décembre 2021, les comptes de régularisation se composent principalement de :

- Gratuités locatives pour un montant de 339 k€ ;
- Commissions d'agents immobiliers à étaler sur la durée des contrats pour 128 k€ ;
- Charges à reporter pour 60 k€ ;
- Dégrèvements de précomptes immobiliers portant sur les années 2020 et 2021 pour 253 k€ (dégrèvements pour vides locatifs) ;
- TVA à récupérer (frais généraux) pour les années 2020 et 2021 pour 305 k€ ;
- Indemnités d'assurance à recevoir de 73 k€ ;
- Charges d'assurances reportées de 214 k€.

Note 12 – Capital social

CAPITAL - IAS 1.134

L'objectif de la Société relatif à ses capitaux propres (tels qu'ils sont repris dans les états financiers statutaires) est de garantir sa continuité, d'offrir un rendement pérenne aux actionnaires, de générer de la valeur ajoutée aux autres parties intéressées, ainsi que de conserver une structure de capital qui soit de nature à diminuer au mieux ses coûts de financement.

Dans cet esprit, les objectifs de l'entreprise comprennent la maximalisation de son rendement à périmètre constant ainsi qu'une politique d'acquisition stricte ce qui lui permet de piloter son taux d'endettement. Ces dimensions opérationnelles sont asservies à la stratégie de l'entreprise.

Le taux d'endettement reste donc une dimension pilotée avec prudence tant aux fins de limiter l'exposition aux fluctuations haussières des taux d'intérêts, que pour ne pas précipiter l'ouverture de son capital puisque ce dernier consiste en la source de financement la plus onéreuse de la Société.

Pour plus d'information sur le taux d'endettement, veuillez vous référer au calcul présenté en page 106.

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT ET DÉCLARATION DE PARTICIPATIONS IMPORTANTES AU COURS DE L'EXERCICE SOUS REVUE

Pour l'application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, outre les seuils légaux, l'Article 15 §2 des Statuts de WEB SA 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 SA, 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 et Mme Claire FONTAINE), tant directement qu'au travers de la Stichting Administratie Kantoor Valaur (S.A.K.). L'accord de concert porte sur l'exercice des droits de vote, en vue de mener une politique commune durable, ainsi que sur l'acquisition et la cession de titres conférant le droit de vote. Au total, cette action de concert représente 49,03% du total des droits de vote.

ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL DE LA SIR

Au 31 décembre 2021, le capital social de la Société 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.

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

Note 13 – Réserves (en €)

	31/12/2021	31/12/2020
C. Réserves	116.784.840	117.752.310
a. Réserve Légale ¹	40.376	40.376
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	96.728.754	95.563.383
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-9.590.329	-8.772.989
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	-1.803.363	-1.944.265
m. Autres réserves	-	-
n. Résultats reportés des exercices antérieurs	31.409.403	32.865.806

Les réserves sont présentées avant affectation du résultat de l'exercice qui sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 avril 2022.

Pour plus de détails, nous renvoyons à l'État des variations des capitaux propres au début de la partie financière du présent rapport.

Note 14 – Catégories d'instruments financiers (en €)

	31/12/2021		31/12/2020		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	1.456.659	1.456.659	4.565.684	4.565.684	Niveau 2
Autres créances	23.619	23.619	232.672	232.672	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	550.984	550.984	346.455	346.455	Niveau 2
PASSIFS FINANCIERS					
Juste valeur par le biais du compte de résultats					
Instruments de couverture autorisés	961.290	961.290	1.803.363	1.803.363	Niveau 2
Coût amorti					
Dettes financières court terme	17.989.367	17.989.367	40.975.762	40.975.762	Niveau 2
Dettes financières long terme	120.703.235	120.687.399	94.263.836	94.280.436	Niveau 2
Dettes commerciales	1.035.728	1.035.728	1.225.988	1.225.988	Niveau 2
Autres dettes	41.792	41.792	24.859	24.859	Niveau 2

¹ Il s'agit d'une ancienne réserve légale (constituée précédemment).

Les modifications relatives aux emprunts courants et non courants sont détaillées dans les Notes 15 et 16 du présent rapport financier.

- La juste valeur des instruments financiers est hiérarchisée selon la norme IFRS 13 en 3 niveaux (1 à 3) correspondant chacun à un degré d'observabilité de la juste valeur :
 - les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après les prix (non ajustés) cotés sur les marchés financiers pour des actifs ou passifs identiques ;
 - les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies d'après des données autres que les prix cotés au niveau 1 et qui sont observables, soit directement (à savoir des prix), soit indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;
 - les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles qui sont établies d'après des techniques d'évaluation qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).
- La juste valeur des instruments financiers a été déterminée selon les méthodes suivantes :
 - pour les instruments financiers à court terme, tels que les créances et dettes commerciales, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;
 - pour les emprunts à taux variable, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;
 - pour les emprunts à taux fixe, la juste valeur est déterminée par l'actualisation des taux futurs basée sur un taux de marché, à la date de clôture ;
 - pour les instruments de couverture de taux, la juste valeur est déterminée par l'actualisation des flux futurs basée sur les courbes forward des taux d'intérêts, à la date de clôture.

Note 15 – Passifs non courants (en €)

	31/12/2021	31/12/2020
I. Passifs non courants	120.778.235	94.283.836
A. Provisions	75.000	20.000
B. Dettes financières non courantes	120.703.235	94.263.836
- Etablissements de crédit	120.542.940	94.121.675
- Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis	403.678	481.675
- Roll over BNP Paribas Fortis	5.000.000	5.000.000
- Roll over Belfius	8.500.000	8.500.000
- Roll over Belfius	-	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
- Roll over Belfius	6.600.000	6.600.000
- Roll over Belfius	2.640.000	2.640.000
- Roll over Belfius	3.960.000	3.960.000
- Roll over Belfius	2.875.000	2.875.000
- Roll over Belfius	2.615.000	2.615.000

	31/12/2021	31/12/2020
- Roll over Belfius	3.000.000	-
- Roll over Belfius	4.175.000	-
- Roll over Belfius	13.000.000	-
- Roll over Belfius	6.700.000	-
- 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	250.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	6.500.000	-
- Roll over BNP Paribas Fortis	6.500.000	-
- Roll over BNP Paribas Fortis	4.000.000	-
- Crédit d'investissement bullet Belfius	9.500.000	9.500.000
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	-	4.000.000
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	5.000.000	-
- 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 Belfius	1.464.262	-
- Garanties locatives reçues	160.295	142.161

PROVISIONS

Une provision de 75 k€ a été constituée au 31 décembre 2021 afin de faire face aux frais relatifs à un litige avec un locataire (20 k€ au 31 décembre 2020). Suite à l'effondrement d'une partie du plafond, celui-ci estime avoir subi un dommage lié à la fermeture de son commerce.

DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES

A noter qu'aucun crédit n'est assorti de sureté, quel qu'en soit le montant, le terme, le taux et l'établissement de crédit.

Dans le respect de covenants antérieurement applicables et sans sureté concédée, les dettes financières non courantes ont augmenté de 26.439 k€ par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation est principalement expliquée par :

- le refinancement, pour le même nominal, du contrat échu le 31/01/21 par 2 nouveaux « roll-over » BNP Paribas Fortis de 6.500 k€ chacun avec des maturités respectives en janvier 2024 et janvier 2026 (marges 1,79% et 1,82%) ;
- le refinancement du contrat échu le 30/04/21 par un crédit d'investissement Belfius de 3.000 k€, échéance mai 2026 (marge 1,41%) ;
- le refinancement du contrat échu le 30/09/21 par un crédit d'investissement BNP Paribas Fortis de 5.000 k€, échéance septembre 2026 (marge 1,55%) ;

Roll Over long terme

- Le 23 septembre 2016, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 8,5 M€. Ce contrat prend fin le 30 septembre 2023. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 0,85% l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,20% l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit ;

- Le 16 mars 2017, WEB SA conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 3,8 M€. Ce contrat prend fin le 30 avril 2024. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,15% l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,1085% l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit ;

- Le 16 mars 2017, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 0,7 M€. Ce contrat prend fin le 30 avril 2024. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,15% l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,1085% l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit ;

- Le 26 juin 2017, l'ex filiale Centre Commercial Saint Georges SA, absorbée le 1^{er} septembre 2018 d'un point de vue comptable, a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 1,15 M€. Ce contrat prend fin le 30 juin 2023. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,25% l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,25% l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit ;

- Le 24 mai 2018, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 2,28 M€. Ce contrat prend fin le 30 juin 2025. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,07% l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,35% l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit ;

- un nouveau crédit revolving auprès de Belfius de 4.175 k€ refinançant le Capex 2020, échéance mai 2027 (marge 1,45%) ;
- un nouveau crédit revolving auprès de Belfius de 6.700 k€ refinançant les investissements liés au site 9, échéance août 2028 (marge 1,53%) ;
- un nouveau crédit revolving auprès de BNP Paribas Fortis de 4.000 k€ finançant le Capex 2021, échéance janvier 2026 (marge 1,35%) ;
- l'incorporation d'un crédit d'investissement amortissable Belfius suite à la fusion par absorption de SPI pour un montant de 1.555 k€ ;
- le transfert en Dettes financières courantes d'un montant de 11.009 k€ (échéance avant 31 décembre 2022) ;
- l'augmentation des garanties locatives reçues de 18 k€.

Les dettes financières non courantes envers les établissements de crédit se détaillent comme suit :

- Le 24 mai 2018, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 6,08 M€. Ce contrat prend fin le 30 juin 2024. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 0,97% l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,35% l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit ;

- Le 3 janvier 2019, WEB SA a renouvelé un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 5 M€. Ce contrat prend fin le 2 janvier 2025. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 0,90% l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,145% l'an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.

- Le 30 septembre 2019, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 6,6 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 22 janvier 2020 prend fin le 20 janvier 2026. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,34% l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,35% l'an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.

- Le 30 septembre 2019, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 2,64 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 22 janvier 2020 prend fin le 20 janvier 2027. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,41% l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,35% l'an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.

- Le 30 septembre 2019, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 3,96 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 22 janvier 2020 prend fin le 20 janvier 2027. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,41% l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,35% l'an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.

- Le 6 juin 2020, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 2,88 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 30 juin 2020 prend fin le 30 juin 2025. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,49% l'an.
Une commission de non-utilisation de 0,2% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 6 juin 2020, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 2,61 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 30 juin 2020 prend fin le 30 juin 2026. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,57% l'an.
Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 31 mai 2021, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 3,0 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 31 mai 2021 prend fin le 31 mai 2026. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,41% l'an.
Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 31 mai 2021, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 4,18 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 1 juin 2021 prend fin le 31 mai 2027. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,45% l'an.
Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 31 mai 2021, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 13,0 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 12 août 2021 prend fin le 12 mai 2025. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,13% l'an.

Crédits d'investissement long terme

- Le 9 juillet 2007, la société absorbée « Bromley SA » a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis au taux de 2,68% pour un montant de 1.318 k€. Ce contrat a été conclu pour une durée de 20 ans et son échéance est donc prévue pour le 30 septembre 2027.
- Le 1^{er} janvier 2013 la filiale SPI La Louvière SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit amortissable à taux fixe avec la banque Belfius pour un montant de 3.800 k€. Le taux de ce contrat a été revu en janvier 2020 et s'élève à 1,95%. Ce contrat prend fin le 31 décembre 2027 ;
- Le 23 septembre 2016, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 1,15% avec la banque Belfius pour un montant de 9,5 M€. Ce contrat prend fin le 30 septembre 2023 ;

GARANTIES LOCATIVES REÇUES

Une partie des garanties locatives est versée directement sur les comptes bancaires de la Société. A la fin du bail, un état des lieux est organisé en présence des parties concernées.

- Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 31 mai 2021, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 6,7 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 01 octobre 2021 prend fin le 31 août 2028. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,53% l'an.
Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 6 janvier 2021, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit revolving à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 6,5 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 31 janvier 2021 prend fin le 31 janvier 2024. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,79% l'an.
Une commission de non-utilisation de 0,14% par trimestre est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 6 janvier 2021, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit revolving à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 6,5 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 31 janvier 2021 prend fin le 31 janvier 2026. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,82% l'an.
Une commission de non-utilisation de 0,14% par trimestre est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 25 mai 2021, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit revolving à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 4,0 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 31 janvier 2021 prend fin le 31 janvier 2026. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,35% l'an.
Une commission de non-utilisation de 0,04% par trimestre est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.

- Le 16 mars 2017, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 1,60% avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 9 M€. Ce contrat prend fin le 30 avril 2024 ;
- Le 26 juin 2017 l'ex-filiale Centre Commercial Saint Georges SA, absorbée le 1^{er} septembre 2018 d'un point de vue comptable, a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 1,57% avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 6 M€. Ce contrat prend fin le 30 juin 2023 ;
- Le 22 septembre 2021, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit d'investissement à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 5,0 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 30 septembre 2021 prend fin le 30 septembre 2026. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,55% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,08% par trimestre est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.

Si rien ne s'y oppose, la garantie locative est alors restituée au locataire. Dans le cas contraire, la garantie sert aux frais de remise en état du bien donné en location.

Note 16 – Dettes financières courantes et instruments dérivés (en €)

	31/12/2021	31/12/2020
B. Dettes financières courantes	17.989.367	40.975.762
- Straight loan Belfius	4.000.000	5.500.000
- Straight loan BNP Paribas Fortis	2.800.000	14.350.000
- Emprunts long terme BNP Paribas Fortis (échéant dans l'année)		13.000.000
- Emprunts long terme BNP Paribas Fortis (échéant dans l'année)		5.000.000
- Emprunts long terme BNP Paribas Fortis (échéant dans l'année)	4.000.000	
- Emprunts long terme Belfius (échéant dans l'année)		3.000.000
- Emprunts long terme Belfius (échéant dans l'année)	6.840.000	
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis		1.150
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis		4.601
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis	77.997	75.725
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis		34.286
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis		10.000
- Emprunts court terme Belfius	271.370	
C. Autres passifs financiers courants	961.290	1.803.363
- Juste valeur des instruments dérivés	961.290	1.803.363

La diminution des dettes financières courantes de 22.986 k€ est principalement expliquée par :

- Le remboursement de trois lignes de crédit d'un montant de 13.000 k€, 5.000 k€ et 3.000 k€ arrivant à échéance durant l'exercice ;
- La diminution des montants tirés sur les deux « straight loans » (BNP Paribas Fortis et Belfius) de 13.050 k€ (en partie suite au refinancement des CAPEX 2020 et la diminution de l'acompte sur dividende) ;

- Le transfert en courant d'un montant de 11.009 k€ (échéance au 31 décembre 2022) ;
- L'incorporation d'un crédit d'investissement amortissable (partie court terme) Belfius suite à la fusion par absorption de SPI pour un montant de 270 k€.

Les dettes financières courantes envers les établissements de crédit ont été détaillées dans le RFA de l'exercice précédent.

Note 17 – Dettes financières courantes et non courantes

Le tableau ci-dessous présente les engagements futurs de la Société jusqu'à l'échéance de ces différents contrats conformément à l'IFRS 7.39(a). Les montants des intérêts calculés correspondent aux flux de trésorerie contractuels non actualisés conformément à l'IFRS 7 (B11D).

TABLEAU DÉTAILLÉ DES UTILISATIONS DE CRÉDITS BANCAIRES AU 31/12/2021 ET FLUX DE TRÉSORERIE FUTURS QUI EN DÉCOULENT POUR LA SOCIÉTÉ (EN €)

Immeuble	Organismes	Type	Taux	Date fin d'emprunt	Taux	< ou = 1 an Nominal	> 1 an et < 5 ans Nominal	> 5 ans Nominal	Nominal - total 31/12/2021	Intérêts bruts contractuels - total 31/12/2021
Berchem	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/09/2027	2,68%	77.997 €	336.110 €	67.568 €	481.675 €	46.413 €
Tous	Belfius	LT	Variable	30/09/2023	Euribor + marge fixe	- €	8.500.000 €	- €	8.500.000 €	117.348 €
Tous	Belfius	LT	Variable	12/05/2025	Euribor + marge fixe	- €	13.000.000 €	- €	13.000.000 €	258.705 €
Tous	BNP Paribas Fortis	CT	Variable	Illimitée	Euribor + marge fixe	2.800.000 €	- €	- €	2.800.000 €	653 €
Tous	Belfius	CT	Variable	Illimitée	Euribor + marge fixe	4.000.000 €	- €	- €	4.000.000 €	933 €
Tous	Belfius	LT	Fixe	30/09/2023	1,15%	- €	9.500.000 €	- €	9.500.000 €	193.615 €
Tous	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/11/2022	1,48%	4.000.000 €	- €	- €	4.000.000 €	54.924 €
St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30/04/2024	Euribor + marge fixe	- €	3.800.000 €	- €	3.800.000 €	103.302 €
St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30/04/2024	Euribor + marge fixe	- €	700.000 €	- €	700.000 €	19.029 €
St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30/06/2023	Euribor + marge fixe	- €	250.000 €	- €	250.000 €	4.740 €
St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/04/2024	1,60%	- €	9.000.000 €	- €	9.000.000 €	340.400 €
St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/06/2023	1,57%	- €	6.000.000 €	- €	6.000.000 €	142.870 €
Site 9	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	02/01/2025	Euribor + marge fixe	- €	5.000.000 €	- €	5.000.000 €	50.173 €
Péruwelz	Belfius	LT	Variable	30/06/2025	Euribor + marge fixe	- €	2.280.000 €	- €	2.280.000 €	40.357 €
Péruwelz	Belfius	LT	Variable	30/06/2024	Euribor + marge fixe	- €	6.080.000 €	- €	6.080.000 €	61.457 €
Péruwelz	Belfius	LT	Variable	30/06/2022	Euribor + marge fixe	6.840.000 €	- €	- €	6.840.000 €	3.405 €
Alleur	Belfius	LT	Variable	20/01/2026	Euribor + marge fixe	- €	6.600.000 €	- €	6.600.000 €	363.832 €
Alleur	Belfius	LT	Variable	20/01/2027	Euribor + marge fixe	- €	- €	2.640.000 €	2.640.000 €	190.876 €
Alleur	Belfius	LT	Variable	20/01/2027	Euribor + marge fixe	- €	- €	3.960.000 €	3.960.000 €	170.367 €
Alleur	Belfius	LT	Variable	30/06/2025	Euribor + marge fixe	- €	2.875.000 €	- €	2.875.000 €	151.954 €
Houdeng	Belfius	LT	Variable	30/06/2026	Euribor + marge fixe	- €	2.615.000 €	- €	2.615.000 €	187.259 €
Houdeng	Belfius	LT	Fixe	31/12/2027	1,95%	271.370 €	1.164.639 €	299.624 €	1.735.632 €	104.932 €
Rhode-St-Genèse	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	31/01/2024	Euribor + marge fixe	- €	6.500.000 €	- €	6.500.000 €	245.951 €
Rhode-St-Genèse	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	31/01/2026	Euribor + marge fixe	- €	6.500.000 €	- €	6.500.000 €	490.288 €
Tous	Belfius	LT	Variable	31/05/2026	Euribor + marge fixe	- €	3.000.000 €	- €	3.000.000 €	189.410 €
Tous	Belfius	LT	Variable	31/05/2027	Euribor + marge fixe	- €	- €	4.175.000 €	4.175.000 €	332.452 €
Site 9	Belfius	LT	Variable	31/08/2028	Euribor + marge fixe	- €	- €	6.700.000 €	6.700.000 €	434.600 €
Tous	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	31/01/2026	Euribor + marge fixe	- €	4.000.000 €	- €	4.000.000 €	223.800 €
Tous	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/09/2026	1,55%	- €	5.000.000 €	- €	5.000.000 €	373.292 €
						17.989.367 €	102.700.749 €	17.842.191 €	138.532.307 €	4.897.338 €

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.

La Société :

- 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 31 décembre 2021, il ressort des états financiers de la Société un DSCR¹ = Loyers (Cf. Rubrique I.a Loyers) / (XXI. Charges d'intérêts nettes (Cf. Rubrique XXI) + Remboursement en capital des crédits d'investissement) de 7,6 contre 7,6 au 31 décembre 2020.

En outre, la Société 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 18 – 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 Société a conclu un certain nombre de contrats IRS classiques.

AU 31 décembre 2021, le nominal de l'ensemble de ces couvertures de taux est de 52,4 M€ (dont 10,7 M€ de dérivés à départ forward) à comparer aux 102,8 M€ de crédits bancaires à taux variable, ce qui donne un taux de couverture de 51% (conforme aux directives du Conseil d'administration) dont le détail du calcul est fourni dans le tableau ci-dessous.

Immeuble	Organismes	Nominal (crédits bancaires)	Crédits souscrits à taux Fixe	Crédits souscrits à taux variable	Crédits à taux variables couverts par un IRS	Crédits souscrits à taux variable non couverts par un IRS	Impact sur le Résultat Net d'une Var. de + 10 bp Euribor 3 mois pdt 1 an
Berchem	BNP Paribas Fortis	481.675	481.675				
Tous	Belfius	8.500.000		8.500.000	8.500.000		
Tous	Belfius	13.000.000		13.000.000	13.000.000		
Tous	BNP Paribas Fortis	2.800.000		2.800.000		2.800.000	2.800
Tous	Belfius	4.000.000		4.000.000		4.000.000	4.000
Tous	Belfius	9.500.000	9.500.000				
Tous	BNP Paribas Fortis	4.000.000	4.000.000				
St-Georges	BNP Paribas Fortis	3.800.000		3.800.000		3.800.000	3.800
St-Georges	BNP Paribas Fortis	700.000		700.000		700.000	700
St-Georges	BNP Paribas Fortis	250.000		250.000		250.000	250
St-Georges	BNP Paribas Fortis	9.000.000	9.000.000				
St-Georges	BNP Paribas Fortis	6.000.000	6.000.000				
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		

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

Immeuble	Organismes	Nominal (crédits bancaires)	Crédits souscrits à taux Fixe	Crédits souscrits à taux variable	Crédits à taux variables couverts par un IRS	Crédits souscrits à taux variable non couverts par un IRS	Impact sur le Résultat Net d'une Var. de + 10 bp Euribor 3 mois pdt 1 an
Péruwelz	Belfius	6.840.000		6.840.000	6.840.000		
Alleur	Belfius	6.600.000		6.600.000		6.600.000	6.600
Alleur	Belfius	2.640.000		2.640.000		2.640.000	2.640
Alleur	Belfius	3.960.000		3.960.000	3.960.000		
Alleur	Belfius	2.875.000		2.875.000		2.875.000	2.875
Houdeng	Belfius	2.615.000		2.615.000		2.615.000	2.615
Houdeng	Belfius	1.735.632	1.735.632				
Rhode-St-Genèse	BNP Paribas Fortis	6.500.000		6.500.000		6.500.000	6.500
Rhode-St-Genèse	BNP Paribas Fortis	6.500.000		6.500.000		6.500.000	6.500
Tous	Belfius	3.000.000		3.000.000		3.000.000	3.000
Tous	Belfius	4.175.000		4.175.000		4.175.000	4.175
Site 9	Belfius	6.700.000		6.700.000	6.700.000		
Tous	BNP Paribas Fortis	4.000.000		4.000.000		4.000.000	4.000
Tous	BNP Paribas Fortis	5.000.000	5.000.000				
	TOTAL	138.532.307	35.717.307	102.815.000	52.360.000	50.455.000	50.455
	% relatifs	100,00%	25,78%	74,22%			
	% relatifs			100,00%	50,93%	49,07%	

Le tableau ci-après renseigne les engagements futurs de la Société jusqu'à l'échéance de ces différents contrats de couverture de taux conformément à l'IFRS 7.39(b). Les montants des intérêts calculés correspondent aux flux de trésorerie contractuels non actualisés conformément à l'IFRS (7.B11D).

Organismes	Date début	Date fin	IRS nominal	Taux fixe	Floor	Charge nette d'intérêts à payer < ou = 1 an	Charge nette d'intérêts à payer > 1 an et < 5 ans	Charge nette d'intérêts à payer > 5 ans
Belfius	12/08/2021	12/05/2025	13.000.000	0,53%		68.250	161.813	-
Belfius	29/06/2018	30/06/2022	6.840.000	0,31%		10.602	-	-
Belfius	30/09/2016	29/09/2023	8.500.000	0,51%		43.350	32.393	-
Belfius	29/06/2018	28/06/2024	6.080.000	0,62%		37.392	55.985	-
Belfius	29/06/2018	30/06/2025	2.280.000	0,75%		17.100	42.843	-
BNP Paribas Fortis	02/01/2019	01/01/2025	5.000.000	0,16%		8.000	16.088	-
Dérivés actifs			41.700.000					
Belfius ¹	31/12/2022	31/08/2028	6.700.000	0,49%		-	131.320	55.378
Belfius ²	01/01/2024	20/01/2027	3.960.000	0,52%	-1,53%	-	61.776	1.301
Dérivés forward			10.660.000					

¹ départ forward ; effective date 31/12/2022

² départ forward ; effective date 01/01/2024

Note 19 – Dettes commerciales et autres dettes courantes (en €)

	31/12/2021	31/12/2020
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.558.319	1.456.728
a. Exit tax	-	636
b. Autres	1.558.319	1.456.092
Fournisseurs	1.035.728	1.225.988
Impôts, rémunérations et charges sociales	522.591	230.104

FOURNISSEURS

La diminution des dettes fournisseurs de 190 k€ par rapport au 31 décembre 2020 est principalement expliquée par la diminution des clients créditeurs (- 92 k€) et des notes de crédits à émettre (- 158 k€) à la suite des accords Covid-19 intervenus début de l'année 2021.

IMPÔTS, RÉMUNÉRATIONS ET CHARGES SOCIALES

L'augmentation est expliquée par la dette TVA de 111 k€ et la réception plus tardive par rapport à l'exercice précédent des avertissements extraits de rôle relatifs aux précomptes immobiliers.

Note 20 – Autres passifs courants (en €)

	31/12/2021	31/12/2020
E. Autres passifs courants	41.792	24.859
Dividendes sur coupons échus	24.859	24.859
Passifs divers	16.933	-

L'ensemble des coupons échus mais non encore perçus par les Actionnaires est repris dans cette rubrique.

Les passifs divers correspondent à un virement reçu par erreur et qui doit être remboursé à son expéditeur.

Note 21 – Comptes de régularisation du passif (en €)

	31/12/2021	31/12/2020
F. Comptes de régularisation	909.031	3.425.857
Revenus immobiliers perçus d'avance	855.464	3.297.413
Intérêts et autres charges courus non échus	53.566	128.443

Le poste « Revenus immobiliers perçus d'avance » reflète exclusivement les loyers et charges perçus d'avance pour l'ensemble des locataires.

Le solde des comptes de régularisation diminue de 2.517 k€ par rapport au 31 décembre 2020 pour s'établir à 909 k€ au 31 décembre 2021.

Le poste « Intérêts et autres charges courus non échus » reprend les intérêts financiers proratisés au 31 décembre 2021 et non encore décaissés.

Au 31 décembre 2021, les comptes de régularisation se composent principalement de :

- Charges à imputer de 53 k€ ;
- Paiements d'avances reçus des locataires de 835 k€ (paiements reçus relatifs aux loyers du Q1 2022 non encore facturés au 31 décembre 2021) ;
- Revenus à reporter de 20 k€.

Note 22 - Revenus locatifs (en €)

	31/12/2021	31/12/2020
I. Revenus locatifs	18.498.729	17.512.217
A. Loyers	18.619.605	17.604.296
C. Gratuités locatives	-120.876	-92.080

Le tableau ci-avant reprend les différentes composantes des revenus locatif. Outre les loyers, les revenus locatifs sont également composés :

- des éléments afférents à l'étalement des gratuités locatives octroyées, comptabilisées conformément aux normes IFRS ;
- des indemnités de rupture anticipée de bail le cas échéant.

La Société donne ses immeubles de placement en location, principalement, sur base de conventions de bail commercial ou de droit commun qui sont des contrats de location simples au sens de l'IAS 17. Par ailleurs, la Société conclut occasionnellement des conventions de type précaire (bail renouvelé de mois en mois, de 6 mois en 6 mois, voire d'année en année) ; ce dernier type de contrat représente un pourcentage négligeable par rapport à l'ensemble des baux en vigueur.

La majorité des contrats de location incluent des clauses ayant pour but de limiter les effets négatifs pour la Société en cas de variation négative de l'index.

Une garantie bancaire correspondant à 3 mois de loyer est demandée. Malgré le fait que les loyers soient habituellement payables anticipativement, sur base mensuelle ou trimestrielle.

La SIR possède plusieurs terrains qu'elle loue à des locataires qui y ont construit leur bâtiment. Dans ce cas de figure, il est à noter que les constructions deviennent la propriété du bailleur en cas de départ du locataire ou en fin de bail si celui-ci n'est pas renouvelé.

La diminution est principalement expliquée par la modification du timing de facturation des loyers et des charges locatives. Au 31 décembre 2020, les comptes de régularisation comptabilisaient l'intégralité des revenus du 1^{er} trimestre 2021 facturés en décembre 2020 tandis qu'au 31 décembre 2021, ils ne comptabilisent que le montant des loyers effectivement perçus d'avance (puisque la facturation du 1^{er} trimestre 2022 a été faite en janvier 2022).

Aucun contrat actuel de location ne contient de clause d'achat du bâtiment.

Au 31 décembre 2021, les revenus locatifs s'élèvent à 18.499 k€ contre 17.512 k€ l'exercice précédent (+ 987 k€). L'augmentation par rapport au 31 décembre 2020 s'explique par les éléments suivants :

- L'intégration des revenus locatifs des deux filiales absorbées à partir du 1^{er} septembre 2021 (+482 k€) ;
- L'arrivée de nouveaux locataires dont Tailormade¹ qui avait repris la surface laissée vide suite au départ de Cedicora et qui a, à lui seul, conduit à augmenter les revenus locatifs de 450 k€ en 2021 par rapport à 2020 ;
- Ces augmentations de loyers sont pour partie compensées par les notes de crédit Covid émises en 2020-2021 qui ont été définitivement acquises par les locataires durant l'année (- 287 k€).

Le tableau qui suit présente l'ensemble des loyers futurs non indexés qui seront perçus jusqu'à leur prochaine échéance.

Des informations complémentaires relatives aux revenus locatifs en matière de baux et de locataires sont reprises dans la partie « Rapport immobilier » du présent rapport.

¹ Pour information, la location de Tailormade a pris fin le 30/11/2021.

Loyers futurs non indexés (en €)

	31/12/2021	31/12/2020
À moins d'un an	18.916.262	18.677.058
À plus d'un an mais à moins de cinq ans	25.948.717	24.799.179
À plus de cinq ans	12.586.397	15.405.986
TOTAL	57.451.376	58.882.222

Note 23 – Charges relatives à la location (en €)

	31/12/2021	31/12/2020
III. Charges relatives à la location	134.231	-1.436.344
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	-	-
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-575.452	-1.439.104
C. Reprise de réductions de valeur sur créances commerciales	709.683	2.760

Comme mentionné à la Note 05, WEB SA occupe ses propres locaux et ne paie donc aucun loyer à des tiers.

Les réductions et reprises de réduction de valeur sur les créances commerciales sont détaillées dans la Note 08 - IV « Réductions de valeur sur créances commerciales ».

Note 24 – Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)

	31/12/2021	31/12/2020
V. Récupération de charges locatives et de taxes	2.843.506	2.764.897
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire à charge du locataire	1.185.406	1.166.951
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	1.658.099	1.597.946

Les baux prévoient des refacturations de charges communes et taxes qui ont été à priori exposées par le Bailleur mais qui concernent les locataires auxquels ils sont refacturés, à savoir :

- travaux d'entretien des sites (abords et parkings) et gardiennage,
- consommables (eau, gaz, électricité) le cas échéant selon la consommation effective,
- précomptes immobiliers (sauf en ce qui concerne les appartements particuliers au-dessus des centres commerciaux) et taxes.

	31/12/2021	31/12/2020
VII. Charges locatives et taxes	-3.440.068	-3.324.177
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-1.585.616	-1.552.280
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1.854.452	-1.771.897

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

	31/12/2021	31/12/2020
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	74,8%	75,2%
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	89,4%	90,2%

Note 25 – Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail (en €)

	31/12/2021	31/12/2020
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	-65.562	-

Au cours de l'exercice, la Société a subi un impact négatif, non récurrent de 66 k€, engendré par la remise en état de dégâts locatifs constatés après le départ de certains locataires.

Note 26 – Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)

	31/12/2021	31/12/2020
VII. Charges locatives et taxes	-3.440.068	-3.324.177
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-1.585.616	-1.552.280
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués ¹	-1.854.452	-1.771.897

Les charges exposées par le propriétaire mais à charge du locataire sont les consommations d'eau, d'électricité et de gaz, ainsi que l'entretien et le gardiennage de certains bâtiments donnés en location.

Un relevé des différents compteurs est réalisé trimestriellement et transmis pour refacturation à chaque client ne disposant pas de compteur propre.

Un entretien régulier des espaces verts et des parkings est effectué. Ce service est organisé par la Société et, sauf exception contractuelle, est facturé aux locataires. Ce montant est forfaitairement fixé sur base de la surface occupée et est indexé annuellement.

Les sites immobiliers pour lesquels un gardiennage est prévu font également l'objet d'une refacturation forfaitaire.

Pour certains locataires, les charges locatives font l'objet d'une facturation périodique provisionnelle. En ce qui les concerne, il peut y avoir un léger décalage entre les charges réellement facturées et celles effectivement prises en charge par la Société au cours de l'exercice car la régularisation se fait annuellement.

Certaines charges exposées pour les locataires peuvent aussi être assumées par WEB SA. Il s'agit de l'éclairage commun des sites immobiliers, de l'entretien visé ci-dessus et relatif aux immeubles inoccupés.

À noter que certains précomptes immobiliers font l'objet de demandes de dégrèvement auprès de l'Administration fiscale. En cas de remboursement, ce dernier est comptabilisé en diminution de la rubrique VII.A « Charges locatives exposées par le propriétaire ».

Enfin, les précomptes immobiliers des appartements d'habitation au sein des immeubles commerciaux restent à charge du bailleur (sites 20, 37 et 45 notamment).

¹ voir Note 24

Note 27 – Frais techniques (en €)

	31/12/2021	31/12/2020
IX. Frais techniques	-2.584.865	-1.480.907
A. Récurrents	-179.878	-174.166
Primes d'assurance	-179.878	-174.166
B. Non récurrents	-2.404.988	-1.306.741
Grosses réparations	-2.180.072	-1.103.820
Sinistres	-224.916	-202.921

Les dépenses de grosses réparations prises en charges durant la période s'élèvent à 2.180 k€. Elles ont augmenté de 1.076 k€ par rapport à l'exercice précédent.

Cette augmentation s'explique par un nombre de travaux réalisés en réparations ou de remises en état de certains immeubles. En particulier, la Société a dû effectuer des travaux de réfection de voirie, de nettoyage de façades, de réparations et d'étanchéité de toitures.

Ces frais non récurrents ne sont pas de nature à améliorer l'immeuble ou le rénover en profondeur (voir Note 1.4) et sont donc pris en charge de l'exercice.

La Société a procédé à certaines grosses interventions sur les sites suivants :

- Site 15 (Rhode-Saint-Genèse) pour 325 k€ : réparation de fuites, peintures, maintenance de l'immeuble et divers travaux d'abattage d'arbres, entretien des ascenseurs, nettoyage des façades et réfection du parking ;
- Site 30 (Marchienne-au-Pont) pour 296 k€ : assainissement des caves, remise en état du pont roulant, nettoyage, remise en état des portes et de l'éclairage, installation d'un filet de protection ;
- Site 8 (Courcelles – Glacerie) pour 201 k€ : remise en état des portes et quais de chargement, réparation au niveau de la toiture et de la voirie, mise en conformité ;

- Site 50 (Saint-Georges) pour 159 k€ : réfection de la toiture ;
- Site 13 (Gosselies – City Nord) pour 145 k€ : réparation de trottoirs, réparation de fuites, de poutrelles et de portes, remise en état de chambre de visite ;
- Site 33 (Gosselies – Mermoz) pour 131 k€ : réparation de clôture et remise en état divers ;
- Site 45 (Marcinelle) pour 122 k€ : réparation et réfection de la toiture ;
- Site 24 (Gosselies - Emaillerie) pour 82 k€ : réfection de la toiture et réparation de fuites ;
- Site 05 (Gosselies - Emaillerie) pour 75 k€ : réfection de la toiture et du parking ;
- Site 47 (Ypres) pour 72 k€ : réparation et réfection de la toiture, remise en état (peinture et électricité) ;
- Site 09 (Gosselies - Chemin de fer) pour 53 k€ : divers travaux de remise en état.

Les sinistres augmentent de 22 k€ par rapport au 31 décembre 2020. Les indemnités d'assurance relatives aux sinistres sont comptabilisées dans la rubrique XV. Autres revenus et charges d'exploitation.

Notons que les chiffres comparatifs ont été retraités. Se référer à la Note 29 pour plus de détail sur ce retraitement.

Note 28 – Frais commerciaux (en €)

	31/12/2021	31/12/2020
X. Frais commerciaux	-148.971	-82.582
Commissions d'agence	-135.269	-40.913
Publicité	-13.702	-41.669

La SIR fait appel à des intermédiaires immobiliers afin de limiter au maximum le vide locatif, ces derniers viennent en appui à l'équipe interne. Cette rubrique reprend les commissions versées à ceux-ci. L'augmentation des commissions d'agence de 94 k€ est liée aux nouveaux contrats de baux conclus durant l'exercice.

Afin d'améliorer sa visibilité et de promouvoir les différents sites commerciaux, la Société participe à des salons ainsi qu'à des actions culturelles, sportives et autres. Les frais de publicités ont diminué par rapports à l'exercice précédent en raison de la pandémie de Covid-19.

Note 29 - Frais de gestion immobilière (en €)

	31/12/2021	31/12/2020
XII. Frais de gestion immobilière	-2.248.035	-2.283.133
A. Honoraires versés aux gérants (externes)	-1.814.789	-1.821.358
Honoraires de la gérance	-574.750	-574.750
Rémunérations des organes de gouvernance	-1.165.283	-1.169.666
Honoraires de l'Expert immobilier	-74.755	-76.943
B. Charges de gestion d'immeubles	-433.247	-461.774
Avocats	-60.721	-46.227
Taxes et redevances	-164.409	-225.969
Amortissements sur immeubles	-	-
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-208.117	-189.578

La rémunération des organes de gouvernances se détaille comme suit :

RÉMUNÉRATIONS DES ORGANES DE GOUVERNANCE (EN €)	31/12/2021	31/12/2020
Dirigeants effectifs	1.010.418	1.014.471
dont CEO	353.647	366.079
Administrateurs	127.036	122.525
Comité d'audit	27.830	32.670
TOTAL	1.165.283	1.169.666

HONORAIRES DE GÉRANCE

WEB SA ayant la forme d'une société anonyme administrée par un administrateur personne morale (la SA WEPS), les honoraires versés ont été arrêtés lors de la dernière Assemblée Générale Ordinaire en avril 2021 à 475 k€ HTVA pour 12 mois d'exercice, soit 575 k€ TVAC.

RÉMUNÉRATION DES ORGANES DE GOUVERNANCE

La rémunération des organes de gouvernance est en ligne avec l'exercice précédent.

TAXES ET REDEVANCES

La diminution des taxes et redevances est principalement expliquée par une demande de dégrèvement pour un immeuble désaffecté qui avait été comptabilisée pour le site 39 en 2019 et qui avait été refusée en 2020 impactant de manière non récurrente et négative le compte de résultat de l'exercice précédent.

CHARGES (INTERNES) DE GESTION D'IMMEUBLES

Afin de s'aligner sur le traitement comptable effectué par d'autres SIR's en Belgique, la rémunération des personnes en charge du facility et du property management a été reclassée des frais généraux et des frais techniques (où ils étaient initialement comptabilisés) vers les charges de gestion immobilière dans la rubrique « charges (internes) de gestion des immeubles ». Pour assurer une comparabilité adéquate, les chiffres comparatifs ont été retraités. Nous présentons ci-dessous les trois catégories concernées avant et après cette reclassification.

Avant reclassification	31/12/2021	31/12/2020
IX. Frais techniques	-2.726.907	-1.613.943
XII. Frais de gestion immobilière	-2.039.919	-2.093.554
XIV. Frais généraux de la société	-1.413.116	-1.448.488
TOTAL	-6.179.942	-5.155.985

Après reclassification	31/12/2021	31/12/2020
IX. Frais techniques	-2.584.865	-1.480.907
XII. Frais de gestion immobilière	-2.248.035	-2.283.133
XIV. Frais généraux de la société	-1.347.041	-1.391.945
TOTAL	-6.179.942	-5.155.985

Note 30 – Frais généraux de la société (en €)

	31/12/2021	31/12/2020
XIV. Frais généraux de la société	-1.347.041	-1.391.945
Honoraires financiers et comptables	-283.055	-270.375
Honoraires commissaires	-95.856	-79.598
Honoraires experts externes	-182.370	-201.595
Honoraires juridiques	-33.688	-38.907
Frais véhicules et matériel d'exploitation	-64.155	-61.540
Frais fournitures de bureau	-68.224	-93.847
Frais impression rapport	-30.860	-48.568
Frais de secrétariat et marketing	-305.044	-329.576
Prestations et fournitures informatiques	-132.599	-84.991
Participations séminaires, formations, foires, réceptions, sponsoring	-8.140	-18.919
Formalités légales et cotisations	-125.051	-145.210
Autres frais généraux	-17.998	-18.819

Au 31 décembre 2021, les frais généraux font apparaître une diminution de 45 k€ qui se justifie comme suit :

- Les honoraires d'experts externes et juridiques ont diminué (-24 k€) ;
- les prestations informatiques ont augmenté (+ 48 k€) suite à plusieurs projets non récurrents ;
- les fournitures de bureau ont diminué (- 26 k€) par rapport à l'exercice précédent suite à des achats non-récurrents en 2020 visant à faire face aux obligations sanitaires liées au Covid ;

- Les frais de secrétariat et marketing ont diminué (- 25 k€) suite au départ d'une collaboratrice dans le courant de l'exercice 2020 qui n'a pas été remplacée ;
- Les formalités légales et cotisations ont diminué (- 20 k€).

Notons que les chiffres comparatifs ont été retraités. Se référer à la Note 29 pour plus de détail sur ce retraitement.

HONORAIRES DU COMMISSAIRE EN 2021 (ART. 3:65 CSA)

	Audit	Autres missions d'assurance	Non-audit
WEB	51.250	18.000	-
TOTAL	51.250	18.000	-

Les autres missions d'assurances comprennent les honoraires pour l'acompte sur dividende (14 k€) et des honoraires complémentaires pour la revue limitée de la consolidation au 30 juin 2021 (4 k€).

Note 31 – Autres revenus et charges d'exploitation (en €)

	31/12/2021	31/12/2020
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	398.282	185.907
Indemnités d'assurance	222.842	163.116
Moins-values sur créances commerciales	-169.283	-418.771
Dotation provisions pour risques et charges	-55.000	-20.000
Autres produits et charges divers	399.722	461.562

Le poste « Indemnités d'assurance » reflète l'intervention des compagnies d'assurance dans les dépenses de remise en état effectuées suite à différents sinistres. L'indemnité de 223 k€ correspond principalement à des indemnités d'assurance (dégâts) suite au sinistre « The Room » sur le site 32 (209 k€).

Le poste « Moins-values sur créances commerciales » reflète l'impact de faillites intervenues sur cet exercice pour lesquelles des réductions de valeur avaient, en partie, été constituées à charge d'exercices antérieurs. La charge de l'exercice comprend principalement les pertes actées suivantes : GTM / GEGI (88 k€), Corposana (30 k€) et Bricourcelles (29 k€).

Le poste « Dotation provisions pour risques et charges » correspond à la provision constituée pour un litige avec un locataire (voir Note 15).

Le poste « Autres produits et charges divers » se compose principalement de 155 k€ de TVA à récupérer sur les frais généraux de 2021, de 134 k€ d'indemnités de chômage locatif suite au sinistre « The Room » et de 90 k€ de frais financiers et comptables facturés aux filiales préalablement à leur fusion avec la Société.

Note 32 – Résultat sur vente d'immeubles de placement (en €)

	31/12/2021	31/12/2020
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-7.958	-
Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)	832.042	400.000
Valeur comptable des immeubles vendus	-840.000	-400.000

Durant l'année 2021, le Société a comptabilisé la vente de deux immeubles et d'un terrain. Le détail de la juste valeur des immeubles vendu et du prix net de cession est donné dans le tableau ci-dessous :

	Juste valeur	Prix de vente net
Site 08 - Glacerie (terrain)	-	24.207
Site 19 - Jumet	-515.000	496.094
Site 01 - Jumet	-325.000	311.741
TOTAL	-840.000	832.042

Note 33 – Variations de la juste valeur des immeubles de placement (en €)

	31/12/2021	31/12/2020
XVIII. Variations de la juste valeur	1.518.921	135.690
A. Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	8.690.929	7.461.094
B. Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-7.172.008	-7.325.403

Pour plus de détails, veuillez vous référer aux Notes 05 et 07 ainsi qu'à la partie immobilière du présent rapport.

Note 34 – Autre résultat sur portefeuille (en €)

	31/12/2021	31/12/2020
XIX. Autre résultat sur portefeuille	1.518.967	-

Durant le 1^{er} semestre 2020, la Société avait acquis deux filiales (BPA et SPI). Le 10 septembre 2021, l'assemblée générale des actionnaires a décidé la fusion par absorption de ces deux filiales. L'opération a été réalisée avec effet au 1^{er} septembre 2021.

Suite à cette fusion, la Société a réalisé un résultat de 1.519 k€ correspondant à la différence entre le prix payé (participations comptabilisées au coût d'acquisition conformément à la norme IAS 27) et la quote-part dans les fonds propres des sociétés fusionnées.

Ce montant net fiscal de 1.519 k€, qui se compose d'éléments cash (principalement les loyers obtenus durant la détention des immeubles diminués des deux acomptes sur

dividendes versés en 2020 et 2021) pour 330 k€ et d'éléments non-cash pour k€ 1.189 (essentiellement l'augmentation de la juste valeur des immeubles durant la période de détention antérieure aux fusions), ne rentre pas dans le montant minimum distribuable calculé conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014. Notons que le montant cash estimé à 330 k€ sera alloué aux réserves disponibles et par conséquent intégrera la réserve de distribution calculée selon le CSA (Art. 7:212).

Les autres résultats sur portefeuille se détaillent comme suit :

	BPA	SPI	Total
Immeubles de placement	17.286.080	4.893.340	22.179.420
Actifs courants	550.753	380.248	931.001
Passifs non courants	-8.367.731	-1.561.807	-9.929.538
Passifs courants	-1.309.432	-895.274	-2.204.706
Capitaux propres acquis	8.159.670	2.816.507	10.976.177
Valeur d'acquisition	6.801.773	2.655.436	9.457.209
Résultat	1.357.897	161.071	1.518.968

Note 35 – Revenus financiers (en €)

	31/12/2021	31/12/2020
XX. Revenus financiers	358.461	391.380
A. Intérêts et dividendes perçus	358.461	391.380

Tant en 2021 qu'en 2020, la filiale Business Park Alleur SA a versé à la Société WEB un acompte sur dividende de 250 k€. Pour rappel, cette filiale a été absorbée le 1^{er} septembre 2021.

Note 36 – Charges d'intérêts nettes (en €)

	31/12/2021	31/12/2020
XXI. Charges d'intérêts nettes	-2.236.361	-2.113.057
A. Intérêts nominaux sur emprunt	-1.580.867	-1.422.084
B. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-655.494	-690.972

Les charges d'intérêts nettes augmentent de 123 k€ par rapport à l'année précédente. Cette augmentation est principalement expliquée par :

- L'augmentation du nominal emprunté conséquemment à la conclusion de nouvelles lignes de crédit de type Roll Over avec maturité supérieure à 3/5 ans (refinancement d'investissements qui avait été initialement financées par straight à un taux inférieur) ;
- Le renouvellement pour 21 m€ de 3 lignes de crédit échues au cours de l'exercice ;
- La conclusion de nouveaux contrats dérivés (SWAP) échus en 2021 ;
- L'augmentation conséquente aux incertitudes de la crise sanitaire, du taux d'intérêt sur le straight loan BNP Paribas Fortis (de 1,2% à 1,7%) qui sera réduit dans un second temps à 1,35% à partir de juillet 2021 ;
- L'absorption de SPI qui possédait un crédit d'investissement (taux fixe de 1,95%).

Au 31 décembre 2021, 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 1,61% contre 1,56% pour l'exercice précédent.

Le poste « Charges résultant d'instruments financiers de couverture autorisés » représente les flux d'intérêts payés par la Société conséquemment à la souscription des dérivés détaillés dans la Note 17.

En ce qui concerne le détail des risques liés aux instruments financiers, celui-ci est repris dans le présent rapport dans la section « Facteurs de risques : Risque de volatilité des taux d'intérêts ».

Note 37 – Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (en €)

	31/12/2021	31/12/2020
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	842.074	140.902
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	842.074	140.902

Les variations de la juste valeur des actifs financiers représentent la variation positive (+) ou négative (-) de juste valeur hors flux d'intérêts des dérivés qui ne remplissent pas les conditions strictes imposées par IAS 39 pour les couvertures de flux de trésorerie.

Le résultat positif de 842 k€ en 2021 est justifié par la pression inflationniste soutenue, la remontée des taux de financement à terme anticipant le retour à zéro du taux Euribor 3

mois, lequel était anticipé en janvier 2021 pour novembre 2028 contre février 2023 en ce début 2022.

Le détail des instruments de couverture est renseigné dans la Note 18 du présent rapport.

Une analyse de sensibilité est également fournie dans le rapport de risque en 1^{ère} partie du rapport annuel, voir la partie Facteurs de risques : 4.3. Risque de volatilité des taux d'intérêts.

Note 38 – Impôt sur le résultat (en €)

	31/12/2021	31/12/2020
XXV. Impôt des sociétés	-26.739	-12.926
Impôt courant	-	-
Impôt belge	-26.739	-12.926

WEB SA bénéficie d'un régime de taxation différent de celui des sociétés commerciales, ce statut prévoit l'application de l'impôt des sociétés belge (au taux ordinaire) appliqué à une base taxable réduite, à savoir principalement sur les dépenses non admises.

La charge d'impôt des sociétés de l'exercice est principalement expliquée par l'impôt des sociétés relatif à l'exercice d'imposition 2022 (bilan clôturé au 31 décembre 2021).

Note 39 – Résultat net (en k€)

La variation entre le résultat net 2020 et le résultat net 2021 se décompose comme dans le tableau ci-dessous, reprenant un renvoi aux Notes du présent rapport.

Examen des variations entre le 31/12/2020 et le 31/12/2021	Notes	k€
Résultat net de l'exercice précédent		9.006
I. Revenus locatifs	22	987
III. Charges relatives à la location	23	1.571
IV - VIII Récupération de charges locatives	24 à 26	-107
IX - XII Charges immobilières	27 à 29	-1.135
XIV. Frais généraux de la société	30	45
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	31	212
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	32	-8
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	33	1.383
XIX. Autre résultat sur portefeuille	34	1.519
XX. Revenus financiers	35	-33
XXI. Charges d'intérêts nettes	36	-123
XXII. Autres charges financières		-13
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	37	701
XXV. Impôt des sociétés	38	-14
XXVI. Exit tax		0
Résultat net de l'exercice		13.992
Variation du résultat net au 31/12/2021		4.985

Note 40 – Résultat par action

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

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

INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTION (IAS 33.73 ET 33.73A)

	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net de l'exercice (numérateur)	13.991.558 €	9.006.491 €
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	3.166.337	3.166.337
Résultat de base par action	4,42 €	2,84 €
Résultat dilué par action	4,42 €	2,84 €

AUTRES INFORMATIONS PAR ACTION

	31/12/2021	31/12/2020
Actif Net	162.938.109 €	157.653.977 €
Nombre d'actions	3.166.337	3.166.337
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	51,46 €	49,79 €
Cours de bourse à la date de clôture	42,00 €	42,40 €
	31/12/2021	31/12/2020
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	3,80 €	3,31 €
Résultat sur portefeuille	0,96 €	0,04 €
Résultat d'exploitation	4,76 €	3,35 €
Résultat financier	-0,33 €	-0,50 €
Résultat financier hors variations de juste valeur	-0,60 €	-0,54 €
Résultat avant impôt	4,43 €	2,85 €
Impôt	-0,01 €	-0,00 €
Résultat de l'exercice de base et dilué par action	4,42 €	2,84 €

RÉSULTAT DISTRIBUABLE	31/12/2021		31/12/2020	
	€	€ / action	€	€ / action
Résultat net de l'exercice (numérateur)	13.991.558	4,42	9.006.491	2,84
Réductions de valeur sur créances commerciales	575.452	0,18	1.439.104	0,45
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	-709.683	-0,22	-2.760	-0,00
Résultat sur vente d'immeubles de placement	7.958	0,00	-	-
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	-8.690.929	-2,74	-7.461.094	-2,36
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	7.172.008	2,27	7.325.403	2,31
Autres résultats sur portefeuille	-1.518.967	-0,48	-	-
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-842.074	-0,27	-140.902	-0,04
Résultat distribuable	9.985.324	3,15	10.166.243	3,21
Nombre d'actions	3.166.337	3.166.337	3.166.337	3.166.337
Résultat distribuable de l'exercice, de base et dilué par action	3,15	3,15	3,21	3,21

Note 41 – 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 à WEB SA. Certains Actionnaires et/ou Administrateurs de la SIR WEB SA sont également actionnaires et/ou administrateurs des sociétés reprises ci-après et pourraient dès lors exercer une certaine influence sur ces sociétés.

La Société souligne que les 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 29 des états financiers.

TRANSACTIONS

SOCIÉTÉS LIÉES	TYPE DE PRESTATIONS	31/12/2021	31/12/2020
WEPS SA BE0463.639.412	Administrateur unique :		
	- Honoraires de l'Administrateur unique	574.750	574.750
	- Frais financiers et comptables	283.055	270.375
	- Frais de secrétariat et marketing	304.744	329.576
	- Frais de "Property management"	120.262	111.833
	- Frais de "Facility management"	66.075	56.543
	- Frais de véhicules	132.731	144.068
	- Rémunération Administrateurs, Comité d'audit et frais	137.335	140.965
	- Prestations et fournitures informatiques	132.259	84.507
	- Frais divers	129.016	151.305
W.Team SA BE0478.981.050	Société de services, entretiens et petites réparations sur les immeubles de placements	737.100	697.945
	Société de services, grosses réparations sur les immeubles de placements	139.384	170.569
	Divers	1.906	2.742

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.

SOCIÉTÉS LIÉES	TYPE DE PRESTATIONS	31/12/2021	31/12/2020
SPP SA BE0864.622.465	Locataire de bureaux (revenu)	-19.778	-38.058
	Refacturation de charges (revenu)	-9.560	-12.501
	Divers	-	1.083

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

reprise dans le présent document. Toutefois les facturations de l'Administrateur unique WEPS SA, qui dispose des moyens opérationnels de gestion de la Société conformément à l'Article 4 de la loi relative aux SIR sont quant à elles refacturées au franc le marc (voir Note 29).

SOLDES

SOCIÉTÉS LIÉES	31/12/2021	31/12/2020
WEPS SA - BE0463.639.412	-329.558	-326.243
W.Team SA - BE0478.981.050	-9.193	-11.576
SPP SA - BE0864.622.465	-	-1.083

Note 42 - Evénements marquants survenus après la clôture

Nous renvoyons le lecteur à la 1^{re} partie de ce rapport dans le Rapport de gestion - Evénements post clôture. Quoiqu'il en soit, les états financiers au 31 décembre 2021 tels que présentés ne sont à notre connaissance pas susceptibles d'ajustements (IAS 10).

Note 43 – Service financier

Le service financier de la Société est assuré par la société Euroclear Belgium, Boulevard du Roi Albert II 1 à 1210 Bruxelles. La rémunération, pour l'exercice sous revue, s'élève à 14 k€ TVAC.

Note 44 - Résumé de l'impact COVID-19

La Société estime que le COVID-19 a eu un impact négatif de 281 k€ sur le résultat net de l'exercice et 337 k€ sur le résultat distribuable.

IMPACTS	NOTE	RÉSULTAT NET	RÉSULTAT DISTRIBUABLE
Loyers (notes de crédit conditionnelles acquises)	22	-286.325	-286.325
Loyers (notes de crédit non conditionnelles)	22	-51.299	-51.299
Réductions de valeur sur créances commerciales	8	-387.291	
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	8	286.325	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5	157.517	
TOTAL		-281.073	-337.624

Durant l'exercice 2021, la Société a accordé des notes de crédit non conditionnelles pour un montant de 51 k€. Des notes de crédit conditionnelles, émises lors de l'exercice précédent, ont été définitivement acquises durant l'exercice pour un montant de 286 k€. Les loyers ont par conséquent été diminués, durant l'année, d'un montant de 337 k€.

Au 31 décembre 2021, des réductions de valeur relatives aux notes de crédit conditionnelles octroyées ont été actées pour un montant de 387 k€. Des reprises de réduction de valeur

relatives aux notes de crédit définitivement acquises ont été comptabilisées pour un montant de 286 k€ (voir point précédent).

La Société estime qu'il n'y a, au 31 décembre 2021, plus d'impact COVID sur la juste valeur du portefeuille immobilier.

FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS (EN €)

Le tableau ci-dessous est présenté après affectation du résultat aux réserves.

Après la rémunération du capital de 8.992.397 € (soit 2,84 € / action) proposée pour l'exercice 2021, et donc sous réserve de l'approbation de l'AGO du 26 avril 2022, le montant total des réserves et du résultat statutaire de la SIR sera un montant positif de 157.112.049 € tandis que le montant encore distribuable selon la règle définie par l'Article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations atteindra 34.201.788 €.

(en €)	Avant affectation 2021	Affectation 2021	Après affectation 2021
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	8.403.938		8.403.938
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	26.924.110		26.924.110
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	96.728.754	1.223.081	97.951.835
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-9.590.329	141.621	-9.448.708
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 (+/-)	-1.803.363	842.074	-961.290
Réserve légale (+)	40.376		40.376
FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS	120.703.485	2.206.776	122.910.261
Actif net (Total actif - provisions - dettes - frais de constitution non amorti)			162.938.109
Distribution de dividendes et plan de participation			-5.826.060
ACTIF NET APRÈS DISTRIBUTION			157.112.049
MONTANT MAXIMUM DISTRIBUABLE			34.201.788

OBLIGATION DE DISTRIBUTION SELON L'ARRÊTÉ ROYAL DU 13/07/2014 RELATIF AUX SIRS

SCHÉMA DE CALCUL D'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (Art 13 §1er - AR 13/07/2014) ¹	2021	2020
Résultat net de l'exercice	13.991.558	9.006.491
+ Amortissements	-	-
+ Réductions de valeur	575.452	1.439.104
- Reprises de réductions de valeur	-709.683	-2.760
- Reprises de loyers cédés et escomptés	-	-
+/- Autres éléments non monétaires	-2.361.041	-140.902
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	7.958	-
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-1.518.921	-135.690
= Résultat corrigé (A)	9.985.324	10.166.243
+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice	373.334	-
- Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	-373.334	-
+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans	-	-
= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	-	-
(A) + (B)	9.985.324	10.166.243
80% de (A) + (B)	7.988.259	8.132.994
Diminution de l'endettement	-	-
Obligation de distribution	7.988.259	8.132.994

¹ L'obligation de distribution prévue par l'Art. 13 de l'AR du 13/07/2014 ne s'applique qu'en cas de résultat positif.

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE (EN €)^{1,2}

	2021	2020
A. RÉSULTAT NET	13.991.558	9.006.491
B. TRANSFERT AUX/DES RÉSERVES (-/+)	-4.999.161	967.470
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	-1.223.081	-1.165.372
- exercice comptable	-1.460.520	-1.565.372
- exercices antérieurs		
- réalisation de biens immobiliers (ventes)	237.439	400.000
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	-141.621	817.340
- exercice comptable	-64.271	867.340
- exercices antérieurs	-	-
- réalisation de biens immobiliers (ventes)	-77.350	-50.000
3. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (-)	-	-
- exercice comptable	-	-
- exercices antérieurs	-	-
4. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+)	-	-
- exercice comptable	-	-
- exercices antérieurs	-	-

	2021	2020
5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-)	-842.074	-140.902
- exercice comptable	-842.074	-140.902
- exercices antérieurs	-	-
6. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+)	-	-
- exercice comptable	-	-
- exercices antérieurs	-	-
7. Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)	-	-
8. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	-	-
9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	-	-
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+) (+ values de réalisations > 5ans)	-	-
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	-2.792.386	1.456.404
C. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL PRÉVUE À L'ART. 13, § 1^{ER}, AL. 1^{ER} (SOLDE)	-5.826.060	-5.541.090
ACOMPTÉ SUR LE DIVIDENDE VERSÉ EN DÉCEMBRE	-3.166.337	-4.432.872
D. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C	-	-

1 selon le schéma défini dans l'AR du 13/07/2014
 2 sous réserve de l'approbation lors de l'AGO du 26/04/2022

ANNEXES

Glossaire des « Alternative Performance Measures »¹

CHARGES IMMOBILIÈRES NETTES

Définition	La somme des charges immobilières, nettes des montants récupérés auprès des locataires correspond à la somme des rubriques IV à XIII de l'état du résultat global.
Utilité	Permet de donner une vue synthétique sur l'ensemble des charges immobilières nettes.

MARGE OPÉRATIONNELLE

Définition	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le revenu net locatif
Utilité	Permet d'évaluer la performance opérationnelle de la société.

RÉSULTAT IMMOBILIER NET

Définition	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille auquel est ajoutée la rubrique XVI « Résultat sur vente d'immeubles de placement ».
Utilité	Permet d'identifier le résultat d'exploitation avant les variations de la juste valeur des immeubles de placement.

RÉSULTAT FINANCIER (HORS VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS)

Définition	« Résultat financier » duquel est soustraite la rubrique XXIII « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ».
Utilité	Permet la comparabilité du résultat financier hors variations de juste valeur.

RÉSULTAT NET AVANT VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENTS ET DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Définition	« Résultat net » duquel sont soustraits la rubrique XVIII « Variations de la juste valeur des immeubles de placement » et la rubrique XXIII « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ».
Utilité	Permet d'identifier le résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers.

COÛT MOYEN DE FINANCEMENT

Définition	Intérêts payés, y inclus la marge de crédit, le coût des instruments de couverture et le coût de liquidité divisés par la dette financière nominale de la période
Utilité	Permet de mesurer le coût moyen de la dette financière de la Société.

LOAN-TO-VALUE (LTV)

Définition	Les dettes financières nominales moins la rubrique II.F. « Trésorerie et équivalents de trésorerie », divisées par la somme des rubriques bilantaires I.C. « Immeubles de placement » et II.A. « Actifs détenus en vue de la vente ». Les dettes financières nominales sont les dettes financières comptables soit hors ajustements IFRS, c'est-à-dire hors la réévaluation à la juste valeur des actifs et passifs financiers.
Utilité	Permet de présenter le taux d'endettement calculé sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier.

Tableau(x) de réconciliation²

TAUX D'EMPRUNT MOYEN (EN €)

		2021	2020
Charges d'intérêts nettes	(A)	2.236.361	2.113.057
Dettes financières nominales	(B)	138.532.307	135.097.437
COÛT MOYEN DE FINANCEMENT	(A) / (B)	1,61%	1,56%

1 non revu par PwC
2 données statutaires

Glossaire¹**ARRÊTÉ ROYAL DU 14 NOVEMBRE 2007**

Arrêté Royal relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé

ARRÊTÉ ROYAL DU 13 JUILLET 2014

Arrêté Royal relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées

BEAMA

Belgian Asset Managers Association (Association Belge des Asset Managers)

BE-REIT ASSOCIATION

Association professionnelle créée par l'ensemble des Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) belges

CAPITALISATION BOURSIERE

Cours de bourse de clôture multiplié par le nombre total d'actions représentatives du capital

EX-DATE

Date de détachement du coupon

FLOTTANT

Pourcentage des actions détenues par le public. Il s'agit des actions pour lesquelles WEB n'a pas reçu une déclaration de transparence d'un tiers ou qui ne sont pas détenues par WEB.

FSMA (FINANCIAL SERVICES AND MARKETS AUTHORITY/AUTORITE DES SERVICES ET MARCHES FINANCIERS)

Autorité de régulation autonome des marchés financiers et des assurances en Belgique

IAS (INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS)

Normes comptables internationales élaborées par l'International Accounting Standards Board

IFRS (INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS)

Normes internationales d'information financière élaborées par l'International Accounting Standards Board

IRS (INTEREST RATE SWAP)

Contrat d'échange de taux d'intérêt (le plus couramment fixe contre variable ou inversement) constituant un engagement conclu entre deux parties pour s'échanger des flux financiers calculés sur un notionnel, une fréquence et une durée déterminée

IRS « PAYEUR »

Un IRS « payeur » (sous-entendu « payeur de taux fixe ») est un IRS pour lequel un taux fixe est payé à la contrepartie en échange d'un taux variable.

IRS « RECEVEUR »

Un IRS « receveur » (sous-entendu « receveur de taux fixe ») est un IRS pour lequel un taux variable est payé à la contrepartie en échange d'un taux fixe.

JUSTE VALEUR

Selon le communiqué de presse de l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA) du 8 février 2006 et selon la confirmation par le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016, la juste valeur peut être obtenue par la déduction des coûts de transaction de 2,5% de la valeur d'investissement pour des immeubles de plus de 2 500 .000 €. Pour des immeubles qui ont une valeur acte en main inférieure à 2 500 000 €, les droits à déduire sont de 10% ou de 12,5% selon la région dans laquelle ils sont situés.

LOI DU 12 MAI 2014

Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR)

LOYER EN COURS

Loyer annuel en cours à la date de clôture, augmenté du loyer futur sur contrats signés, tel que revu par l'expert immobilier indépendant

NAV (NET ASSET VALUE)

Valeur intrinsèque des fonds propres

PAY-OUT RATIO (POURCENTAGE DE DISTRIBUTION)

Pourcentage calculé en divisant le dividende par le résultat distribuable

PRÉCOMPTE MOBILIER

Les dividendes constituent des revenus mobiliers imposables en Belgique. Le précompte mobilier normalement retenu à la source sur ces revenus constitue, dans la plupart des situations, l'impôt définitif sur ces revenus.

PROPERTY MANAGEMENT

Consiste en la supervision des activités de maintenance, la comptabilisation des loyers et la comptabilisation des charges liées aux immeubles, à répercuter aux locataires.

RATIO DE COUVERTURE

(dettes nominales à taux fixes + notionnels des IRS)/dette totale

RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio calculé conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 (passifs - provisions - autres passifs financiers (instruments de couverture autorisés comptabilisés au passif du bilan) - passifs d'impôts différés - comptes de régularisation)/ total du bilan)

RECORD DATE

Date arrêtée à laquelle un actionnaire doit être détenteur de titres afin d'avoir droit au paiement du dividende à concurrence des titres qu'il détient à cette date

REIT (REAL-ESTATE INVESTMENT TRUST)

Société d'investissement à capital fixe (USA)

RENDEMENT BRUT SUR LA MOYENNE ANNUELLE DU COURS DE BOURSE

Rendement égal au dividende brut divisé par la moyenne annuelle du cours de bourse de l'exercice

RÉSULTAT NET

Résultat établi conformément aux normes comptables IFRS. Il représente le bénéfice ou la perte de l'exercice

RETURN NON ASSET

Indicateur de la rentabilité d'une entreprise par rapport à son actif

RPM

Registre des Personnes Morales

SIR (SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE)

Le régime de SIR a été créé en 2014 et poursuit les mêmes objectifs que les structures de Real-Estate Investment Trusts (REIT) mises en place dans certains pays REIT (USA), SIIC (France) et FBI (Pays-Bas). En outre, le législateur a voulu que la SIR garantisse une grande transparence et permette de distribuer une part importante de son cash-flow tout en bénéficiant de certains avantages. Elle est contrôlée par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) et soumise à une réglementation spécifique.

TAUX D'OCCUPATION

Loyers en cours / (loyers en cours + valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées)

VALEUR D'INVESTISSEMENT

Valeur définie par l'expert immobilier comme étant la valeur la plus probable pouvant être obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties parfaitement informées et consentantes à la date de l'expertise, avant déduction des droits de mutation

VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)

Valeur locative estimée du portefeuille telle que revue par l'expert immobilier indépendant

VÉLOCITÉ

Indicateur de la vitesse de circulation des actions sur le marché réglementé et calculée en divisant le nombre total d'actions traitées en cours de l'exercice par le nombre moyen d'actions en circulation durant cette période

STATUTS COORDONNÉS

→ Site 15 - Rhode-St-Genèse - Chaussée de Waterloo 198-200 - 7.806 m² - Commerces et Bureaux - Plug & Work

Historique

ACTE DE CONSTITUTION :

Société constituée sous forme de société anonyme et sous la dénomination « TEMEC », suivant acte reçu par le notaire Philippe Crunelle, à Nivelles, le 4 janvier 1985, publié aux Annexes du Moniteur belge du 29 janvier suivant, sous le numéro 850129-526.

MODIFICATIONS AUX STATUTS

Dont les statuts ont été modifiés comme suit :

- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, à Jumet, le 7 mai 1986, publié auxdites annexes du 5 juin suivant, sous le numéro 860605-218 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 24 juin 1993, publié auxdites annexes du 20 juillet suivant, sous le numéro 930720-23 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 11 juin 1998, publié auxdites annexes du 4 juillet suivant, sous le numéro 980704-844 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 6 juillet 1998, publié auxdites annexes du 23 juillet suivant, sous le numéro 980723-464 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 27 août 1998, publié auxdites annexes du 23 septembre suivant, sous le numéro 980923-178 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 16 septembre 1998, publié auxdites annexes du 9 octobre suivant, sous le numéro 981009-506 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 26 février 1999, publié auxdites annexes du 19 mars suivant, sous le numéro 990319-434 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, à Charleroi, le 6 octobre 2000, publié auxdites annexes du 26 octobre suivant, sous le numéro 20001026-262 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le 24 juillet 2003, publié auxdites annexes du 18 septembre suivant, sous le numéro 03096639 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le 30 septembre 2004, publié auxdites annexes du 25 octobre suivant, sous le numéro 04149587 ;
- suivant procès-verbal dressé par Hubert Michel, notaire associé à Charleroi, le 11 décembre 2007, publié auxdites annexes du 24 décembre suivant, sous le numéro 07185229 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, le 27 mai 2008, publié auxdites annexes du 12 juin suivant sous le numéro 08086216 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, le 8 décembre 2010, publié auxdites annexes du 23 décembre suivant sous le numéro 10185911 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, le 30 juin 2011, publié auxdites annexes du 20 juillet suivant sous le numéro 11111380 ;
- suivant procès-verbal dressé par Hubert Michel, notaire associé à Charleroi, le 30 mars 2012, publié auxdites annexes du 19 avril suivant sous le numéro 12076429 ;
- suivant procès-verbal dressé par Jean-Philippe Matagne, notaire à Charleroi, le 13 janvier 2015, publié auxdites annexes du 6 février suivant sous le numéro 15020415 ;
- suivant procès-verbal dressé par Jean-Philippe Matagne, notaire à Charleroi, le 5 septembre 2018, publié aux Annexes du Moniteur belge du 27 septembre suivant, sous le numéro 18143623 ;
- suivant procès-verbal dressé par Jean-Philippe Matagne, notaire à Charleroi, le 10 septembre 2021, publié auxdites Annexes du 30 septembre suivant, sous le numéro 21116602.

Titre premier

DÉNOMINATION – CARACTÈRE – SIÈGE – OBJET – DURÉE - INTERDICTIONS

ARTICLE 1 – FORME LÉGALE ET DÉNOMINATION

1.1 La Société est une « société immobilière réglementée publique » (en abrégé, « SIRP ») visée par l'article 2, 2°, de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, telle que modifiée de temps à autre (ci-après, dénommée la « loi SIR ») dont

les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, par la voie d'une offre publique d'actions.

1.2 La Société revêt la forme légale d'une société anonyme sous la dénomination « **Warehouses Estates Belgium** », en abrégé « W.E.B. ».

Les actions de la société sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Brussels. La dénomination de la Société est précédée ou suivie des mots « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIR publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge » et l'ensemble des documents qui émanent de la Société contiennent

ARTICLE 2 - SIÈGE - ADRESSE ÉLECTRONIQUE - SITE INTERNET

2.1 Le siège de la Société est établi en Région wallonne.

2.2 L'administrateur unique peut déplacer le siège de la Société, pour autant que pareil déplacement n'impose pas la modification de la langue des statuts en vertu de la réglementation linguistique applicable. Cette décision n'impose pas de modification des statuts, à moins que le siège soit transféré vers une autre Région. Dans ce cas, l'administrateur unique a le pouvoir de modifier les statuts.

Si, en raison du déplacement du siège, la langue des statuts doit être modifiée, seule l'assemblée générale a le pouvoir de prendre cette décision moyennant le respect des règles prescrites pour la modification des statuts.

ARTICLE 3 - OBJET

3.1 La Société a pour objet exclusif de :

(a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; et

(b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à xi de la loi SIR

Par bien immobilier, on entend :

- i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;
- i. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières dont le capital est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de 25% par la Société ;
- ii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;
- iii. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition que, dans ce dernier cas, plus de 25% du capital soit détenu directement ou indirectement par la Société ;
- iv. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;
- v. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre Etat membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260

la même mention. Tous les actes, factures, annonces, publications, lettres, notes, bons de commande et autres documents émanés de la Société doivent contenir ces mentions.

1.3 La Société est régie par la loi SIR et par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées tel que modifié de temps à autre (ci-après dénommé l'« arrêté royal SIR ») (la Loi SIR et cet arrêté royal étant ensemble dénommés la « réglementation SIR »).

2.3 La Société peut établir, par simple décision de l'administrateur unique, tant en Belgique qu'à l'étranger, des sièges administratifs, des succursales, des bureaux, des agences ou filiales.

2.4 L'adresse électronique de la Société est info@w-e-b.be.

2.5 Son site internet est le suivant : www.w-e-b.be.

2.6 L'administrateur unique peut modifier l'adresse électronique et le site internet de la Société conformément au Code des sociétés et des associations.

de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;

- vi. les certificats immobiliers visés à l'article 4, 7° de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés ;
- vii. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;
- viii. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique ; (ii) relevant du droit d'un autre Etat membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé ou qui font l'objet ou non d'un contrôle prudentiel ; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte d'actions dans le capital de sociétés dont l'activité est similaire ; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ;
- ix. les parts de sicafi publiques ou institutionnelles ;
- x. les parts de FIIS.

Les biens immobiliers visés à l'article 3.1., (b), alinéa 2, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) ci-dessus qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la Directive 2011/61/EU du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les Directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les Règlements (CE) n° 1060/2009 du Parlement européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de crédit et (UE) n° 1095/2010 du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 instituant une Autorité européenne de surveillance (Autorité européenne des marchés financiers), modifiant la décision n° 716/2009/CE et abrogeant la décision 2009/77/CE de la Commission ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la Société.

(c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :

- i. contrats DBF, les contrats dits « Design, Build, Finance » ;
- ii. contrats DB(F)M, les contrats dits « Design, Build, (Finance) and Maintain » ;
- iii. contrats DBF(M)O, les contrats dits « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » ; et / ou
- iv. contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et / ou autres infrastructures de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur la base desquels :
 - la Société est responsable, de la mise à la disposition, l'entretien et / ou l'exploitation pour une entité publique et / ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et / ou de permettre l'offre d'un service public ; et
 - la Société, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et / ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction ; et

(d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :

- v. d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
- vi. d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;

vii. d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou

viii. d'incinérateurs et de déchetteries, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; et

(e) détenir initialement moins de 25% dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées au présent article 3.1, (c) sont exercées, pour autant que ladite participation soit convertie par transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat conclu, et après la fin de la phase de constitution du projet PPP (au sens de la réglementation SIR), en une participation conforme à la réglementation SIR.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

3.2 À titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La Société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

La Société peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la Société visées à l'article 4 de la loi SIR et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

3.3 La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

3.4 Aux effets ci-dessus, elle peut prendre toutes mesures utiles, et faire toutes opérations qu'elle jugera utiles à l'accomplissement de son objet, dans le respect des dispositions légales et réglementaires auxquelles elle est soumise, et notamment s'intéresser par voie de fusion, scission, apport de branche d'activité, apport d'universalité, apport partiel d'actif ou de toute autre manière, à toute entreprise ou société ayant un objet identique, analogue, similaire ou connexe au sien, ou de nature à le favoriser ou à le développer.

La Société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la réglementation SIR et toute autre législation applicable.

ARTICLE 4 - DURÉE

4.1. La Société a une durée illimitée.

4.2. La Société peut être dissoute par décision de l'assemblée générale statuant comme en matière de modification des statuts.

ARTICLE 5 - INTERDICTIONS

5.1. La Société ne peut :

a. agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR à l'exclusion des opérations occasionnelles ;

b. participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;

c. prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 relatif aux prêts de titres par certains organismes de placement collectif ;

d. acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, qui conclut un accord amiable avec ses créanciers, qui fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, qui a obtenu un sursis de paiement ou qui a fait l'objet dans un pays étranger, d'une mesure analogue ;

e. conclure des accords ou prévoir des clauses statutaires par lesquels il serait dérogé aux droits de vote qui lui reviennent selon la législation applicable, en fonction d'une participation de 25% plus une action, dans les sociétés du périmètre.

5.2. Sans préjudice à l'article 3.3 des statuts, la Société ne peut (a) octroyer de crédits ou (b) constituer des sûretés ou des garanties pour le compte de tiers.

Pour l'application de l'alinéa qui précède, ne sont pas pris en compte, les montants dus à la Société du chef de la cession d'actifs pour autant qu'ils soient payés dans des délais d'usage.

Cette interdiction ne s'applique pas aux crédits, sûretés et garanties accordés par la Société :

- i. au bénéfice d'une ou plusieurs sociétés du périmètre, ou encore aux sociétés visées à l'article 3.1., (b), alinéa 2, (v), (vi), (vii), (ix) ou (xi) des présents statuts dans laquelle la Société détient plus de 25% des actions ;
- ii. dans le cadre des activités visées à l'article 3.1., (c) et (d) des présents statuts et aux fins de l'octroi d'une bid bond ou d'un mécanisme similaire.

4.3. La Société ne sera pas dissoute par la démission, l'exclusion, la révocation, le retrait, le rachat, l'interdiction, l'empêchement, la dissolution ou la faillite ou toute autre cause de cessation des fonctions de l'administrateur unique.

5.3. La Société ne peut consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement de ses activités ou de celles de ses sociétés du périmètre.

Le montant total couvert par les hypothèques, sûretés ou garanties visées à l'alinéa qui précède ne peut dépasser 50% de la juste valeur globale des actifs de l'ensemble consolidé constitué par (i) la Société, (ii) les sociétés qu'elle consolide en application des normes IFRS et (iii) si elle ne les consolide pas en application des normes IFRS, les sociétés du périmètre, consolidées conformément à l'article 28, § 2 de la loi SIR.

Aucune hypothèque, sûreté ou garantie grevant un actif donné, consentie par la Société ou une de ses sociétés du périmètre, ne peut porter sur plus de 75% de la valeur du bien grevé considéré.

Cette restriction n'est pas applicable aux sociétés du périmètre de la Société qui exercent une activité visée à l'article 3.1, (c) et (d) des statuts, à condition que le risque contractuel total auquel la Société est exposée en ce qui concerne la société du périmètre concernée et l'activité exercée par ladite société du périmètre, soit limité au montant de l'obligation d'apport direct ou indirect de la Société dans le capital de la société du périmètre concernée, et de l'engagement d'octroi de prêts consentis directement ou indirectement par la Société à la société du périmètre concernée. Dans ce cas, ne sont pas prises en compte pour déterminer si la limite de 50% de la juste valeur globale des actifs de l'ensemble consolidé visée ci-dessus est atteinte :

- les hypothèques, sûretés ou garanties accordées, qui ont pour assiette les actifs de la société du périmètre ou les actions de la société du périmètre, en lien avec les obligations de la société du périmètre ; de même que
- la valeur que représentent la participation dans la société du périmètre, ou, en cas de consolidation, les actifs de la société du périmètre concernée, dans la juste valeur totale des actifs de la Société.

5.4. La Société ou ses sociétés du périmètre ne peuvent acquérir des immeubles grevés d'une hypothèque que lorsque la cession d'immeubles grevés d'une hypothèque est de pratique courante dans la juridiction où est situé l'immeuble concerné.

Titre deux

CAPITAL

ARTICLE 6 - CAPITAL

Le capital souscrit est fixé à dix millions d'euros (10.000.000,00€). Il est représenté par trois millions cent soixante-six mille trois cent trente-sept (3.166.337) actions, sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois

millions cent soixante-six mille trois cent trente-septième (1/3.166.337e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages.

ARTICLE 7 - CAPITAL AUTORISÉ

7.1 L'administrateur unique est autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de dix millions d'euros (10.000.000,00€), hors primes d'émission, aux dates, conditions et modalités à fixer par lui, conformément aux dispositions légales applicables.

Le droit de préférence peut être limité ou supprimé, le cas échéant en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées autres que les membres du personnel, conformément à l'article 9 des statuts.

Dans les mêmes conditions, l'administrateur unique est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une période de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du 10 septembre 2021.

L'administrateur unique est expressément habilité à procéder à des augmentations de capital en limitant ou en supprimant le droit de préférence des actionnaires après réception de la communication faite par la FSMA selon laquelle elle a été saisie d'un avis d'offre publique d'acquisition la visant et jusqu'à la clôture de l'offre, pour autant que : 1) les actions émises lors de ladite augmentation du capital soient complètement libérées dès leur émission ; 2) le prix d'émission de ces actions ne soit pas inférieur au prix de l'offre ; et 3) le nombre d'actions, émises lors de ladite augmentation du capital, n'excède pas 10% des titres. Cette autorisation est conférée pour une période de trois (3) ans à dater de la décision de l'assemblée générale du 10 septembre 2021. Les augmentations de capital

réalisées par l'administrateur unique en vertu de la susdite habilitation s'imputeront sur le capital restant utilisable au sens du présent article.

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

7.2 Les augmentations de capital décidées en vertu de ces autorisations peuvent se réaliser par apport en numéraire, par apport en nature, par incorporation de réserves ou de primes d'émission, dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés et des associations, la réglementation SIR et les présents statuts. Elles peuvent également se faire par la conversion d'obligations convertibles ou l'exercice de droits de souscription - attachés ou non à un autre titre - pouvant donner lieu à la création d'actions avec droit de vote.

7.3 Lorsqu'il fait usage de l'autorisation d'augmenter le capital, l'administrateur unique est compétent pour adapter les statuts à l'effet de modifier le montant du capital et, en cas d'émission de titres nouveaux, le nombre d'actions, pour compléter l'historique du capital ainsi que, par une disposition transitoire, indiquer dans quelle mesure il a fait usage de son pouvoir d'augmenter le capital.

7.4 Lorsqu'une augmentation de capital par souscription en numéraire comporte une prime d'émission - prime dont l'administrateur unique a pouvoir de fixer le montant -, le montant de celle-ci est porté et maintenu à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan.

ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

8.1 Le capital peut être augmenté ou réduit par décision de l'assemblée générale, dans le respect des dispositions légales en la matière, ou par décision de l'administrateur unique dans le cadre du capital autorisé. Toutefois, il est interdit à la Société de souscrire directement ou indirectement à sa propre augmentation de capital.

8.2 Lors de toute augmentation de capital, l'administrateur unique fixe le taux et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

8.3 En cas d'augmentation de capital avec création de prime d'émission, le montant de cette prime doit être porté et maintenu à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan.

ARTICLE 9 - AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NUMÉRAIRE

9.1. En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire, que ce soit par décision de l'assemblée générale ou dans le cadre du capital autorisé, le droit de préférence peut être limité ou supprimé à condition que, dans la mesure où la réglementation SIR l'exige, un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres.

Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes conformément à la réglementation SIR :

1. il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis ;
2. il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
3. un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique ; et
4. la période de souscription publique doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois (3) jours de bourse.

ARTICLE 10 - AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NATURE - RESTRUCTURATION

10.1 Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux règles prescrites par le Code des sociétés et des associations.

10.2 Les apports en nature peuvent également porter sur le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, avec ou sans apport en numéraire complémentaire.

10.3 En outre, en cas d'émission de titres contre apport en nature, les conditions suivantes doivent être respectées conformément à la réglementation SIR :

1. l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport de l'administrateur unique relatif à l'augmentation de capital, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital ;
2. le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la Société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date ;
Pour l'application de la phrase précédente, il est permis de déduire du montant visé au point (b) de l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que l'administrateur unique justifie spécifiquement dans son rapport spécial le montant des dividendes cumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel ;

Le droit d'allocation irréductible s'applique à l'émission d'actions, d'obligations convertibles et de droits de souscription qui sont exerçables par apport en numéraire.

Conformément à la réglementation SIR, il ne doit, en tout cas, pas être accordé en cas d'augmentation de capital par apport en numéraire effectuée dans les conditions suivantes :

1. l'augmentation de capital est effectuée par voie de capital autorisé ;
2. le montant cumulé des augmentations de capital effectuées, sur une période de douze mois, conformément au présent alinéa, ne dépasse pas 10% du montant total du capital tel qu'il se présentait au moment de la décision d'augmentation de capital ;

9.2. Le droit d'allocation irréductible ne doit pas non plus être accordé en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

3. sauf si le prix d'émission, ou dans le cas visé à l'article 10.5 des statuts, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois ;
4. le rapport visé au 1° doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

10.4 L'article 10.3 des statuts n'est pas applicable en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

10.5 Conformément à la réglementation SIR, les dispositions du présent article sont applicables mutatis mutandis aux fusions, scissions et opérations assimilées visées par la réglementation SIR. Dans ce dernier cas, par « date de la convention d'apport », il y a lieu d'entendre la date du dépôt du projet de fusion ou de scission.

ARTICLE 11 – AUGMENTATION DE CAPITAL D'UNE SOCIÉTÉ DU PÉRIMÈTRE AYANT LE STATUT DE SIR INSTITUTIONNELLE

Conformément à la réglementation SIR, en cas d'augmentation du capital d'une société du périmètre ayant le statut de SIR institutionnelle contre apport en numéraire à un prix inférieur de 10% ou plus par rapport à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant le jour du début de l'émission, l'administrateur unique de la Société rédige un rapport dans lequel il expose la justification économique de la décote appliquée, les conséquences financières de l'opération pour les actionnaires de la Société et l'intérêt de l'augmentation de capital considérée pour la Société. Ce rapport et les critères et méthodes d'évaluation utilisés sont commentés par le commissaire de la Société dans un rapport distinct. Les rapports de l'administrateur unique et du commissaire sont publiés conformément aux articles 35 et suivants de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations d'émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé au plus tard le jour du début de l'émission et en toute hypothèse dès la détermination du prix si celui-ci est fixé plus tôt.

Il est permis de déduire du montant visé au point (b) de l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que l'administrateur unique justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel de la Société.

Au cas où la société du périmètre concernée n'est pas cotée, la décote visée à l'alinéa 1^{er} est calculée uniquement sur base d'une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois.

Le présent article n'est pas applicable aux augmentations de capital intégralement souscrites par la Société ou des sociétés du périmètre dont l'entière du capital est détenue directement ou indirectement par la Société.

ARTICLE 12 – ACQUISITION, PRISE EN GAGE ET ALIÉNATION PAR LA SOCIÉTÉ DE SES PROPRES ACTIONS

12.1 La Société peut acquérir, prendre en gage ou aliéner ses propres actions dans les conditions prévues par la loi.

12.2 Pendant une période de cinq (5) ans à compter de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 10 septembre 2021, l'administrateur unique est autorisé à acquérir et prendre en gage (même hors Bourse) pour compte de la Société des actions propres de la Société à un prix unitaire qui ne peut pas être inférieur à 85% du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage) et qui ne peut pas être supérieur à 115% du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage) sans que la Société ne puisse à aucun moment détenir plus de 20% du total des actions émises. Cette autorisation est renouvelable.

12.3 Pendant une période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur Belge de la décision de l'assemblée générale du 10 septembre 2021, l'administrateur unique est autorisé à acquérir des actions propres de la Société, pour compte de celle-ci, sans décision préalable de l'assemblée générale, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est renouvelable.

12.4 L'administrateur unique est explicitement autorisé à aliéner les actions propres acquises par la Société à une ou plusieurs personnes déterminées autres que des membres du personnel de la Société ou ses filiales.

12.5 Les autorisations visées ci-dessus s'étendent aux acquisitions et aliénations d'actions de la Société par une ou plusieurs filiales directes de celle-ci, au sens des dispositions légales relatives à l'acquisition d'actions de leur société mère par des sociétés filiales.

Titre trois

TITRES

ARTICLE 13 - NATURE ET FORME

13.1 Les actions entièrement libérées sont nominatives ou dématérialisées, dans les limites prévues par la loi. Elles sont sans désignation de valeur nominale.

13.2 Les actions dématérialisées sont représentées par une inscription en compte au nom de son propriétaire ou de son détenteur auprès d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation.

13.3 Il est tenu au siège de la Société un registre des actions nominatives, le cas échéant, sous la forme électronique. Les titulaires d'actions nominatives peuvent prendre connaissance de l'intégralité du registre des actions nominatives. Des certificats constatant l'inscription nominative sont délivrés aux actionnaires. Tout transfert entre vifs ou à cause de mort ainsi que toute conversion d'action nominative doivent être inscrits dans le registre.

13.4 Le titulaire d'actions dématérialisées peut, à tout moment, en demander la conversion, à ses frais, en actions nominatives, et inversement.

13.5 A l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires et sous réserve de dispositions légales particulières en la matière notamment celles résultant de la réglementation SIR, la Société peut émettre tous titres qui ne sont pas interdits par la loi ou en vertu de celle-ci.

13.6 La Société peut émettre des obligations, par décision de l'administrateur unique, qui détermine le type et les avantages qui y sont attachés, la manière et la date de remboursement, ainsi que toutes les autres conditions de l'émission.

L'émission d'obligations convertibles ou de warrants peut être décidée par l'assemblée générale ou par l'administrateur unique dans le cadre du capital autorisé, conformément aux dispositions légales applicables.

Un registre des obligataires doit être tenu et un certificat être remis à l'obligataire à titre de preuve de son inscription dans le registre.

ARTICLE 14 - INDIVISIBILITÉ

Les titres sont indivisibles à l'égard de la Société, qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire par action.

Chaque fois que plusieurs personnes sont propriétaires d'une action, la Société peut suspendre l'exercice des droits attachés à cette action jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme actionnaire à l'égard de la Société.

ARTICLE 15 – ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET PUBLICITÉ DES PARTICIPATIONS IMPORTANTES

15.1 Les actions de la Société doivent être admises aux négociations sur un marché réglementé belge, conformément à la réglementation SIR.

15.2 Pour l'application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, outre les seuils légaux, les seuils dont le franchissement donne lieu à une obligation de notification sont fixés à 3% pour cent et les multiples de 5% pour cent du nombre total de droits de votes existants.

Mis à part les exceptions prévues par le Code des sociétés et des associations, nul ne peut prendre part au vote à l'assemblée générale de la Société pour un nombre de voix supérieur à celui afférent aux titres dont il a déclaré la possession, en vertu et conformément à la loi, vingt (20) jours au moins avant la date de l'assemblée générale. Les droits de vote attachés aux titres non déclarés sont suspendus.

Titre quatre

GESTION – CONTRÔLE

ARTICLE 16 – ADMINISTRATEUR UNIQUE

16.1 La Société est administrée par un administrateur unique, qui doit être une société anonyme administrée par un organe collégial.

16.2 Est nommée en qualité d'administrateur unique : la société anonyme « W.E.B. PROPERTY SERVICES », en abrégé « WEPS », ayant son siège à Charleroi (6041-Gosselies), avenue Jean Mermoz, 29, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0463.639.412.

16.3 Conformément au Code des sociétés et des associations, l'administrateur unique qui est une personne morale doit désigner un représentant permanent chargé de l'exécution de

son mandat au nom et pour le compte de la personne morale. Ce représentant est soumis aux mêmes conditions et encourt les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'il exerçait cette mission en nom et pour compte propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Toutefois, ce représentant permanent ne contracte aucune responsabilité personnelle relative aux engagements de la Société. L'administrateur unique qui est une personne morale ne peut révoquer son représentant qu'en désignant simultanément son successeur. La désignation du représentant permanent ne peut porter préjudice aux dispositions législatives et réglementaires relatives aux SIR.

ARTICLE 17 – ORGANISATION INTERNE ET QUALITÉ

17.1 L'organe d'administration de l'administrateur unique est un conseil d'administration qui comprend au moins cinq (5) administrateurs, actionnaires ou non, dont trois (3) administrateurs indépendants au sens du Code des sociétés et des associations.

17.2 Les membres de l'organe d'administration de l'administrateur unique doivent exclusivement être des personnes physiques ; ils doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

17.3 La nomination des administrateurs de l'administrateur unique est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

17.4 L'administrateur unique n'est pas responsable des obligations de la Société.

17.5 Tous les membres de l'organe d'administration de l'administrateur unique devront s'engager à respecter les principes et règles de la bonne gouvernance.

17.6 Le consentement de l'administrateur unique est exigé pour toute modification de statuts, pour toute distribution aux actionnaires et pour sa révocation.

ARTICLE 18 – FIN DES FONCTIONS DE L'ADMINISTRATEUR UNIQUE

18.1 L'administrateur unique nommé statutairement est irrévocable sans son consentement, sauf par décision de l'assemblée générale aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts, pour de justes motifs.

18.2 En outre, les fonctions de l'administrateur unique prennent fin par :

- la révocation en justice pour des motifs légitimes ;
- la démission de l'administrateur unique : l'administrateur unique ne peut démissionner que pour autant que sa démission soit possible compte tenu des engagements souscrits par ce dernier envers la Société et pour autant que cette démission ne mette pas la Société en difficulté. En outre, sa démission ne pourra être valablement prise en considération que pour autant qu'elle ait été notifiée aux actionnaires, dans le cadre d'une assemblée générale convoquée avec pour ordre du jour la prise de connaissance de la démission et les mesures à prendre. La date de prise d'effet de la démission devra en tous les cas être postérieure d'un mois au moins à la date de l'assemblée générale réunie pour constater la démission de l'administrateur unique ;
- la faillite, dissolution ou toute autre procédure analogue affectant l'administrateur unique ;
- la perte, dans le chef de tous les membres de l'organe d'administration de l'administrateur unique, des conditions d'honorabilité, d'expertise et d'expérience requises par la réglementation SIR ;
- l'interdiction au sens de la réglementation SIR affectant tous les membres de l'organe d'administration de l'administrateur unique.

Dans ces deux dernières hypothèses, l'administrateur unique ou le(s) commissaire(s) convoque(nt) une assemblée générale avec pour ordre du jour la prise de connaissance de la perte de ces conditions ou la survenance de l'interdiction et les mesures à prendre. Cette assemblée doit être réunie dans les six semaines.

Si la perte de ces conditions ou l'interdiction n'affecte qu'un ou certains membres de l'organe d'administration, l'administrateur unique pourvoit à leur remplacement dans les trois (3) mois de la constatation qu'il en aura faite. Passé ce délai, l'administrateur unique devra convoquer une assemblée générale avec pour ordre du jour la prise de connaissance de la perte desdites conditions ou la survenance de l'interdiction dans le chef de certains membres de l'organe d'administration, ainsi que les mesures à prendre.

Les mesures qui seraient prises en vertu des deux alinéas qui précèdent le sont sous réserve des mesures que prendrait la FSMA en vertu des pouvoirs prévus dans la réglementation SIR.

18.3 En cas de cessation des fonctions de l'administrateur unique, la Société n'est pas dissoute. Il est pourvu à son remplacement par l'assemblée générale convoquée par le ou les commissaire(s), laquelle statue dans ce cas comme en matière de modification des statuts.

ARTICLE 19 - PROCÈS VERBAUX

Les décisions de l'administrateur unique sont constatées par des procès-verbaux signés par lui.

Ces procès-verbaux sont consignés dans un registre spécial tenu au siège de la Société. Les délégations, ainsi que les avis et votes exprimés par écrit ou au moyen d'autres documents, sont joints en annexe.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par l'administrateur unique

ARTICLE 20 - POUVOIRS

20.1 L'administrateur unique de la Société a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.

20.2 L'administrateur unique établit les rapports semestriels ainsi que le rapport annuel.

20.3 L'administrateur unique désigne le ou les experts évaluateurs indépendants chargés de l'évaluation de chacun des biens immobiliers de la Société et de ses sociétés du périmètre, conformément à la réglementation SIR, et propose le cas échéant toute modification à la liste des experts repris dans le dossier qui accompagnait sa demande d'agrément en tant que SIR.

20.4 L'administrateur unique peut déléguer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire de son choix, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés, à l'exclusion de la gestion journalière et des pouvoirs qui lui sont réservés par le Code des sociétés et des associations, par la loi SIR, et leurs arrêtés d'exécution ainsi que par toute législation applicable aux SIR. Les délégations et pouvoirs ci-dessus sont toujours révocables par l'administrateur unique.

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

ARTICLE 21 - DIRECTION EFFECTIVE

La direction effective de la Société est confiée à deux personnes physiques au moins.

Les membres de la direction effective doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

La nomination des dirigeants effectifs est soumise à l'approbation préalable de la FSMA.

ARTICLE 22 - COMITÉS CONSULTATIFS ET COMITÉS SPÉCIALISÉS

Le conseil d'administration de l'administrateur unique crée, en son sein, un comité d'audit ainsi qu'un comité de rémunération, et définit leur composition, leurs missions et leurs pouvoirs.

Si la Société répond aux critères l'autorisant à ne pas constituer en son sein un comité d'audit ainsi qu'un comité de rémunération conformément aux dispositions légales

applicables, le conseil d'administration de l'administrateur unique exerce les fonctions attribuées au comité d'audit ainsi qu'au comité de rémunération.

Le conseil d'administration de l'administrateur unique peut créer sous sa responsabilité un ou plusieurs comités consultatifs, dont il définit la composition et la mission.

ARTICLE 23 - REPRÉSENTATION ET SIGNATURE DES ACTES

23.1 La Société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux où intervient un fonctionnaire public ou un officier ministériel et en justice, tant en demandant qu'en défendant, par l'administrateur unique, suivant les règles légales et statutaires de représentation de cet administrateur unique personne morale. Cette règle s'applique à tous recours judiciaires ou administratifs intentés, formés ou soutenus au nom de la Société.

23.2 La Société est en outre valablement engagée par tous les mandataires spéciaux dans les limites de leurs mandats qui ont été conféré à cette fin par l'administrateur unique ou, dans les limites de la gestion journalière, par les délégués à cette gestion.

ARTICLE 24 - RÉMUNÉRATION

Le mandat de l'administrateur unique est rémunéré.

La rémunération de l'administrateur unique est fixée annuellement par l'assemblée générale de la Société, conformément à la réglementation SIR.

L'administrateur unique a par ailleurs droit au remboursement des frais qui sont directement liés à son mandat.

Les honoraires perçus par l'administrateur unique font l'objet d'un contrôle par le commissaire à chaque clôture semestrielle ou annuelle.

ARTICLE 25 – CONFLIT D'INTÉRÊTS

L'administrateur unique, les membres de l'organe d'administration et de gestion journalière de l'administrateur unique et les mandataires de la Société respectent les règles relatives

aux conflits d'intérêts prévues par le Code des sociétés et des associations et la réglementation SIR.

ARTICLE 26 – CONTRÔLE REVISORAL

Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels est confié à un ou plusieurs commissaires qui exercent les fonctions qui leur incombent en vertu du Code des sociétés et des associations et de la réglementation SIR.

L'assemblée générale nomme un ou plusieurs commissaires, agréés par la FSMA, membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, conformément aux dispositions légales, pour un terme de trois (3) ans, renouvelable. L'assemblée générale fixe le nombre de commissaires ainsi que leurs émoluments.

Le ou les commissaires ainsi nommés par l'assemblée générale ne peuvent être révoqués que pour juste motif, éventuellement sous peine de dommages et intérêts.

Ce ou ces commissaires contrôlent et certifient les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels de la Société et confirment, le cas échéant, toutes les informations à transmettre, conformément à la réglementation SIR.

Le ou les commissaires peuvent prendre connaissance des livres, de la correspondance, des procès-verbaux et généralement de toutes les écritures de la Société, au siège de celle-ci.

Titre cinq

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE 27 - COMPOSITION

L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires qui ont le droit de vote, soit par eux-mêmes, soit par mandataire moyennant l'observation des prescriptions légales ou statutaires.

Les décisions de l'assemblée générale obligent tous les actionnaires, mêmes ceux qui étaient absents ou dissidents.

ARTICLE 28 - RÉUNIONS

28.1 L'assemblée générale annuelle se réunit le quatrième mardi du mois d'avril, à 16 heures.

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le premier jour ouvrable suivant à la même heure (le samedi n'étant pas considéré comme un jour ouvrable).

L'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire comprend au moins les points suivants : la discussion du rapport de gestion et, le cas échéant, du rapport du/des commissaires, la discussion et l'approbation de la rémunération de l'administrateur unique, la discussion et l'approbation des comptes annuels, l'octroi de la décharge à l'administrateur unique et au(x) commissaire(s) et l'approbation du rapport de rémunération par l'assemblée générale.

Les détenteurs de warrants et d'obligations convertibles peuvent prendre connaissance, au siège, des décisions prises par l'assemblée générale.

L'assemblée peut être convoquée extraordinairement chaque fois que l'intérêt de la Société l'exige. Elle doit l'être sur la demande d'actionnaires représentant un/ dixième (1/10^e) du capital conformément au Code des sociétés et des associations.

28.2 Les assemblées générales, ordinaires et extraordinaires, se tiennent au siège ou en Belgique à l'endroit indiqué dans la convocation.

ARTICLE 29 – CONVOCATIONS, INFORMATIONS ET ORDRE DU JOUR

29.1 L'assemblée générale, tant annuelle qu'extraordinaire, se réunit sur la convocation de l'administrateur unique ou du (des) commissaire(s).

Les convocations contiennent les mentions visées par le Code des sociétés et des associations et toutes autres réglementations applicables.

29.2 La Société met à la disposition des actionnaires l'information requise par le Code des sociétés et des associations et toutes autres réglementations.

29.3 Le seuil à partir duquel un ou plusieurs actionnaires peuvent, conformément au Code des sociétés et des associations, requérir la convocation d'une assemblée générale en vue d'y soumettre une ou plusieurs propositions, est fixé à 10% de l'ensemble des actions donnant le droit de vote.

29.4 Un ou plusieurs actionnaires, possédant ensemble au moins 3% du capital de la Société, peuvent, conformément au Code des sociétés et des associations, requérir l'inscription de sujets à traiter à l'ordre du jour de toute assemblée générale, ainsi que déposer des propositions de décision concernant les sujets à traiter inscrits ou à inscrire à l'ordre du jour.

ARTICLE 30 – ADMISSION À L'ASSEMBLÉE

30.1 Le droit de participer à une assemblée générale et d'y exercer le droit de vote est subordonné à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire le quatorzième (14^e) jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre (24) heures (minuit, heure belge) (ci-après, la « date d'enregistrement »),

- soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la Société,
- soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation,
- sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale.

En outre, pour prendre part à l'assemblée générale :

- les titulaires d'actions dématérialisées doivent communiquer à la Société, ou à la personne qu'elle a désignée à cette fin, une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou teneur de comptes agréé certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement, ainsi que

leur volonté de prendre part à l'assemblée générale, au plus tard le sixième (6^e) jour qui précède la date de l'assemblée, par le biais de l'adresse électronique de la Société ou à l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation à l'assemblée générale, le cas échéant, au moyen de l'envoi d'une procuration ;

- les titulaires d'actions nominatives doivent notifier à la Société, ou à toute personne qu'elle a désignée à cette fin, leur intention de prendre part à l'assemblée générale au plus tard le sixième (6^e) jour qui précède la date de l'assemblée, par le biais de l'adresse électronique de la Société ou à l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation, le cas échéant, au moyen de l'envoi d'une procuration.

30.2 Tout actionnaire peut, dès la convocation de l'assemblée et au plus tard le sixième (6^e) jour qui précède la date de l'assemblée, poser des questions par écrit par le biais de l'adresse électronique de la Société ou à l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation, auxquelles il sera répondu au cours de l'assemblée pour autant que l'actionnaire concerné ait satisfait aux formalités d'admission à l'assemblée.

ARTICLE 31 – VOTE À DISTANCE AVANT L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

31.1 Sur autorisation donnée par l'administrateur unique dans son avis de convocation, les actionnaires seront autorisés à voter à distance avant l'assemblée générale, par correspondance ou via le site internet de la Société, au moyen d'un formulaire établi et mis à disposition par la Société.

31.2 Ce formulaire comprendra obligatoirement la date et le lieu de l'assemblée le nom ou la dénomination de l'actionnaire et son domicile ou siège, le nombre de voix que l'actionnaire souhaite exprimer à l'assemblée générale, la forme des actions détenues, les points à l'ordre du jour de l'assemblée (en ce compris les propositions de décision), un espace permettant de voter pour ou contre chacune des résolutions, ou de s'abstenir, ainsi que le délai dans

lequel le formulaire de vote doit parvenir à la Société. Il précisera expressément que celui-ci devra être signé et devra parvenir à la Société au plus tard le sixième (6^e) jour avant la date de l'assemblée.

Lorsque les votes s'expriment sous forme électronique, une confirmation électronique de réception des votes est envoyée à la personne ayant voté.

31.3 Après l'assemblée générale, l'actionnaire ou un tiers désigné par celui-ci peut, dans les trois (3) mois à compter de la date du vote, demander une confirmation que son vote a valablement été enregistré et pris en compte par la Société, à moins que cette information ne soit déjà à sa disposition.

ARTICLE 32 – MODALITÉS DE PARTICIPATION ET DE VOTE À L'ASSEMBLÉE

32.1 Tout propriétaire d'actions ayant le droit de participer à l'assemblée peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, actionnaire ou non.

En dehors des exceptions qui seraient prévues par le Code des sociétés et des associations, l'actionnaire ne peut désigner, pour une assemblée générale donnée, qu'une seule personne comme mandataire.

La procuration doit être signée par l'actionnaire et communiquée à la Société par le biais de l'adresse électronique de la Société ou à l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation au plus tard le sixième (6^e) jour qui précède l'assemblée.

L'administrateur unique peut arrêter la formule des procurations.

32.2 Les incapables sont représentés par leur représentant légal.

32.3 Les copropriétaires, les usufruitiers et nus-propriétaires, les créanciers et débiteurs gagistes doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne. Si plusieurs personnes ont des droits réels sur une même action, la Société peut suspendre l'exercice du droit de vote, jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme titulaire à son égard du droit de vote.

32.4 Les détenteurs d'obligations et de warrants peuvent assister à l'assemblée générale, mais avec voix consultative seulement.

32.5 L'administrateur unique répond aux questions qui lui sont posées par les actionnaires au sujet de son rapport ou des points portés à l'ordre du jour.

Le(s) commissaire(s) répond(ent) aux questions qui lui(leur) sont posées par les actionnaires au sujet de son(leur) rapport de contrôle.

ARTICLE 33 – REGISTRE ET LISTE DE PRÉSENCE

33.1 Un registre désigné par l'administrateur unique mentionne, pour chaque actionnaire qui a signalé sa volonté de participer à l'assemblée générale, ses nom et prénom ou dénomination, son adresse ou siège, le nombre d'actions qu'il détenait à la date d'enregistrement et la description des documents qui établissent la détention des actions à cette date d'enregistrement.

33.2 L'actionnaire ou son mandataire veille à fournir à la Société le cas échéant tous éléments requis en vue de l'identification de l'actionnaire.

33.3 Une liste de présence indiquant la présence de l'administrateur unique et l'identité des actionnaires et le nombre de leurs actions est signée par chacun d'eux ou par leur mandataire avant d'entrer en séance. Tout actionnaire peut consulter cette liste.

ARTICLE 34 - BUREAU

Toute assemblée générale est présidée par l'administrateur unique.

Le Président désigne un Secrétaire. Si le nombre de personnes présentes le permet, le président choisit parmi les actionnaires un ou deux scrutateurs.

ARTICLE 35 – DROIT DE VOTE DES ACTIONNAIRES

Chaque action donne droit à une voix, sous réserve des cas de suspension de droit de vote prévus par le Code des sociétés et des associations ou toute autre législation applicable.

ARTICLE 36 – DÉLIBÉRATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

36.1 Aucune assemblée ne peut valablement délibérer sur des objets qui ne figurent pas à l'ordre du jour, sauf si tous les actionnaires sont présents et marquent leur accord à l'unanimité de délibérer sur de nouveaux points.

L'assemblée générale peut valablement délibérer et voter sans égard à la part du capital présente ou représentée, excepté dans les cas où le Code des sociétés et des associations impose un quorum de présence, à condition que l'administrateur unique soit présent ou représenté.

Les décisions de l'assemblée générale relatives à une modification des statuts, à la distribution aux actionnaires ou à la démission de l'administrateur unique ne peuvent être valablement prises qu'avec l'accord de l'administrateur unique.

36.2 Tout projet de modification des statuts doit être préalablement soumis à la FSMA, conformément à la réglementation SIR.

36.3 A l'exception des points de l'ordre du jour pour lesquels la loi ou les présents statuts exigent un quorum minimum et des majorités spéciales, les décisions sont prises à la majorité simple des voix, quel que soit le nombre de titres représentés sans tenir compte des abstentions dans le numérateur ou le dénominateur.

36.4 Les votes se font par main levée ou par appel nominal, à moins que l'assemblée n'en décide autrement à la majorité des voix.

ARTICLE 37 – PARTICIPATION À DISTANCE

L'administrateur unique peut prévoir la possibilité pour les titulaires d'actions, d'obligations convertibles, de droits de souscription ou de certificats émis en collaboration avec la Société ainsi que pour l'administrateur unique et le commissaire de participer à distance à l'assemblée générale par l'intermédiaire d'un moyen de communication électronique mis à

la disposition par la Société conformément au Code des sociétés et des associations. Les actionnaires qui participent par cette voie à l'assemblée générale sont réputés présents à l'endroit où l'assemblée générale se tient pour le respect des conditions de quorum et de majorité.

ARTICLE 38 - PROROGATION

Quels que soient les points à l'ordre du jour, l'administrateur unique a le droit, après l'ouverture des débats, de proroger à cinq (5) semaines au plus toute assemblée tant ordinaire qu'extraordinaire.

Cette prorogation, notifiée par l'administrateur unique avant la clôture de la séance et mentionnée au procès-verbal de celle-ci, annule toute décision déjà prise.

La prorogation ne peut avoir lieu qu'une seule fois.

La seconde assemblée statue définitivement sur les points à l'ordre du jour.

ARTICLE 39 – PROCÈS-VERBAUX

39.1 Les procès-verbaux des assemblées générales mentionnent pour chaque décision, le nombre d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés, la proportion du capital représentée par ces votes, le nombre total de votes valablement exprimés, le nombre de votes exprimés pour et contre chaque décision et, le cas échéant, le nombre d'abstentions.

39.2 Les décisions prises par l'assemblée générale font l'objet de procès-verbaux signés par les membres du bureau et par les actionnaires qui le demandent. Ils sont consignés dans un registre spécial tenu au siège de la Société.

39.3 Les copies ou extraits à délivrer aux tiers ou à produire en justice ou ailleurs sont signés par l'administrateur unique.

Titre six**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES OBLIGATAIRES****ARTICLE 40 - CONVOCATIONS**

Lorsque la Société a émis des obligations, l'administrateur unique et le(s) commissaire(s) de la Société peuvent convoquer les titulaires d'obligations en assemblée générale des obligataires. Ils doivent également convoquer celle-ci à la demande d'obligataires représentant le cinquième du montant des obligations en circulation.

Les convocations contiennent l'ordre du jour et sont faites conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

ARTICLE 41 – PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES OBLIGATAIRES

Pour être admis à l'assemblée générale des obligataires, les titulaires d'obligations nominatives doivent se conformer aux formalités prévues par le Code des sociétés et des associations ainsi qu'aux éventuelles formalités prévues par les conditions d'émission des obligations ou dans les convocations.

L'administrateur unique peut étendre le régime de participation à distance visé à l'article 37 des présents statuts, aux mêmes conditions, à l'assemblée générale des obligataires.

ARTICLE 42 - PROCÈS-VERBAUX

Les procès-verbaux des assemblées générales des obligataires sont signés par les membres du bureau et par les obligataires qui le demandent.

Les copies et extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par l'administrateur unique.

ARTICLE 43 - REPRÉSENTATION

Tout titulaire d'obligations peut se faire représenter à l'assemblée générale des obligataires par un mandataire, obligataire ou non. L'administrateur unique peut déterminer la forme des procurations.

Titre sept

ÉCRITURES SOCIALES – RÉPARTITION – DISSOLUTION

ARTICLE 44 - ECRITURES SOCIALES

44.1 L'exercice social commence le premier (1^{er}) janvier et se clôture le trente-et-un (31) décembre de chaque année.

44.2 A cette dernière date, les écritures sociales sont arrêtées et l'administrateur unique dresse un inventaire et établit les comptes annuels, conformément à la réglementation SIR.

44.3 L'administrateur unique établit un rapport (le « rapport de gestion »), dans lequel il rend compte de sa gestion. Le commissaire rédige en vue de l'assemblée annuelle, un rapport écrit et circonstancié (le « rapport de contrôle »).

44.4 La Société supporte notamment les frais de constitution, d'organisation et de domiciliation de celle-ci, les frais du service des actions de la Société, les coûts liés aux transactions sur les immeubles et aux opérations de placement, la rémunération de

l'administrateur unique et les frais visés dans les présents statuts, les frais de gestion technique, surveillance, entretien, maintenance, et cetera des biens immobiliers de la Société, les frais de comptabilité et d'inventaire, les frais de révision des comptes et de contrôle de la Société, les frais de publication inhérents à l'offre d'actions, à l'établissement des rapports périodiques et à la diffusion des informations financières, les coûts de la gestion et les impôts, taxes et droits dus en raison des transactions effectuées par la Société ou de l'activité de la Société.

44.5 L'administrateur unique établit un inventaire des biens immobiliers de la Société ainsi que de ceux de ses sociétés du périmètre chaque fois que la Société procède à l'émission d'actions ou au rachat d'actions autrement que sur un marché réglementé.

ARTICLE 45 - DISTRIBUTIONS

45.1 Conformément à la réglementation SIR, la Société n'est pas tenue de constituer ou maintenir une réserve légale.

La Société affecte ses bénéfices en conformité avec la réglementation SIR. Elle doit distribuer à ses actionnaires et dans les limites prévues par le Code des sociétés et des

associations et la réglementation SIR, un dividende dont le montant minimum est prescrit par la réglementation SIR.

45.2 La Société peut distribuer un dividende optionnel, avec ou sans complément en espèces.

ARTICLE 46 - DIVIDENDES

46.1 Le paiement des dividendes se fait aux époques et aux endroits désignés par l'administrateur unique.

L'administrateur unique peut, sous sa propre responsabilité, décider, conformément à la loi, le paiement d'acomptes sur dividendes ; il fixe le montant de ce(s) acompte(s) et la date de leur paiement.

ARTICLE 47 – MISE À DISPOSITION

Les rapports financiers annuels et semestriels de la Société, lesquels contiennent les comptes annuels et semestriels de la Société, ainsi que les rapports du ou des commissaires, sont mis à la disposition des actionnaires conformément aux dispositions applicables aux émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé et à la réglementation SIR.

ARTICLE 48 - DISSOLUTION

48.1 En cas de perte de la moitié ou des trois quarts du capital, l'administrateur unique doit soumettre à l'assemblée générale la question de la dissolution, conformément au Code des sociétés et des associations.

48.2 En cas de dissolution de la Société, pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, la liquidation s'opère par les soins d'un ou plusieurs liquidateur(s), nommé(s) par l'assemblée générale. S'il résulte de l'état résumant la situation active et passive de la Société établi conformément au Code des sociétés et des associations que tous les créanciers ne pourront pas être remboursés intégralement, la nomination du (des) liquidateur(s) dans les statuts ou par l'assemblée générale doit être soumise au président du tribunal de l'entreprise, sauf s'il résulte de cet état résumant la situation active et passive que la Société n'a des dettes qu'à l'égard de ses actionnaires et que tous les actionnaires qui sont les créanciers de la Société confirment par écrit leur accord concernant la nomination.

A défaut de nomination de liquidateur(s), l'administrateur unique de la Société est considéré de plein droit comme liquidateur à l'égard des tiers, sans toutefois disposer des pouvoirs que la loi et les statuts accordent en ce qui concerne les opérations de liquidation au liquidateur nommé dans les statuts, par l'assemblée générale ou par le tribunal.

46.2 Les dividendes de titres nominatifs et tantièmes non réclamés dans les cinq (5) ans de leur exigibilité sont prescrits.

Les rapports annuels et semestriels de la Société sont placés sur le site internet de la Société.

Une copie des rapports annuels et semestriels est en outre disponible gratuitement sous la forme d'une brochure qui est envoyée à tout actionnaire nominatif et que tout actionnaire peut demander à la Société.

48.3 L'assemblée générale détermine les pouvoirs et les émoluments des liquidateurs et fixe le mode de liquidation. Elle conserve le pouvoir de modifier les statuts si les besoins de la liquidation le justifient.

L'assemblée générale est convoquée, constituée et tenue, pendant la liquidation, conformément aux dispositions du titre 5 des présents statuts, le ou les liquidateurs exerçant, s'il y a lieu, les prérogatives de l'administrateur unique. Un des liquidateurs la préside ; en cas d'absence ou d'empêchement du ou des liquidateur(s), l'assemblée générale élit elle-même son président. Les copies ou extraits des procès-verbaux de ses décisions, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par le ou les liquidateur(s).

48.4 Après règlement du passif et des frais de liquidation ou consignation des sommes nécessaires à cet effet ainsi qu'après l'assemblée générale de clôture de la liquidation, le produit de la liquidation sera réparti entre toutes les actions. Si le produit net ne permet pas de rembourser toutes les actions, les liquidateurs remboursent par priorité les actions libérées dans une proportion supérieure jusqu'à ce qu'elles soient sur un pied d'égalité avec les actions libérées dans une moindre proportion ou procèdent à des appels de fonds complémentaires à charge des propriétaires de ces dernières.

48.5 La liquidation de la Société est clôturée conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

Titre huit

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET TRANSITOIRES

ARTICLE 49 - COMMUNICATION

Les actionnaires, les titulaires de titres émis par la Société, les administrateurs et le commissaire peuvent communiquer à la Société une adresse électronique à l'effet de communiquer avec celle-ci. La Société peut utiliser cette adresse jusqu'à ce que la personne

concernée lui communique une autre adresse ou son souhait de ne plus communiquer par courrier électronique. La Société communique par courrier ordinaire avec les personnes pour lesquelles elle ne dispose pas d'une adresse électronique.

ARTICLE 50 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présents statuts, faute de domicile élu en Belgique et notifié à la Société, les administrateurs de l'administrateur unique, tout commissaire, dirigeant effectif, liquidateur de la Société non domicilié en Belgique, sont censés avoir élu domicile au siège où toutes communications, sommations, assignations ou significations peuvent leur être valablement faites.

Les titulaires d'actions nominatives doivent notifier à la Société tout changement de domicile ; à défaut, toutes communications, convocations ou notifications seront valablement faites au dernier domicile connu.

ARTICLE 51 - COMPÉTENCE JUDICIAIRE

En cas de litiges entre un actionnaire, obligataire, administrateur, délégué à la gestion journalière ou commissaire, liquidateur de la Société ou de l'administrateur unique, ou un de leurs mandataires, entre eux ou avec la Société, relatifs aux affaires de la Société et à

l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux de l'entreprise du siège de la Société, à moins que la Société n'y renonce expressément.

ARTICLE 52 - DROIT COMMUN

Les clauses des présents statuts qui sont contraires aux dispositions impératives du Code des sociétés et des associations ou de la réglementation SIR sont considérées comme non écrites, la nullité d'un article ou d'une partie d'un article des présents statuts n'ayant aucun effet sur la validité des autres (parties des) clauses statutaires.

Par conséquent les dispositions de ces législations et réglementations auxquelles il serait irrégulièrement dérogé sont censées faire partie intégrante des statuts.

ARTICLE 53 - ADAPTATIONS LÉGALES

En cas de modification législative, l'administrateur unique est autorisé à adapter les présents statuts aux futurs textes légaux qui pourraient modifier lesdits statuts. Cette autorisation ne vise explicitement qu'une mise en conformité par acte notarié.

ARTICLE 54 - HISTORIQUE DU CAPITAL

Lors de l'assemblée générale extraordinaire tenue devant le notaire Sylvain Linker, à Jumet, le 26 février 1999, l'assemblée a décidé d'augmenter le capital à concurrence de cent trente-huit mille quatre cent vingt-cinq (138.425) francs pour le porter de deux cent millions quatre cent quatre-vingt-deux mille sept cent dix (200.482.710) francs à deux cent millions six cent vingt et un mille cent trente-cinq (200.621.135) francs, par la création de cent trente-six

(136) parts de capital sans désignation de valeur nominale, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes et participant aux bénéfices à partir du 1^{er} septembre 1998, sauf le dividende relatif à l'exercice précédent, destinées à être échangées avec les actions non annulées de la société apporteuse.

STATUTS COORDONNÉS

Aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, à Charleroi, le 6 octobre 2000, l'assemblée a décidé :

- d'augmenter le capital, à concurrence de quatre cent soixante mille (460.000) francs, pour le porter à deux cent un millions quatre-vingt-un mille cent trente-cinq (201.081.135) francs, par la création de neuf cent quatre-vingt-six (986) actions nouvelles, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes. Elles ne participeront aux distributions éventuelles des bénéfices de la société qu'à partir du 1^{er} avril 2000 ;
- de convertir le capital s'élevant à deux cent un millions quatre-vingt-un mille cent trente-cinq (201.081.135) francs en quatre millions neuf cent quatre-vingt-quatre mille six cent septante et un virgule treize (4.984.671,13) euros ;
- d'augmenter le capital, à concurrence de quinze mille trois cent vingt-huit virgule quatre-vingt-sept (15.328,87) euros, pour le porter de quatre millions neuf cent quatre-vingt-quatre mille six cent septante et un virgule treize (4.984.671,13) euros à cinq millions (5.000.000) d'euros, sans création d'actions nouvelles, par incorporation au capital d'une somme de quinze mille trois cent vingt-huit virgule quatre-vingt-sept (15.328,87) euros, à prélever sur les résultats reportés de la société tels qu'ils figurent dans les comptes annuels arrêtés au 30 septembre 1999, approuvés par l'assemblée générale ordinaire du 14 décembre 1999.

Suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le 30 septembre 2004, l'assemblée générale a décidé d'augmenter le capital, à concurrence d'un million sept cent mille euros (1.700.000,00€), pour le porter à six millions sept cent mille euros (6.700.000,00€), par la création de deux cent septante-deux mille huit cent neuf (272.809) actions nouvelles, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes.

Suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Jean-Philippe Matagne, à Charleroi, le 16 novembre 2010, le gérant statutaire de WEB SA, étant WEB SA, agissant elle-même par son conseil d'administration, dans le cadre du capital autorisé, a décidé d'augmenter le capital par souscription publique en espèces, à concurrence d'un montant maximum de 2.512.498,18€ (hors primes d'émission) et par l'émission de maximum 863.546 actions, sans désignation de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages, avec participation aux résultats à partir du 1^{er} octobre 2010.

Suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, le 8 décembre 2010, il a été constaté que l'augmentation était réalisée à concurrence de 2.512.498,18€ par la création de 863.546 actions nouvelles sans mention de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages, avec participation aux résultats à partir du 1^{er} octobre 2010. Le capital a été ainsi porté de 6.700.000,00€ à 9.212.498,18€, représenté par trois millions cent soixante-six mille trois cent trente-sept (3.166.337) actions.

Suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, à Charleroi, le 30 juin 2011, l'assemblée générale a décidé d'augmenter le capital à concurrence de 787.501,82€ pour le porter de 9.212.498,18€ à 10.000.000,00€, sans création d'actions nouvelles et par incorporation du compte prime d'émission à due concurrence.

Pour tout renseignement complémentaire :

CAROLINE WAGNER

Chief Administrative Officer
cwagner@w-e-b.be

ANTOINE TAGLIAVINI

Chief Financial Officer
atagliavini@w-e-b.be

LAURENT WAGNER

Chief Executive Officer

Avenue Jean Mermoz 29 B-6041 Gosselies

Tél: 071 259 259

Fax : 071 352 127

Email : info@w-e-b.be

www.w-e-b.be



Avenue Jean Mermoz 29 | B-6041 Gosselies

Tél: 071 259 259 | Fax: 071 352 127 | Email: info@w-e-b.be

www.w-e-b.be