



# W.E.B.

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM S.A.

*« We are building opportunities »*

Communiqué de presse  
Information réglementée  
30/09/2021 après clôture  
sous embargo jusque 17h45

# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2021

**Le présent rapport reprend les mentions de « WEB SA » en lieu et place de « WEB SCA » et d' « administrateur unique » en lieu et place de « gérant statutaire » suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est tenue le 10 septembre 2021, qui a approuvé la mise en conformité des statuts de la Société au CSA et la transformation de la Société en société anonyme avec un administrateur unique, W.E.B. Property Services SA (« WEPS »), ce qui n'entraîne aucune modification dans la structure de gestion et la composition des organes de la Société ou de WEPS.**

## 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 <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>
Commissaire	PwC représenté par Monsieur Damien WALGRAVE <sup>3</sup>
Types d'immeubles	Immeubles commerciaux, de bureaux et logistiques
Juste valeur du portefeuille	300.651.601 € <sup>4</sup>

<sup>1</sup> La dernière version des statuts coordonnés est disponible sur le site internet de la Société : [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be).

<sup>2</sup> Le mandat de l'Expert immobilier a été renouvelé en janvier 2021 pour une durée de 3 ans.

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

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

## 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 :

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

Toute information complémentaire peut être obtenue sur simple demande par téléphone au 071/259.259, par fax au 071/352.127 ou par courrier électronique à l'adresse [info@w-e-b.be](mailto:info@w-e-b.be).

## 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<sup>er</sup> 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 et ses filiales (le Groupe) possèdent un portefeuille de + de 110 immeubles (hors projets en cours de développement) représentant une superficie totale bâtie de près de 290.000 m<sup>2</sup> (hors terrains). La juste valeur de ce portefeuille immobilier s'élève à 300.651.601 € au 30 juin 2021.<sup>1</sup>

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 quelquefois difficiles. Elle entend poursuivre son développement en privilégiant la composition d'un portefeuille stable, créateur de valeur et de croissance à long terme et générateur de revenus en adéquation avec sa politique de dividende. WEB 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 30 juin 2021, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 127.920.015 €.

---

<sup>1</sup> sur base consolidée, actifs détenus en vue de la vente inclus



## CALENDRIER FINANCIER <sup>1,2</sup>

Clôture du 1 <sup>er</sup> semestre de l'exercice 2021	30/06/2021
Publication des résultats financiers semestriels de l'exercice 2021 <sup>3</sup>	30/09/2021
Mise en ligne du Rapport Financier Semestriel de l'exercice 2021	30/09/2021
Clôture de l'exercice 2021	31/12/2021
Publication des résultats financiers annuels de l'exercice 2021 <sup>3</sup>	25/03/2022
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel de l'exercice 2021	25/03/2022
Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires (AGO)	26/04/2022
Dividende de l'exercice 2021	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Publication du dividende de l'exercice 2021<sup>3</sup></li> <li>• Ex-date (détachement)</li> <li>• Record date (enregistrement)</li> <li>• Payment date (paiement)</li> </ul>	27/04/2022 02/05/2022 03/05/2022 04/05/2022
Clôture du 1 <sup>er</sup> semestre de l'exercice 2022	30/06/2022

## HISTORIQUE

- 1998** Offre publique initiale, création de **2.028.860 actions**  
Agrément en tant que **SICAFI**
- 1999** Émission de **136 actions** suite à la fusion par absorption de la SA IMMOWA portant le capital de 4.969.837 € à **4.973.268 €**
- 2000** Émission de **986 actions** suite à la fusion par absorption de la SA CEMS et de la SA WINIMO portant le capital de 4.973.268 € à **4.984.671 €**  
Conversion du capital en Euros et augmentation de ce dernier de 15.328,87 € portant le capital de 4.984.671 € à **5.000.000 €**
- 2004** Émission de **272.809 actions** suite à la fusion par absorption de la SA IMOBEC portant le capital de 5.000.000 € à **6.700.000 €**
- 2011** Augmentation du capital social par incorporation du compte prime d'émission à concurrence de 787.501,82 €, pour porter le capital de 9.212.498 € à **10.000.000 €**, sans création d'actions nouvelles
- 2015** Agrément en tant que **SIR**
- 2021** Au 30 juin 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. Le capital peut être souscrit et libéré tant par l'Associé commandité que par les Actionnaires.

## POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Cotée depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1998 sur Euronext Brussels, WEB SA a clôturé le 31 décembre 2020 son vingt-deuxième exercice.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 27 avril 2021 a approuvé la proposition d'affectation du résultat telle que proposée par le Conseil d'administration. En conséquence, l'Assemblée a décidé d'attribuer un dividende global brut de 3,15 € par action (1,40 € d'acompte distribué en décembre 2020 et 1,75 € en mai 2021).

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

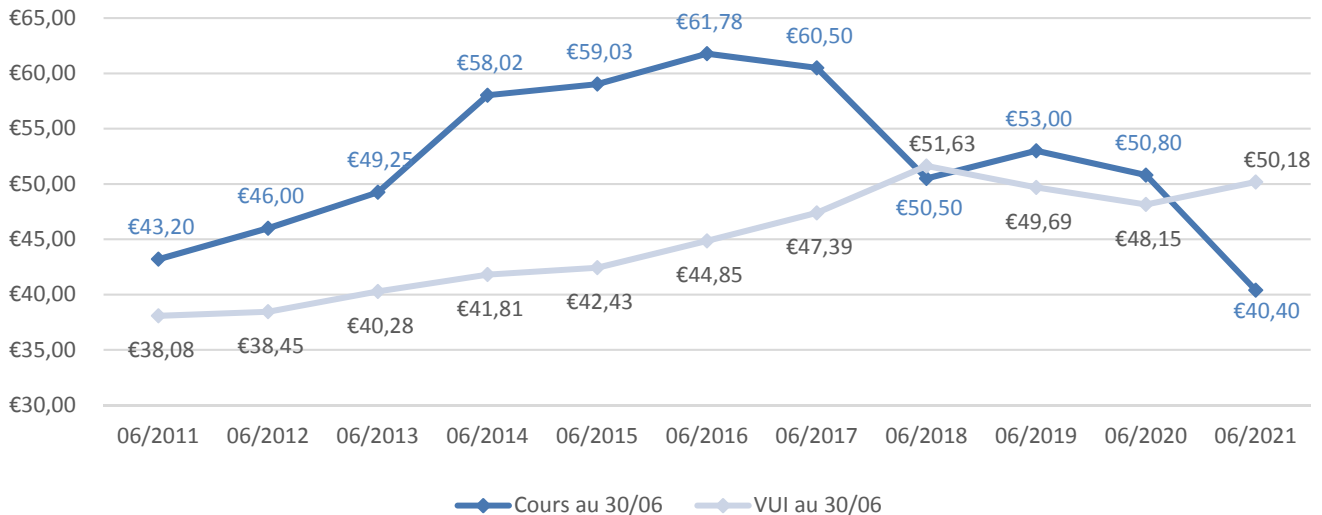
<sup>1</sup> Sous réserve de modification. En cas de modification, l'agenda de l'actionnaire sera mis à jour en conséquence et l'information sera publiée sur le site internet de la Société : [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be). Un communiqué sera également publié via l'agence Belga.

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

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



## WEB SA EN BOURSE



## CHIFFRES CLÉS<sup>1,2</sup>

Structure financière	30/06/2021	31/12/2020
Ratio d'endettement suivant Art. 27 de l'AR du 14/07/2014	47,17%	46,09%
Coût moyen de l'endettement (couverture de taux comprise)	1,67%	1,57%
Disponible	11.076 k€	9.430 k€
Taux d'occupation	95,24%	94,77%

Etat consolidé de la situation financière (k€)	30/06/2021	31/12/2020	Delta	Delta (%)
Juste valeur du portefeuille	300.652	297.413	3.239	+1,09%
Fonds propres	158.887	158.753	134	+0,08%
Total de l'actif	305.944	304.530	1.414	+0,46%

Résultat consolidé (KEUR)	30/06/2021	30/06/2020	Delta	Delta y/y (%)
Revenus locatifs	9.590	9.514	75	+0,79%
Charges relatives à la location	-42	-1.847	1.805	-97,75%
<b>Résultat locatif net</b>	<b>9.548</b>	<b>7.667</b>	<b>1.881</b>	<b>+24,53%</b>
Charges locatives et taxes non récupérées	-599	-555	-44	+7,84%
Charges immobilières	-2.852	-1.875	-976	+52,08%
Frais généraux de la société	-775	-700	-75	+10,70%
Autres revenus et charges d'exploitation	263	87	176	+201,08%
Résultat sur portefeuille	1.065	-3.997	5.062	+126,64%
dont variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.065	-4.519	5.584	+123,56%
Résultat financier	-850	-1.160	310	-26,73%
Impôts	-125	-82	-43	+53,20%
<b>Résultat consolidé</b>	<b>5.675</b>	<b>-615</b>	<b>6.290</b>	<b>+1022,45%</b>

<sup>1</sup> Actifs détenus en vue de la vente inclus sauf mention contraire

<sup>2</sup> Les chiffres présentés sont consolidés au 30/06/2021, sauf mention contraire.

# RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

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

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

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

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

WEB SA :

- gère proactivement la relation avec ses clients locataires : son équipe commerciale construit de façon continue une relation de proximité avec les locataires ;
- sélectionne avec soin ses locataires : le portefeuille de clients est composé d'enseignes de premier ordre et comporte sur base consolidée environ 38 % d'opérateurs internationaux, plus de 38 % œuvrant à l'échelle nationale et plus de 21% à l'échelle régionale ;
- participe activement à l'amélioration de l'attractivité commerciale de ses zones de commerce.

### Amélioration continue et proactive du portefeuille existant

- **Property management** : WEB 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.

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...).

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

La stratégie d'investissement consiste à détenir des immeubles, sans en supporter les risques inhérents à la promotion, pour une longue durée, et répondant priori-tairement 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.

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.

Cette stratégie de croissance restera de mise. Au-delà des habituels examens de due diligence, les actifs potentiels sont analysés sous l'angle des qualités intrinsèques du bâtiment (y compris celles liées à sa performance énergétique) mais aussi leur localisation, leur accessibilité, leur zone de chalandise, la qualité des locataires qui les occupent.

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

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

## ACTIVITÉ

### Mise à disposition d'immeubles

L'activité principale du Groupe consiste en la mise à disposition d'immeubles ainsi que quelques terrains à des tiers.

Dans les limites de sa stratégie d'investissement telle que définie ci-avant, WEB SA investit en biens immobiliers.

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



Au 30 juin 2021, ces immeubles sont ventilés comme suit, sur base consolidée :

Description des activités	Immeubles logistiques	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Terrains	Total
Surface totale bâtie	133.280 m <sup>2</sup>	139.265 m <sup>2</sup>	17.326 m <sup>2</sup>	n/a	289.870 m <sup>2</sup>
Valeur d'investissement <sup>1</sup>	57.826.744 €	212.084.310 €	37.820.593 €	2.645.847 €	310.377.494 €
Juste valeur <sup>1</sup>	55.563.781 €	205.998.117 €	36.737.840 €	2.351.863 €	300.651.601 €
Répartition du patrimoine <sup>2</sup>	18,63 %	68,33 %	12,19 %	0,85 %	100 %
Valeur assurée <sup>3, 4, 5</sup>	94.279.870 €	144.254.610 €	47.966.366 €	n/a	286.500.846 €
Valeur d'acquisition/rénovation	47.333.085 €	127.592.309 €	36.160.403 €	1.362.667 €	212.448.465 €
Rendement potentiel <sup>6</sup>	9,16 %	6,45 %	6,42 %	6,06 %	6,95 %

## 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) tout en intégrant également les impératifs du développement durable dans toutes ses opérations de rénovation afin de pérenniser son développement sur le long terme.

WEB 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.

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.

### 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 ;
- 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.

1 Actifs détenus en vue de la vente inclus

2 Sur base de la valeur d'investissement

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

4 sur base des valeurs assurées reprises, WEB SA a comptabilisé des primes pour 100.789 € durant la période sous revue

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

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

## ÉVÈNEMENTS MARQUANTS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE 2021

Dans le contexte immédiat 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 donc sur la remontée de son taux d'occupation à plus de 95% gagnant ainsi 5 % contre le 30 juin 2020.

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 près de 33% est dédié aux équipements de 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.

Toujours soucieux de les accompagner dans cette crise, WEB SCA 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 créances ou une annulation partielle de ces dernières 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.

Au 30 juin 2021, la pandémie eu un impact négatif estimé à 294 k€ sur le résultat net de l'exercice et 231 k€ sur le résultat distribuable suite aux notes de crédit émises.

Le Groupe estime qu'il n'y a, au 30 juin 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.

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

#### Cession

##### *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 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 devrait se tenir début 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 devrait se tenir début octobre 2021.

## 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 d'améliorer son empreinte écologique et d'améliorer la qualité locative de ses immeubles, le Groupe a, entre autres, réalisé des travaux d'amélioration et de rénovation pour un montant de 2.174 k€.

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

La présente déclaration de Gouvernance d'entreprise s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code Belge de Gouvernance d'Entreprise ainsi que de la Loi du 6 avril 2010. Ce Code est disponible sur le site internet du Moniteur Belge ainsi que sur le site «[www.corporategovernance-committee.be](http://www.corporategovernance-committee.be)». Le nouveau Code des Sociétés et des Associations est d'application depuis le 1<sup>er</sup> 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 ;<sup>1</sup>
- 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, 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 le Code des sociétés et des associations ;

<sup>1</sup> 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 30/06/2021,

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

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



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

En outre, les principes de Gouvernance d'entreprise de WEB 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](http://www.w-e-b.be)) :

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

La structure de gouvernance d'entreprise comprend :

- les organes de gestion, à savoir :
  - l'Administrateur unique de WEB SA : 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.

## 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, lequel peut être considéré comme personnel de la SIR aux fins de l'Article 4 de ladite Loi. Au 30 juin 2021, celui-ci était réparti en 3 catégories :

- les fonctions opérationnelles sont exercées par Madame Valérie WAGNER, Head of Marketing and Sales et Monsieur Laurent VENSENSIUS, Chief Technical Officer ;
- les fonctions mixtes sont exercées par 2 Dirigeants effectifs : Monsieur Laurent WAGNER, Chief Executive Officer et Madame Caroline WAGNER, Chief Administration Officer et Compliance Officer ;
- les fonctions de support sont supervisées par un Dirigeant effectif : Monsieur Antoine TAGLIAVINI, Chief Financial Officer et Gestionnaire de Risques.

## 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. WEPS SA est l'Administrateur unique de la Société et représente celle-ci.

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

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

## 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 ;
- 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.

## 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.
- établit les rapports financiers semestriels et annuels ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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.

## 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. 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 en commandite par actions 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 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 peuvent envisager d'accepter plus de cinq (5) mandats d'Administrateur dans des sociétés cotées.

Au 30 juin 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.

COMPOSITION DU CA AU 30/06/2021	DÉBUT DU 1 <sup>ER</sup> MANDAT	FIN DU MANDAT EN COURS
DESSEILLE Claude <sup>1</sup>	Mai 2012	AGO 2023
WEEKERS Daniel <sup>2,3</sup>	Juillet 2011	AGO 2023
CLOQUET Jean-Jacques <sup>2,4</sup>	Janvier 2017	AGO 2023
PETERS Jacques <sup>2,5</sup>	Janvier 2018	AGO 2026
WAGNER Laurent <sup>4,6</sup>	Janvier 2017	AGO 2023
WAGNER Caroline <sup>7</sup>	Décembre 2000	AGO 2023
WAGNER Valérie <sup>4</sup>	Janvier 2017	AGO 2023

### 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.

<sup>1</sup> Administrateur non exécutif. Il s'agit de son 5<sup>e</sup> mandat si on compte le mandat exercé par la SCA DESSEILLE comme 1<sup>er</sup> mandat.

<sup>2</sup> Administrateur indépendant conformément à l'article 7 :87 du Code des Sociétés et Associations.

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

<sup>4</sup> Il s'agit de son 1<sup>er</sup> mandat.

<sup>5</sup> Il s'agit de son 2<sup>e</sup> mandat.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Il s'agit de son 6<sup>e</sup> mandat.



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

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

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

### **Comité d'Audit**

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

### **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 :
  - 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 sus-mentionnées au Conseil d'administration, qui garde la responsabilité finale, à l'exception des tâches de décision énumérées ci-dessus.

### **Composition**

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

Le Comité d'audit est donc composé des personnes suivantes :

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

- Monsieur Jacques PETERS, Administrateur non exécutif, indépendant.

### **Fonctionnement**

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

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

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.

### **Rapport**

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

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

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

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

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

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

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

### **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.

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.

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



- fournissent en temps utile au Conseil d'administration toutes les informations nécessaires à l'exécution de ses obligations ;
- ont les contacts avec les autorités (FSMA, Euronext, administrations sociale et fiscale) ;
- gèrent les litiges.

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

- prise de décisions par les Dirigeants effectifs de WEB 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.

### **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.

Au 30 juin 2021, et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, les Dirigeants effectifs sont :

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

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

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

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

### **Répartition des tâches entre les Dirigeants Effectifs et les Administrateurs**

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

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

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

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

Ils rendent régulièrement compte au Conseil d'administration.

## Actionnariat de WEB 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. Le capital peut être souscrit et libéré tant par l'Associé commandité que par les Actionnaires.

### Identité des Actionnaires de référence

Sur base des déclarations reçues à la date de clôture, la structure de l'actionnariat au 30 juin 2021 est la suivante :

<b>Nombre total des actions émises par WEB SA au 30/06/2021</b>	<b>3.166.337</b>	<b>100 %</b>
<b>Ageas SA</b>	<b>154 752</b>	<b>4,89 %</b>
<b>Norges Bank</b>	<b>123 283</b>	<b>3,89 %</b>
<b>Nombre d'actions détenues par les Actionnaires de concert</b>	<b>1.554.361</b>	<b>49,09%</b>
<i>réparti comme suit :</i>		
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	23.000	0,73%
5. Valérie WAGNER	50.000	1,58%
6. VLIM SA	195.000	6,16%
<b>Free float</b>	<b>1.611.976</b>	<b>50,91%</b>

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

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.

## 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.

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, au 30 juin 2021, cette action de concert porte sur 1.554.361 titres, représentant 49,09 % du total des droits de vote.

## RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

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

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

Le conseil d'administration a approuvé, en date du 24 mars 2021, une politique de rémunération 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.

Cette politique de rémunération a été approuvée lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires du 27 avril 2021.

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

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

### *Dirigeants Effectifs*

#### Politique de rémunération

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

L'enveloppe de rémunération des Dirigeants effectifs de WEB 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, aux opérations ou aux transactions, telle que bonus et formules d'intéressement à long terme, plan d'action.

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

Au 30 juin 2021, le CEO, le CTO et le CFO exerçaient leurs fonctions sous le statut d'indépendant.

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

#### Montant des rémunérations pour la période sous revue

La rémunération globale des Dirigeants effectifs s'établit à 510.301 € TVAC 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.

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 la période sous revue**

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<sup>er</sup> 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.

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

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

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

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

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

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

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

**Montant des rémunérations pour la période sous revue**

	Conseil d'administration	Rémunération brute (HTVA)
DESSEILLE Claude	3/3	22.000 €
WEEKERS Daniel	3/3	6.000 €
CLOQUET Jean-Jacques	3/3	4.500 €
PETERS Jacques	3/3	4.500 €
WAGNER Laurent	3/3	4.500 €
WAGNER Caroline	3/3	4.500 €
WAGNER Valérie	3/3	4.500 €

**Comité d'audit****Politique de rémunération**

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

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



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

Une rémunération de 15 000 €/an est octroyée au Président du Comité d'audit.

### **Montant des rémunérations pour la période sous revue**

	Comité d'audit	Rémunération brute (HTVA)
WEEKERS Daniel	1/1	8.500 €
CLOQUET Jean-Jacques	0/1	- €
PETERS Jacques	1/1	1.000 €

## **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 Audit interne, un Gestionnaire de Risques, un Compliance Officer conformément à l'article 17 de la Loi du 12 mai 2014.

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

Conformément à la définition du COSO 2013 (« Committee of Sponsoring Organizations of the Threadway Commission »), référentiel adopté par WEB 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 efficacement et de manière efficiente.

L'un des objectifs du contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques d'erreur ou de fraude. L'environnement de contrôle interne s'appuie sur les documents clés que sont les procédures internes, l'organisation fonctionnelle et le Code de conduite qui s'imposent à l'ensemble des collaborateurs de WEB 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.

### **Fonction d'audit interne**

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

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

## 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.

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.

## 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.

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

## Responsabilités

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

- mise en œuvre du programme annuel, y compris, le cas échéant, toute tâche ou projet spécial requis par le Comité d'audit, les Dirigeants effectifs ou le Conseil d'administration ;
- rédaction de rapports résumant les résultats des activités d'audit interne et la réalisation du programme annuel ;
- communication au Comité d'audit des informations, tendances émergentes et développements dans le domaine des pratiques d'audit interne et recommandations de révision, si nécessaire, du Règlement de l'audit interne ;
- transmission d'une liste d'objectifs de mesures et résultats importants au Comité d'audit ;
- vérification du fait que l'audit interne est conforme aux normes et aux meilleures pratiques en matière d'audit interne ;
- professionnalisme dans l'accomplissement des tâches d'audit ;
- préservation de l'intégrité et de l'objectivité.

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

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

## Fonction de Compliance

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

## Définition et Objet

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

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

## Reporting et contrôle

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

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

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

## Fonction de Gestionnaire des risques

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

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

## Définition et Objet

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

- caractériser avec les Dirigeants effectifs le profil de risque de la Société ;
- définir la politique et la stratégie pour la gestion des risques ;
- concevoir et de déployer les processus de gestion des risques ;
- identifier, selon les processus définis avec les Dirigeants effectifs, les risques auxquels la Société est exposée ;
- évaluer l'impact des risques identifiés en termes financier, opérationnel, de conformité et de réputation ;
- évaluer le degré de maîtrise de la Société par rapport aux risques identifiés ;
- proposer aux Dirigeants effectifs une réponse adéquate et conforme au profil de risque ;
- mettre ou faire mettre en œuvre des réponses adaptées aux risques identifiés au travers de politiques, de procédures et/ou de plans d'actions (y compris des plans d'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.

### Reporting et contrôle

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

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

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

### Gestion des conflits d'intérêts

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

#### 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 Société<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> Ces dernières sont détaillées dans la Charte de gouvernance de WEB SA.



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

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

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

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

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

- les Dirigeants effectifs (à la majorité, compte non tenu des Dirigeants effectifs dans le chef desquels existerait un conflit d'intérêts) font une proposition écrite au Conseil d'administration dans laquelle ils indiquent :
  - la description du bien,
  - la description de l'opération,
  - la description du conflit d'intérêts,
- l'intérêt de l'opération pour la Société,
  - la valorisation par l'expert,
  - le prix ou contrevalet et autres conditions,
  - la justification que le prix ou la contrevalet est conforme aux conditions du marché ;
- une copie de la proposition des Dirigeants effectifs au Conseil d'administration est communiquée pour information à la FSMA ;
- le Conseil d'administration (auquel s'applique l'Article 7:96 du Code des Sociétés et Associations) charge trois Administrateurs indépendants de préparer le rapport prévu par l'Article 7:97 du Code des Sociétés et Associations (sauf s'il décide de ne pas étudier le dossier) ;
- le Comité d'Administrateurs Indépendants désigne l'Expert indépendant, qui doit être un expert immobilier agréé, un réviseur d'entreprise ou une banque d'affaires ;
- le rapport du Comité d'Administrateurs indépendants assisté de l'Expert indépendant doit préciser, outre les mentions imposées par l'Article 7:97 du Code des Sociétés et Associations, si l'opération envisagée serait réalisée à des conditions normales de marché ;
- ce rapport est communiqué non seulement au Conseil d'administration mais aussi à la FSMA ;
- le Conseil d'administration doit spécialement motiver sa décision concernant la conformité aux conditions du marché ;
- une copie de la décision du Conseil d'administration est communiquée à la FSMA ;
- une appréciation quant à la fidélité des données doit être rendue par le commissaire de la société.

## **3. Conflits de fonctions**

Si WEB 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.

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

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

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

#### **4. Opérations avec un cadre**

La politique ci-dessus s'applique également, mutatis mutandis, aux opérations entre WEB 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 qui devra prendre la décision. Cette opération ne peut être conclue qu'aux conditions normales du marché.

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

#### **5. « Corporate opportunities »**

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

Ainsi, il peut se produire qu'une opération soumise au Conseil d'administration (par exemple : acquisition d'un immeuble dans le cadre d'un processus d'enchères) soit susceptible d'intéresser une autre société dans laquelle un Administrateur a un mandat. Dans une telle hypothèse, qui peut impliquer dans certains cas un conflit de fonctions, la société a décidé d'appliquer une procédure calquée en grande partie sur celle prévue par l'Article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations en matière de conflits d'intérêts.

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

Une fois le risque identifié, l'Administrateur concerné et le Président du Conseil d'administration ou le CEO examinent ensemble si les procédures de « chinese walls » adoptées au sein de l'entité dont fait partie l'Administrateur concerné permettent de considérer qu'il peut, sans conteste, et sous sa seule responsabilité, assister aux réunions du Conseil d'administration. Au cas où de telles procédures n'auraient pas été mises en place ou au cas où l'Administrateur concerné ou le Conseil d'administration estimerait qu'il est plus judicieux que l'Administrateur concerné s'abstienne, ce dernier se retire du processus de délibération et de décision : les notes de préparation ne lui sont pas envoyées, il se retire de la réunion du Conseil d'administration lorsque le point y est discuté et ce point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal qui ne lui est pas communiquée.

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

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

Le cas échéant, cette procédure se cumule avec l'Article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations lorsque cette disposition est applicable (par exemple, parce que l'Administrateur en question a un intérêt patrimonial opposé à celui de la Société, à ce que l'opération soit conclue par une autre société que la Société). Dans ce dernier cas, les passages concernés du procès-verbal du Conseil d'administration devront, en outre, être reproduits dans le rapport de gestion.

#### **Mentions obligatoires**

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

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

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

### **Règles préventives des abus de marchés**

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

- aux membres de l'organe d'administration 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 :
  - 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.

### **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.

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 ;
- sur la base de ces informations privilégiées, conseiller à une autre personne, quelle qu'elle soit, d'acquérir ou de céder les actions concernées par ces informations privilégiées, ou de faire réaliser cette acquisition ou cession par d'autres personnes.

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

### Liste d'initiés

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

Le Compliance Officer prend toutes les mesures raisonnables pour s'assurer que les personnes figurant sur la liste d'initiés reconnaissent par écrit les obligations légales et réglementaires qui en découlent et aient connaissance des sanctions applicables en cas d'opération d'initié ou de divulgation illicite d'Information privilégiée.

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

### Périodes fermées et d'interdiction

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

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

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

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

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

Conformément à sa Charte de gouvernance d'entreprise, WEB 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 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 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 qui n'entraîne aucune modification dans la structure de gestion et la composition des organes de la Société ou de WEPS.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires de la Société 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.

Enfin, l'Assemblée Générale Extraordinaire 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. Ces filiales ont transféré l'intégralité de leur patrimoine, activement et passivement, à la Société, et ont été dissoutes sans liquidation. 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<sup>er</sup> septembre 2021.

## **FILIALE**

Au 30 juin 2021, la Société détenait 2 filiales : la SA Business Park Alleur et la SA SPI La Louvière dont la totalité des parts avaient été acquises respectivement les 22 janvier et 31 janvier 2020. Celles-ci ayant été absorbées par la Société lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 septembre 2021, Warehouses Estates Belgium SA ne détient plus aucune filiale à la date de publication du présent rapport.

## **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.



# RAPPORT IMMOBILIER

## APERÇU DU PORTEFEUILLE AU 30/06/2021<sup>1,2</sup>

GÉNÉRAL	Consolidé	Statutaire
Valeur d'investissement des immeubles de placement	310.377.494 €	287.643.589 €
Juste valeur	300.651.601 €	278.472.181 €
Pourcentage du patrimoine <sup>3</sup>	100 %	100 %
Rendement potentiel <sup>4</sup>	6,95%	7,00%
Surface locative bâtie totale	289.870 m <sup>2</sup>	279.121 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation	95,24%	84,87%
Valeur d'acquisition/rénovation	212.448.465 €	190.708.465 €
Valeur assurée	286.500.846 €	264.668.574 €
<b>Immeubles logistiques</b>		
Valeur d'investissement des immeubles de placement	57.826.744 €	52.811.071 €
Juste valeur	55.563.781 €	50.670.441 €
Pourcentage du patrimoine <sup>3</sup>	18,63%	18,36%
Rendement potentiel <sup>4</sup>	9,16%	9,31%
Surface locative bâtie totale	133.280 m <sup>2</sup>	127.252 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation	96,60%	96,28%
Valeur d'acquisition/rénovation	47.333.085 €	42.403.085 €
Valeur assurée	84.279.870 €	88.257.922 €
<b>Immeubles commerciaux</b>		
Valeur d'investissement des immeubles de placement	212.084.310 €	212.084.310 €
Juste valeur	205.998.117 €	205.998.117 €
Pourcentage du patrimoine <sup>3</sup>	68,33%	73,73%
Rendement potentiel <sup>4</sup>	6,45%	6,45%
Surface locative bâtie totale	139.265 m <sup>2</sup>	139.265 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation	95,64%	95,64%
Valeur d'acquisition/rénovation	127.592.309 €	127.592.309 €
Valeur assurée <sup>5</sup>	144.254.610 €	114.254.610 €
<b>Immeubles de bureaux</b>		
Valeur d'investissement des immeubles de placement	37.820.593 €	20.102.361 €
Juste valeur	36.737.840 €	19.451.760 €
Pourcentage du patrimoine <sup>3</sup>	12,19%	6,99%
Rendement potentiel <sup>4</sup>	6,42%	6,82%
Surface locative bâtie totale	17.326 m <sup>2</sup>	12.605 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation	90,63%	82,37%
Valeur d'acquisition/rénovation	36.160.403 €	19.350.403 €
Valeur assurée	47.966.366 €	32.156.042 €
<b>Terrains</b>		
Valeur d'investissement des immeubles de placement	2.645.847 €	2.645.847 €
Juste valeur	2.351.863 €	2.351.863 €
Pourcentage du patrimoine <sup>3</sup>	0,85%	0,92%
Rendement potentiel <sup>4</sup>	6,06%	6,06%
Surface locative totale	-	-
Taux d'occupation	100 %	100 %
Valeur d'acquisition/rénovation	1.362.667 €	1.362.667 €
Valeur assurée	- €	- €

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

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

3 sur base de la valeur d'investissement

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

5 hors capitaux assurés pour les biens en copropriété

## ANALYSE DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ AU 30/06/2021<sup>1</sup>

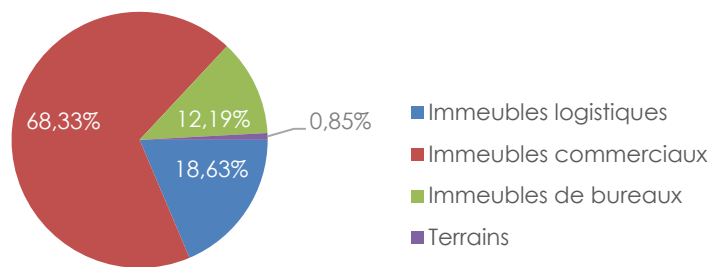
Les aménagements entrepris au cours de la période sous revue ont eu pour objectif d'accroître la maîtrise du risque lié aux aspects de diversification du portefeuille tant en termes de bâtiments que d'exploitants.

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

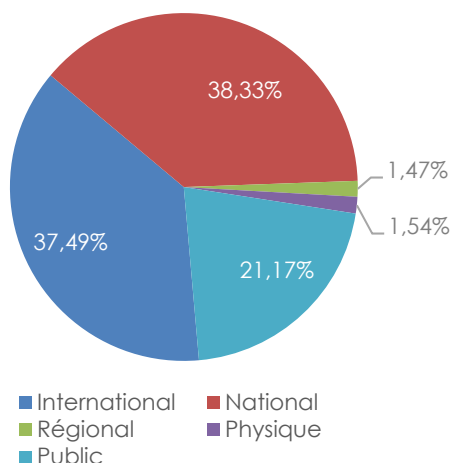
La diversification du portefeuille s'établit en fonction des critères suivants de sorte à réduire l'impact toujours possible mesuré en termes de coûts de reconversion : le nombre de contrats de location (+ de 320),<sup>2</sup> la qualité intrinsèque des locataires, la variété des secteurs d'activités dans lesquels ces derniers sont actifs, ainsi que la modularité desdits immeubles.

### Nature du portefeuille<sup>3</sup>

Au 30 juin 2021, le portefeuille se compose de :



### Répartition liée à l'échelle de marché des locataires

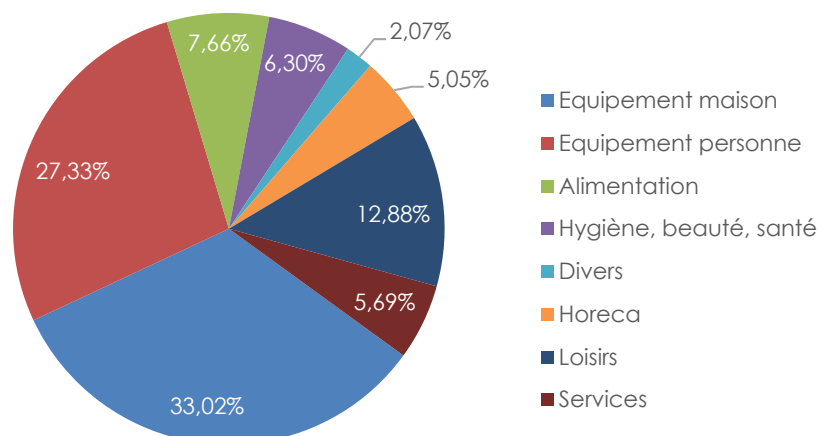


L'offre immobilière de WEB SA rencontre un fort succès notamment auprès d'entreprises internationales (37,49%). De facto, la taille de ces dernières diminue leur exposition financière immédiate à des crises cycliques ; ce qui contribue à diversifier le risque en regard d'une conjoncture économique défavorable 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.

### Répartition sectorielle des immeubles commerciaux<sup>4</sup>

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



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

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

<sup>3</sup> sur base de la valeur d'investissement déterminée par l'Expert immobilier

<sup>4</sup> Sur base des revenus locatifs de la période sous revue pour les biens commerciaux uniquement

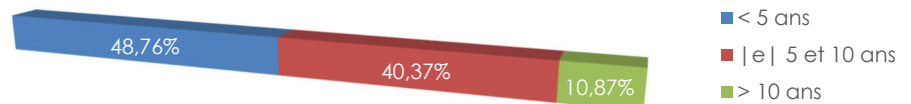
## Répartition géographique

Au 30 juin 2021, la présence de la SIR en Région flamande sur base des revenus locatifs s'élève à 1,11 % contre 95,13 % en Région wallonne. À la même date, les immeubles de placement étaient situés à raison de 53,96 % sur Gosselies, en bordure du Brabant wallon, couvrant les secteurs économiques différents que sont les immeubles logistiques, les immeubles commerciaux, les immeubles de bureaux, auxquels s'ajoutent des terrains.

Localité	%	Localité	%	Localité	%
Alleur	5,53%	Fleurus	0,61%	Marchienne-au-Pont	1,06%
Anderlues	0,48%	Gerpennes / Nalinnes	6,29%	Marcinelle	1,10%
Binche	0,32%	Gosselies	53,96%	Naninne	2,33%
Charleroi	1,31%	Jette	0,51%	Péruwelz	2,45%
Couillet	1,23%	Jumet	1,03%	Rhode-Saint-Genèse	3,76%
Courcelles	8,28%	La Louvière	1,82%	St-Georges-s/Meuse	5,84%
Dampremy / Lodelinsart	0,94%	Leuze-En-Hainaut	0,53%	Ypres	0,60%

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

Les dates d'échéances sont bien réparties sur les prochaines années : 51,24 % des contrats ont une date d'échéance supérieure à 5 ans. La durée résiduelle des baux est estimée en moyenne à 6,32 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.

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

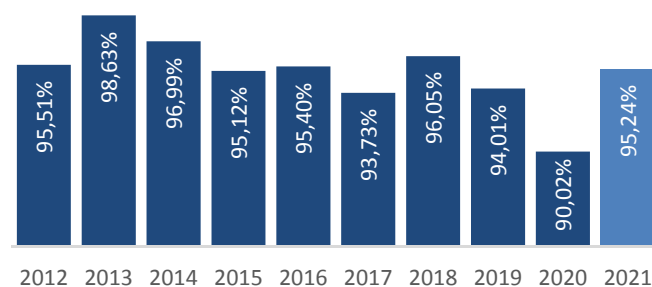
Parmi les contrats de bail arrivant à échéance entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 30 juin 2021, une partie sont de type Plug & Work ou précaire (conclus pour des périodes allant de quelques mois à 1 an) et majoritairement renouvelés depuis plusieurs années de manière automatique.

À la date de publication, un grand nombre de surfaces pour lesquelles un renon a été reçu ont déjà été relouées ou mises en location tandis que d'autres considérées comme arrivant à échéance au 30 juin ont été automatiquement prolongées, le locataire n'ayant pas envoyé son renon.

Le locataire Tailormade Logistics (site de Courcelles rue de la Glacerie) nous a confirmé la fin du bail pour le 31 décembre 2021 ; celui-ci ayant été signé pour une durée initiale de 1 an.

Pour une dizaine de baux arrivant à échéance d'ici le 30 juin 2022, à la date de publication, les locataires n'ont pas fait part de leur intention de renoncer à leur contrat.

## Taux d'occupation



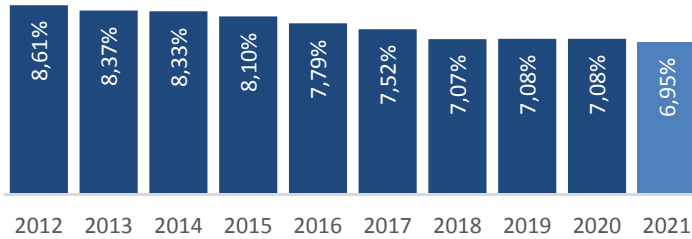
Le taux d'occupation du portefeuille s'affiche à 95,24 % au 30 juin 2021.

Sur une période de 10 ans, s'étalant du 30 juin 2012 au 30 juin 2021, nous enregistrons un taux moyen de 95,07 % avec des valeurs allant de 90,02 % (taux minimum au 30/06/2020) à 98,63 % (taux maximum au 30/06/2013).<sup>2</sup>

<sup>1</sup> sur base de l'échéance finale des contrats de location en cours au 30/06/2021, en ne tenant compte que des contrats relatifs aux surfaces locatives (bâtiments et terrains à l'exclusion des totems)

<sup>2</sup> sur base des valeurs à la date de clôture de l'exercice

## Rendement locatif<sup>1</sup>



Le rendement locatif du portefeuille reste élevé avec un taux de 6,95 % au 30 juin 2021.

Sur une période de 10 ans, s'étalant du 30 juin 2012 au 30 juin 2021, la Société enregistre un rendement locatif moyen de 7,69 % avec un minimum de 6,95 % au 30/06/2021 et un maximum de 8,61 % au 30/06/2012.

## Classement des 10 principaux locataires

En fonction des revenus locatifs		%
1. Ikanbi		5,53%
2. Pro bail SA (RackStore)		2,93%
3. Tailormade Logistics		2,82%
4. Media Markt		2,80%
5. Forever Products		2,08%
6. Pharma Belgium		1,82%
7. Michelin Belux		1,74%
8. Basic Fit Belgium		1,67%
9. Charlesports (Intersports)		1,60%
10. Euro Shoe Groupe (Bristol)		1,58%

En fonction des superficies bâties		m <sup>2</sup>
1. Tailormade Logistics		20.250
2. Michelin Belux		10.434
3. Forever Products		9.825
4. Pro bail SA (RackStore)		6.990
5. Jans Building Distribution (SFIC)		6.524
6. Media Markt		6.236
7. Pharma Belgium		5.918
8. Facq		5.340
9. Match		5.070
10. Ikanbi		4.721

En fonction de la durée résiduelle des baux <sup>2,3</sup>		Années
1. Bodymat SA		48,5
2. Ansimmo SA (Decathlon)		47,7
3. Devillers-Bigarre		35,5
4. Protection Unit		35,4
5. Evresco		35,3
6. Protection Unit		35,3
7. Di SA (St-Georges)		31,7
8. Planet Parfum SA		30,8
9. Voyages Copine SA		26,5
10. KBB Group		26,0

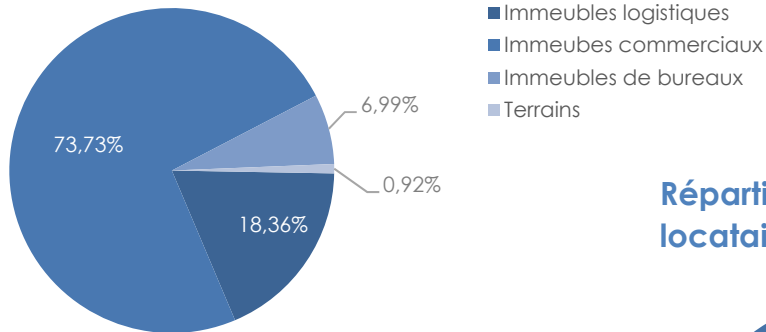
<sup>1</sup> Le rendement potentiel est calculé en divisant la somme du loyer passant (LP) sur les surfaces louées et la valeur locative estimée (VLE) sur surfaces vacantes par la Valeur d'Investissement.  $[(LP \text{ sur surfaces louées}) + (VLE \text{ sur surfaces vides})] / (\text{Valeur d'Investissement})$ .

<sup>2</sup> hors contrat de location des totems et terrains, ceux-ci se clôturant logiquement au même moment que le contrat de la surface relative

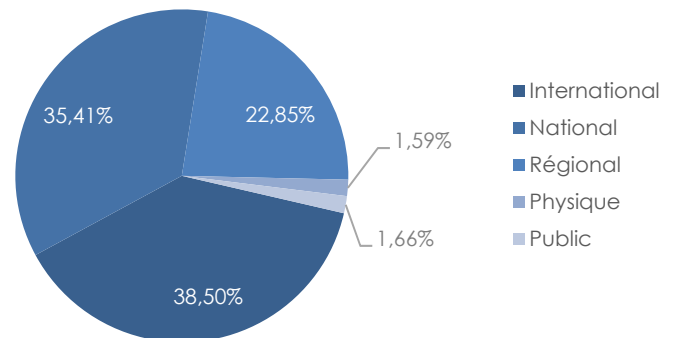
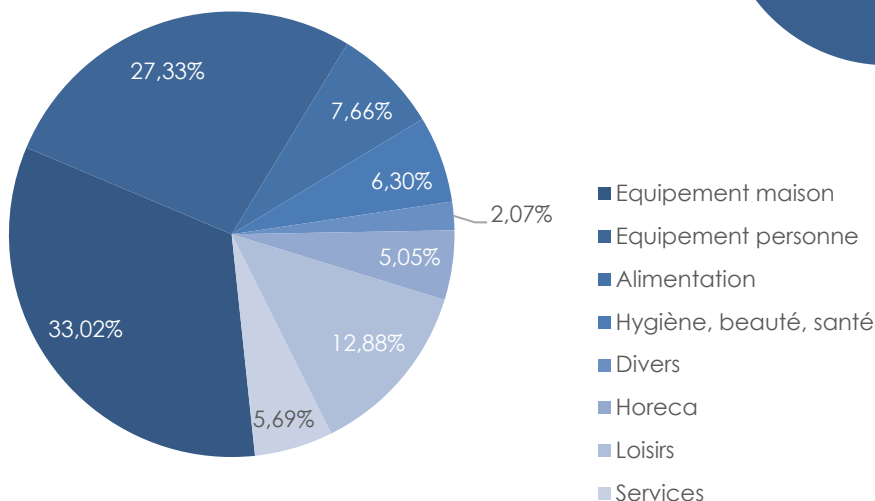
<sup>3</sup> Nonobstant la durée des baux indiquée dans le document, les locataires ont le droit légal de résilier leur bail au terme de chaque triennat. Dans ce cas de figure théorique, toutes les surfaces commerciales seraient par définition vides dans les trois ans et six mois qui suivent.

ANALYSE DU PORTEFEUILLE STATUTAIRE AU 30/06/2021<sup>1</sup>

Description des activités	Immeubles logistiques	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Terrains	Total
Surface totale bâtie	127.252 m <sup>2</sup>	139.265 m <sup>2</sup>	12.605 m <sup>2</sup>	n/a	279.121 m <sup>2</sup>
Valeur d'investissement <sup>2</sup>	52.811.071 €	212.084.310 €	20.102.361 €	2.645.847 €	287.643.589 €
Juste valeur <sup>5</sup>	50.670.441 €	205.998.117 €	19.451.760 €	2.351.863 €	278.472.181 €
Répartition du patrimoine <sup>3</sup>	18,36 %	73,73 %	6,99 %	0,92 %	100 %
Valeur assurée <sup>4,5,6</sup>	88.257.922 €	144.254.610 €	32.156.042 €	n/a	264.668.574 €
Valeur d'acquisition/rénovation	42.403.085 €	127.592.309 €	19.350.403 €	1.362.667 €	190.708.465 €
Rendement potentiel <sup>7</sup>	9,31 %	6,45 %	6,82 %	6,06 %	7,00 %

Nature du portefeuille<sup>8</sup>

## Répartition liée à l'échelle du marché des locataires

Répartition sectorielle des immeubles commerciaux<sup>9</sup>

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

2 Actifs détenus en vue de la vente inclus

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

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

5 sur base des valeurs assurées reprises, WEB SA a comptabilisé des primes pour 88.792 € durant la période sous revue

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

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

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

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



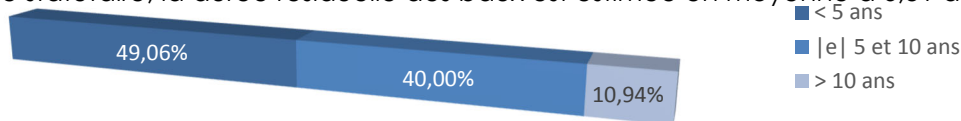
## Répartition géographique

Au 30 juin 2021, sur base statutaire, la présence de la SIR en Région flamande s'élève à 1,20% contre 94,75% en Région wallonne. À la même date, les immeubles de placement étaient situés à raison de 58,24% sur Gosselies.

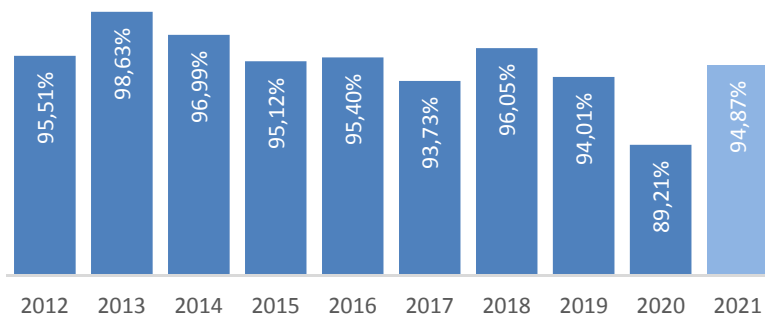
Localité	%	Localité	%	Localité	%
Anderlues	0,52%	Gerpennes / Nalines	6,78%	Naninne	2,51%
Binche	0,35%	Gosselies	58,24%	Péruwelz	2,65%
Charleroi	1,41%	Jette	0,55%	Rhode-Saint-Genèse	4,06%
Couillet	1,33%	Jumet	1,11%	St-Georges-s/Meuse	6,31%
Courcelles	8,94%	Leuze-En-Hainaut	0,58%	Ypres	0,65%
Dampremy / Lodelinsart	1,01%	Marcinelle	1,19%		
Fleurus	0,66%	Marchienne-au-Pont	1,14%		

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

Sur base statutaire, la durée résiduelle des baux est estimée en moyenne à 6,31 ans.



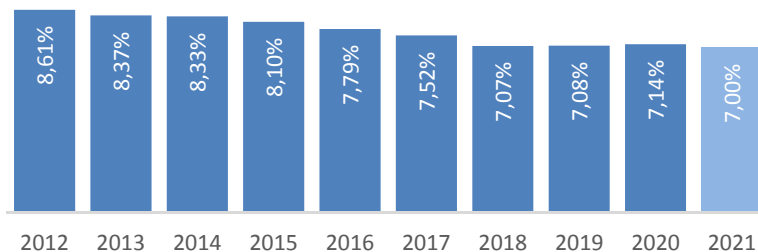
## Taux d'occupation



Au 30 juin 2021, le taux d'occupation du portefeuille sur base statutaire s'affiche à 94,87%.

Sur une période de 10 ans, s'étalant du 30 juin 2012 au 30 juin 2021, la Société enregistre un taux moyen de 94,95% avec des valeurs allant de 89,21% (taux minimum au 30/06/2021) à 98,63% (taux maximum au 30/06/2021).<sup>2</sup>

## Rendement locatif<sup>3</sup>



Le rendement locatif du portefeuille sur base statutaire est de 7,70% au 30 juin 2021.

Sur une période de 10 ans, s'étalant du 30 juin 2012 au 30 juin 2021, la Société enregistre un taux moyen de 7,70% avec des valeurs allant de 7,00% (taux minimum au 30/06/2021) à 8,61% (taux maximum au 30/06/2012).<sup>2</sup>

<sup>1</sup> sur base de l'échéance finale des contrats de location en cours à la date de clôture en ne tenant compte que des contrats relatifs aux surfaces locatives (bâtiments et terrains) à l'exclusion des totems

<sup>2</sup> sur base des valeurs à la date de clôture de la période

<sup>3</sup> Le rendement potentiel est calculé en divisant la somme du loyer passant (LP) sur les surfaces louées et la valeur locative estimée (VLE) sur surfaces vacantes par la Valeur d'Investissement.  $[(LP \text{ sur surfaces louées}) + (VLE \text{ sur surfaces vides})] / (\text{Valeur d'Investissement})$ .

## Classement des 10 principaux locataires

En fonction des revenus locatifs		%
1.	Pro Bail (Rackstore)	3,17%
2.	Tailormade Logistics	3,04%
3.	Media Markt	3,02%
4.	Forever Products	2,25%
5.	Michelin Belux	1,88%
6.	Basic Fit Belgium	1,80%
7.	Charlesports (Intersports)	1,73%
8.	Euro Shoe Group (Bristol)	1,70%
9.	Université de Mons Hainaut	1,41%
10.	Action Belgium	1,29%

En fonction des superficies bâties		m <sup>2</sup>
1.	Tailormade	20.250
2.	Michelin Belux SA	10.434
3.	Forever Products SA	9.825
4.	Pro bail SA (RackStore)	6.990
5.	Jans Building Distribution SA (SFIC)	6.524
6.	Media Markt SA	6.236
7.	Facq SA	5.340
8.	Match SA	5.070
9.	Sotrewall	4.200
10.	Jacops sud	4.005

En fonction de la durée résiduelle des baux <sup>1,2</sup>		Années
1.	Bodymat SA	48,5
2.	Ansimmo SA (Decathlon)	47,7
3.	Devilleers-Bigarre	35,5
4.	Protection Unit	35,4
5.	Evresco	35,3
6.	Protection Unit	35,3
7.	Di SA (St-Georges)	31,7
8.	Planet Parfum SA	30,8
9.	Voyages Copine SA	26,5
10.	KBB Group	26,0

## 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 m<sup>2</sup> du portefeuille au 30 septembre 2020 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 m<sup>2</sup>, il faut entendre tous les m<sup>2</sup> valorisés dans les notes de calcul en superstructure. Le forfait ci-dessus reste d'application tant que le total de m<sup>2</sup> ne varie pas. Une actualisation trimestrielle est prévue en cas de variation, les honoraires seront adaptés à concurrence de l'évolution du total de m<sup>2</sup> du portefeuille.

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

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

<sup>2</sup> 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.

Bruxelles, le 9 août 2021

Mesdames, Messieurs,

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

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

Selon l'usage, notre mission s'est basée sur les renseignements communiqués par Warehouses Estates Belgium en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles ainsi que sur base des visites réalisées par les experts de CBRE. Nous supposons ces renseignements exacts et complets. Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière une expertise de la qualité structurelle et/ou technique des immeubles, ni une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de Warehouses Estates Belgium SCA, qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due diligence technique et juridique avant acquisition de chaque immeuble.

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

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

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier de Warehouses Estates Belgium SCA expertisé par CBRE Valuation Services au 30 juin 2021 s'élève à :

**310.377.494 EUR**

**(Trois cent dix millions trois cent septante-sept mille quatre cent nonante-quatre euros)**

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

**300.651.601 EUR**

**(Trois cents millions six cent cinquante et un mille six cent un 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 30/06/2021

Propriétés	Année construct° / rénovat°	Surface bâtie	Valeur Investissement	Juste Valeur	Loyer Net	VLE <sup>1</sup>	Rendement potentiel <sup>2</sup>	Taux occupat° <sup>3</sup>	% portfolio consolidé <sup>4</sup>	% portfolio statutaire <sup>4</sup>
<b>IMMEUBLES LOGISTIQUES</b>										
Jumet - Rue de l'Industrie 12	1970-2007	6.719 m <sup>2</sup>	1.147.668 €	1.020.149 €	- €	174.939 €	15,24%	0%	0,37%	0,40%
Gosselies - Avenue des Etats-Unis 90	1999-2007	623 m <sup>2</sup>	1.205.692 €	1.071.726 €	114.086 €	101.739 €	9,46%	100%	0,39%	0,42%
Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	1974-1975-1996-2008-2013	19.023 m <sup>2</sup>	10.747.058 €	10.484.935 €	747.134 €	729.641 €	6,95%	100%	3,46%	3,74%
Courcelles - Rue de la Glacerie 12	1920-1980-1990-2005-2013	33.002 m <sup>2</sup>	8.351.127 €	8.147.441 €	1.035.740 €	881.800 €	12,40%	100%	2,69%	2,90%
Gosselies - Rue de l'Escasse	1960	5.100 m <sup>2</sup>	1.025.844 €	911.861 €	94.887 €	96.900 €	9,71%	95,23%	0,33%	0,36%
Fleurus - Avenue de l'Espérance 1	1992	3.800 m <sup>2</sup>	1.399.298 €	1.243.820 €	117.906 €	121.600 €	8,43%	100%	0,45%	0,49%
Gosselies - Aéroport	1995-2001	15.894 m <sup>2</sup>	7.067.419 €	6.665.069 €	581.336 €	579.090 €	8,23%	100%	2,28%	2,46%
Gosselies - Rue des Emaileries 1-3	1988-2000-2002-2006-2012	8.809 m <sup>2</sup>	5.428.877 €	5.296.465 €	438.891 €	468.388 €	8,08%	100%	1,75%	1,89%
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	1950-2010	13.604 m <sup>2</sup>	2.400.621 €	2.133.885 €	273.096 €	316.310 €	16,72%	68,04%	0,77%	0,83%
Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29	1992-1995-2006-2007-2013	20.678 m <sup>2</sup>	14.037.467 €	13.695.090 €	1.108.837 €	1.111.615 €	8,74%	100%	4,52%	4,88%
Houdeng - Rue de la Reconversion	2003	6.028 m <sup>2</sup>	5.015.673 €	4.893.340 €	379.389 €	317.760 €	7,56%	100%	1,62%	Filiale
<b>TOTAL</b>		<b>133.280 m<sup>2</sup></b>	<b>57.826.744 €</b>	<b>55.563.781 €</b>	<b>4.891.302 €</b>	<b>4.899.782 €</b>	<b>9,16%</b>	<b>96,60%</b>	<b>18,63%</b>	<b>18,36%</b>
<b>IMMEUBLES COMMERCIAUX</b>										
Couillet - Route de Philippeville 196-206	2006	3.075 m <sup>2</sup>	3.517.149 €	3.431.365 €	257.171 €	242.500 €	7,31%	100%	1,13%	1,22%
Nalinnes - Bultia	1998-1999-2003-2016	1.902 m <sup>2</sup>	4.449.902 €	4.341.368 €	313.356 €	298.190 €	7,04%	100%	1,43%	1,55%
Gosselies - Rue du Chemin de fer	2008-2011	13.098 m <sup>2</sup>	19.931.511 €	19.445.376 €	1.283.692 €	1.199.105 €	6,44%	100%	6,42%	6,93%
Gosselies - Demanet	1920-2011-2013 + 2005	17.009 m <sup>2</sup>	25.992.812 €	25.358.840 €	1.345.644 €	1.541.980 €	6,02%	86,00%	8,37%	9,04%
Gosselies - City Nord	de 1980 à 2017	30.548 m <sup>2</sup>	44.454.050 €	43.369.804 €	3.009.501 €	2.998.385 €	6,77%	100%	14,32%	15,45%
Anderlues - Chaussée de Mons 56-56b	2008-2013	2.450 m <sup>2</sup>	1.335.769 €	1.187.350 €	119.357 €	101.250 €	8,94%	100%	0,43%	0,46%
Courcelles - Avenue Général de Gaulle 16-20	1950-2004	2.387 m <sup>2</sup>	2.502.087 €	2.441.060 €	204.577 €	207.585 €	8,18%	100%	0,81%	0,87%
Gerpinnes - Chaussée de Philippeville 193	1920-2001	581 m <sup>2</sup>	993.861 €	883.432 €	65.710 €	76.270 €	6,61%	100%	0,32%	0,35%
Gosselies - RN 5	1980-2002-2012	5.025 m <sup>2</sup>	8.710.519 €	8.498.067 €	607.449 €	592.750 €	6,97%	100%	2,81%	3,03%
Lodelinsart - Chaussée de Bruxelles 296	1987	0 m <sup>2</sup>	3.247.331 €	3.168.128 €	3.600 €	- €	0,11%	0%	1,05%	1,13%
Gosselies - Chotard	2000-2001-2002-2007	9.363 m <sup>2</sup>	13.386.524 €	13.060.025 €	969.776 €	907.299 €	7,43%	97,54%	4,31%	4,65%
Gosselies - Rue des Bancroix	2002	3.187 m <sup>2</sup>	7.667.075 €	7.480.073 €	529.898 €	506.915 €	6,91%	100%	2,47%	2,67%
Jumet - RN 5	1993-1997-2008-2011	1.894 m <sup>2</sup>	2.032.913 €	1.807.034 €	152.014 €	133.791 €	7,48%	100%	0,65%	0,71%
Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	1930-1968-1988-1996	1.530 m <sup>2</sup>	1.239.859 €	1.102.097 €	102.268 €	99.450 €	8,25%	100%	0,40%	0,43%
Gerpinnes - Rue du Bultia 85-87	2013	6.084 m <sup>2</sup>	15.208.312 €	14.837.378 €	819.659 €	837.430 €	5,48%	98,28%	4,90%	5,29%
Courcelles - Rue Monnoyer 70	2005-2011-2012	5.829 m <sup>2</sup>	6.737.166 €	6.572.846 €	524.000 €	481.925 €	7,78%	100%	2,17%	2,34%
Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100	2019	6.380 m <sup>2</sup>	4.891.852 €	4.772.539 €	176.462 €	176.462 €	3,61%	100%	1,58%	1,70%
Péronnes-lez-Binche - Avenue Léopold III 5	2000	3.360 m <sup>2</sup>	1.370.996 €	1.218.663 €	93.144 €	106.425 €	6,79%	100%	0,44%	0,48%
Naninne - Chaussée de Marche 878-880	inconnu - 2013	3.119 m <sup>2</sup>	3.129.132 €	3.052.811 €	225.702 €	231.960 €	7,21%	100%	1,01%	1,09%
Wierde - Chaussée de Marche 651-657	1990-1991-2013	2.225 m <sup>2</sup>	2.619.488 €	2.555.598 €	218.271 €	199.250 €	8,33%	100%	0,84%	0,91%
Marcinelle - Avenue de Philippeville 141-143	2009	2.332 m <sup>2</sup>	3.920.172 €	3.824.557 €	184.723 €	244.215 €	6,04%	78,03%	1,26%	1,36%
Jette - Rue H. Werrie 76	2015	1.150 m <sup>2</sup>	1.588.264 €	1.411.790 €	130.072 €	103.500 €	8,19%	100%	0,51%	0,55%
Ieper - Paterstraat 5	1704-1922-2015	1.483 m <sup>2</sup>	1.645.643 €	1.496.039 €	115.044 €	96.395 €	6,99%	100%	0,53%	0,57%
Tournai - Rue des Chapeliers 20	1935-1998-2007	875 m <sup>2</sup>	708.750 €	630.000 €	- €	65.625 €	9,26%	0%	0,23%	0,25%
Peruwelz - Rue Neuve Chaussée 86	2010	7.455 m <sup>2</sup>	10.120.142 €	9.873.309 €	675.042 €	704.625 €	6,67%	100%	3,26%	3,52%
St-Georges-s/Meuse, Rue Campagne du Moulin 17-57	2010-2014	13.303 m <sup>2</sup>	20.683.031 €	20.178.568 €	1.185.670 €	1.250.050 €	5,79%	99,00%	6,66%	7,19%
<b>TOTAL</b>		<b>139.265 m<sup>2</sup></b>	<b>212.084.310 €</b>	<b>205.998.117 €</b>	<b>13.311.802 €</b>	<b>13.403.332 €</b>	<b>6,45%</b>	<b>95,64%</b>	<b>68,33%</b>	<b>73,73%</b>

1 Estimation de valeur locative estimée par l'Expert immobilier

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

3 sur loyer réel

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

Propriétés	Année construct° / rénovat°	Surface bâtie	Valeur Investissement	Juste Valeur	Loyer Net	VLE <sup>1</sup>	Rendement potentiel <sup>2</sup>	Taux occupat° <sup>3</sup>	% portfolio consolidé <sup>4</sup>	% portfolio statutaire <sup>4</sup>
<b>IMMEUBLES DE BUREAUX</b>										
Rhode-St-Genèse - Chaussée de Waterloo 198	1992	7.806 m <sup>2</sup>	15.126.944 €	14.757.994 €	770.970 €	1.034.643 €	6,48%	78,70%	4,87%	5,26%
Charleroi - Boulevard Joseph II 38-40-42	996-2007	2.571 m <sup>2</sup>	3.126.971 €	3.050.703 €	251.585 €	205.680 €	8,05%	100%	1,01%	1,09%
Jumet - Rue Frison 56	1940-1991-2007-2009-2013	998 m <sup>2</sup>	579.375 €	515.000 €	23.647 €	58.250 €	9,17%	44,51%	0,19%	0,20%
Gosselies - Rue de Namur 138	1920-2011-2012-2013	1.230 m <sup>2</sup>	1.269.071 €	1.128.063 €	88.741 €	92.250 €	6,99%	100%	0,41%	0,44%
Alleur - Rue Alfred Deponthière 40	2019	4.721 m <sup>2</sup>	17.718.232 €	17.286.080 €	1.057.391 €	837.905 €	5,97%	100%	5,71%	Filiale
<b>TOTAL</b>		<b>17.326 m<sup>2</sup></b>	<b>37.820.593 €</b>	<b>36.737.840 €</b>	<b>2.192.335 €</b>	<b>2.228.728 €</b>	<b>6,42%</b>	<b>90,63%</b>	<b>12,19%</b>	<b>6,99%</b>
<b>TERRAINS</b>										
Loverval - Chaussée de Philippeville		Projet	342.833 €	304.740 €	- €	- €	0%	100%	0,11%	0,12%
Gerpinnes - Chaussée de Philippeville 212		Projet	1.232.475 €	1.095.533 €	65.666 €	65.666 €	5,33%	100%	0,40%	0,43%
Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29		Parking	1.070.539 €	951.590 €	94.577 €	91.000 €	8,83%	100%	0,34%	0,37%
<b>TOTAL</b>		<b>- m<sup>2</sup></b>	<b>2.645.847 €</b>	<b>2.351.863 €</b>	<b>160.243 €</b>	<b>156.666 €</b>	<b>6,06%</b>	<b>100%</b>	<b>0,85%</b>	<b>0,92%</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>289.870 m<sup>2</sup></b>	<b>310.377.494 €</b>	<b>300.651.601 €</b>	<b>20.555.682 €</b>	<b>20.688.508 €</b>	<b>6,95%</b>	<b>95,24%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Immeubles représentant plus de 5%

Au 30 juin 2021, la Société et ses filiales possèdent 5 sites représentant plus de 5% des actifs consolidés tandis que 6 sites représentent plus de 5% des actifs statutaires.

Consolidé	Valeur Investissement	Juste valeur	% du portefeuille <sup>4</sup>	Statutaire	Valeur Investissement	Juste valeur	% du portefeuille <sup>4</sup>
Gosselies City Nord & rue des Bancroix	52.121.125 €	50.849.877 €	16,79%	Gosselies City Nord & rue des Bancroix	52.121.125 €	50.849.877 €	18,12%
Gosselies Demagnet	25.992.812 €	25.358.840 €	8,37%	Gosselies Demagnet	25.992.812 €	25.358.840 €	9,04%
St-Georges-s/Meuse Rue Campagne du Moulin 17-57	20.683.031 €	20.178.568 €	6,66%	St-Georges-s/Meuse Rue Campagne du Moulin 17-57	20.683.031 €	20.178.568 €	7,19%
Gosselies Rue du Chemin de fer	19.931.511 €	19.445.376 €	6,42%	Gosselies Rue du Chemin de fer	19.931.511 €	19.445.376 €	6,93%
Alleur Rue Alfred Deponthière 40	17.718.232 €	17.286.080 €	5,71%	Gerpinnes Rue du Bultia 85-87	15.208.312 €	14.837.378 €	5,29%
				Rhode-St-Genèse Chée de Waterloo 198	15.126.944 €	14.757.994 €	5,26%

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

<sup>1</sup> Estimation de valeur locative estimée par l'Expert immobilier

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> sur loyer réel

<sup>4</sup> sur base de la valeur d'investissement déterminée par l'Expert immobilier

Gosselies City Nord & Bancroix	Durée totale du bail	Durée résiduelle <sup>1</sup>
Altruy	9	0,0
Ava Papierwaren	9	3,0
BNG	9	3,0
Caprera	9	3,7
Carlo Sport & Fashion	9	8,4
Casa International	9	8,7
Cerese Security	9	4,8
Chaussea	27	22,2
Chaussures Maniet	9	8,5
Di	9	6,3
DSM Erembodegem	9	6,8
Electro Stalle	9	6,9
Euro Shoe Group	9	2,9
Euroventes	9	8,8
Fnac Vanden Borre	9	4,2
Fondation Papillon	9	8,0
Forcal	9	9,8
Group Protect	6	0,5
Hema Belgique	9	3,2
Icash	9	4,6
Koperino	9	1,5
Krefel	18	5,9
Krinkels	1	0,8
Kvik	9	6,5
Leenbakker	9	7,3
Lidl Gosselies	27	17,3
Literie 2000	0	0,1
Literie 2000	1	0,8
Lthi	9	7,0
Maria Giuseppe	9	7,0
Maria Giuseppe	9	4,2
Modal Voice	9	8,4
Nbsat	9	3,6
Odlices	9	5,5
Okaïdi	9	5,6
Planet Parfum	9	8,8
Planet Pneus New	9	7,5
Pro Bail	18	11,8
R&P Food Concept	9	5,4
Redisco	3	0,5
Sojo	9	7,8
Sportdirect.Com	9	2,9
Studio Telecom	9	3,5
Tao Belgique	9	10,0
Vic Mng	9	2,2
Well	9	7,8

Alleur rue Alfred Deponthière	Durée totale du bail	Durée résiduelle <sup>1</sup>
Ikanbi	9	7,2

Gosselies Demagnet	Durée totale du bail	Durée résiduelle <sup>1</sup>
Action	27	19,3
Albert D	27	18,3
CP Retail	9	7,8
Cuisibras	9	5,7
Damart	9	4,2
Kid's City	9	1,4
Maxi Zoo	9	1,5
Media Markt	20	3,8
Medi-Market	9	2,3
Mondial Textiles	9	9,1

St-Georges-s/Meuse	Durée totale du bail	Durée résiduelle <sup>1</sup>
3D Management	18	7,8
A.C. Matic	9	7,8
Aldi Gembloux	27,02	16,8
Arexo Consulting	9	6,4
Atzeni Raymond	9	8,3
Chr De La Citadelle	9	2,3
Club	9	4,6
Devillers-Bigarre	36,02	35,5
Di	36	31,7
Euro Shoe Group	18	10,6
Evresco	36	35,3
Figuratif Snc	9	3,8
JBC	9	7,6
My Telecoms	9	6,9
Planet Parfum Sa	36	30,8
Protection Unit	36	35,4
Protection Unit	36	35,3
Rmh Pool & Spa	18	17,3
Securitas Direct Verisure	9	7,4
Skyfall	9	6,7
Snd	18	10,9
Tk	9	7,8
Voyages Copine	36	26,5

Gosselies Chemin de Fer	Durée totale du bail	Durée résiduelle <sup>1</sup>
Bella Tavola	9	6,8
Centrakor Stores	9	6,8
CEP	9	1,3
Charlesports	9	7,0
Decor Heytens	9	5,8
Delimmo Sa	27	16,6
Media Markt	5	3,8
OVS Garden	27	24,7
Soccer City	9	6,6
WG Food	9	6,8

<sup>1</sup> jusqu'à échéance finale



Rhode-St-Genèse Chée de Waterloo	Durée totale du bail	Durée résiduelle <sup>1</sup>
AAM-Solutions	1	0,8
Antonino Bruno	1	0,4
AWS Management	1	0,6
Belgo Concept	9	7,5
BHR Clinic	6	4,5
BNP Paribas	9	1,7
Bump	9	8,9
Dental Design	1	0,5
DNAK	1	0,7
Durant Peter	1	0,7
EPM	1	0,3
EPM	1	0,4
Espace Cuir Benelux	9	4,9
Ethias	9	8,2
Falti	1	0,0
Gamtak	1	0,8
Groupe Goffin & Fils	1	0,3
Insafron	1	0,8
International Real Estate	1	0,7
Jungers Thierry	1	0,6
Kvik	9	8,5
LG Pronett	1	0,3
L'Hermitage	9	2,5
Mesel	1	1,3
Orange Belgium	6	2,4
Panorama Development	9	8,3
Proximus	6	3,4
Smart 4 Invest	3	0,7
Sparagus	9	6,3
Square <sup>2</sup>	9	8,6
Synlab Belgium	9	5,0
Telenet	6	3,5
Tomach Engineering	9	7,8
Tour 33	9	5,7
VB Interior Consult	9	6,9

Gerpennes Bulfia Village	Durée totale du bail	Durée résiduelle <sup>1</sup>
Aloes Bien Etre	9,00	5,0
Résidentiel	3	1,3
Résidentiel	2	0,2
Cbc Banque	27	19,2
Club	9	10,1
Connections	9	5,4
Résidentiel	9	5,6
Résidentiel	3	2,7
Damart	9	1,2
Di	9	10,2
Doms	9	8,7
Fit Concept Training	9	3,2
Résidentiel	1	0,5
Hunkemoller	9	1,3
Italy Meubles	9	5,3
Résidentiel	4	0,2
Morue Jean-Christophe	9	6,3
Résidentiel	9	7,9
Signore Invest	9	6,6
Résidentiel	3	1,4
THB Immo	9	6,1
Veritas	9	1,2
Résidentiel	9	6,5

### Immeubles représentant plus de 20%

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

## PRINCIPALES TENDANCES DES MARCHÉS<sup>2</sup>

### Bureaux

#### Aperçu

Charleroi est la plus grande ville de Wallonie, avec une population de 202.000 habitants et environ 400.000 habitants 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 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 anciens (type C). Les principaux locataires du centre-ville sont le secteur public et les institutions financières.

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

Les bureaux modernes à Charleroi se négocient à des loyers allant de 105 €/m<sup>2</sup>/an jusqu'à 125 €/m<sup>2</sup>/an.

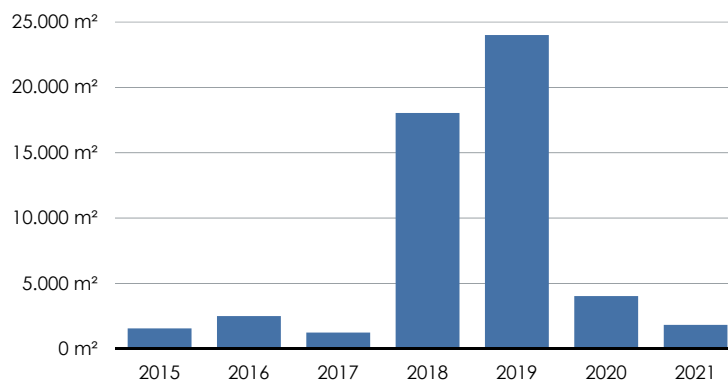
<sup>1</sup> jusqu'à échéance finale

<sup>2</sup> Source : CBRE

## Demande

La demande de bureaux à Charleroi a connu une très forte croissance en 2018 et 2019, avec la plus forte demande jamais enregistrée en 2019. Cependant, la consommation en 2020 a été très faible et est revenue à peu près au même niveau qu'en 2016. Cependant, la demande durant 2020 a été très faible, d'un niveau comparable à celui de 2016, enregistrant seulement 9 petites transactions totalisant près de 5.000 m<sup>2</sup> à la fin de l'année. En 2021, la reprise à Charleroi est encore modérée, à 1.820 m<sup>2</sup>. L'affaire la plus notable de la première partie de l'année a été la location de 1.100 m<sup>2</sup> par Repors Santé et Solidarité à la rue de Seneffe.

Charleroi Office Take-up (2015-June 2021)



## Développement

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

Les principaux projets futurs sont les suivants :

### Left Side Business Park

- 3,5 hectares
- 40.000 m<sup>2</sup> bureaux
- 380 unités résidentielles avec espaces verts et parking
- Permis accordé en 2019 pour la 2<sup>ème</sup> phase (immeuble de bureaux de 23.000 m<sup>2</sup>)



### Charleroi Creative District

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



### New Charleroi Stadium

L'installation, d'une capacité comprise entre 20.000 et 25.000 m<sup>2</sup>, sera située à Marchienne-au-Pont sur un terrain vague qui fait actuellement partie des développements sidérurgiques et miniers.



### 5E Element



- 150 logements et 7.000 m<sup>2</sup> de bureaux
- Le projet devrait débuter en 2021 pour se terminer en 2024

## Écopôle

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



## Aéroport



50 hectares libérés pour 2 parcs d'activités

## Cité des Métiers



- En août 2020, le permis de construire la Cité des Métiers a été délivré
- Il s'agit d'un centre d'éducation, d'orientation, de formation et de découverte des sciences et de l'artisanat de 55.000 m<sup>2</sup>.
- Les bâtiments seront situés sur le site du Roullier (45.000 m<sup>2</sup>) et des Aumoniers du Travail (10.000 m<sup>2</sup>) derrière le centre commercial Ville 2
- Le projet est une initiative d'Igretec

## Développement de nouveaux districts

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

## Commerces

### Aperçu

Malgré une bonne demande professionnelle, les marchés de détail sont de plus en plus polarisés, les sites AAA enregistrant des performances nettement meilleures que les localisations secondaires. Les commerçants sont de plus en plus sélectifs dans le choix de leur emplacement, optimisant leurs réseaux de magasins avec une préférence pour les grandes villes ou pour une meilleure accessibilité. Pour des raisons de commodité, le commerce de périphérie convient mieux au consommateur moderne. Les supermarchés tout comme les autres commerces de périphérie offrent une possibilité de commerce basé sur les besoins facilement accessibles et extrêmement pratiques. Les grandes villes et leurs centres commerciaux bénéficient d'investissements afin d'améliorer le confort d'achat du client et de dynamiser sa fréquentation et sa durée de visite. Cette dynamique a entraîné dans certains centres-villes un nombre croissant de vitrines vides, tandis que les gouvernements réfléchissent à limiter le développement en périphérie, en particulier en Wallonie.

### Charleroi Commerce de détail

#### Rive Gauche

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

Rive Gauche présente un mélange attractif de locataires, reprenant les principales enseignes de mode de la grande distribution (Primark, Zara, Bershka, Pull & Bear, H&M, Kiabi et C&A), un supermarché (Delhaize) et de nombreux bars et restaurants (tels que Burger King). En 2019, Rive Gauche a attiré 12 nouveaux détaillants, représentant une surface de location de quelques 1 200 m<sup>2</sup>.

#### Place Verte

L'Inno (rénové en 2015) est situé en face du centre commercial Rive Gauche sur la Place Verte. Il offre une capacité de 12.000 m<sup>2</sup> GLA apportant des commerçants supplémentaires.

#### Rue de la Montagne

La zone commerciale principale du centre-ville était autrefois concentrée sur la rue de la Montagne. Cette rue totalise quelques 38 unités commerciales 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 de l'équipement personnel traditionnel, cette rue propose un certain nombre de bars et de restaurants. La rue totalise quelque 44 unités le long sur 150 mètres.

### **Ville 2**

Ville 2 est située juste à l'extérieur du centre-ville de Charleroi le long de la petite ceinture. Le centre commercial semble avoir relativement bien résisté à la concurrence de Rive Gauche et a su attirer une série de nouveaux détaillants au cours des derniers mois. Ville 2 compte 25.350 m<sup>2</sup> répartis sur 120 unités. Ses principaux locataires sont Carrefour Market (2.712 m<sup>2</sup>), C&A (1.728 m<sup>2</sup>), H&M (1.715 m<sup>2</sup>) et Fnac (1.100 m<sup>2</sup>).

### **Fleur-Belle**

Le parc commercial Belle Fleur a été construit en 2014 et est situé à 3 km au sud-est du centre-ville. Il offre 15.000 m<sup>2</sup> d'espace de vente répartis dans 30 magasins. Les principaux locataires sont Krëfel (1.965 m<sup>2</sup>) et Action (1.372 m<sup>2</sup>).

### **Cora Chatelineau**

Le parc commercial Cora Chatelineau a été construit en 1970 et rénové en 2013. Il est situé à 4 km à l'est du centre-ville et offre 45.600 m<sup>2</sup> d'espace commercial réparti sur 60 boutiques, quelques restaurants et un hypermarché Cora. Les locataires clés sont Cora (13.500 m<sup>2</sup>), Brico Plan-it (10.338 m<sup>2</sup>) et Decathlon (2.781 m<sup>2</sup>) et Cultura (1.623 m<sup>2</sup>).

### **City Nord**

City Nord est l'un des principaux pôles de commerce extérieur en Wallonie (construit en 1990 et rénové en 2013) situé à 10 km au nord du centre-ville. Le parc offre 45.600m<sup>2</sup> d'espace de vente au détail composé de 67 commerces. Les locataires principaux sont Rack Store (7.000 m<sup>2</sup>) et Krinkels (2.150 m<sup>2</sup>).

### **Espace Nord**

Le centre commercial Espace Nord, également situé en périphérie, accueille une cinquantaine d'enseignes. Parmi les principaux locataires, on retrouve Media Markt (6.200 m<sup>2</sup>) et Intersport (3.000 m<sup>2</sup>).

### **Parenthèse**

Ce centre commercial situé sur la N5 à Gosselies a ouvert ses portes en juillet 2020. Ce nouveau point de shopping d'une superficie total de 10.000 m<sup>2</sup> se positionne comme un « pôle maison et alimentation » abritant des enseignes telles que Carrefour Market, JYSK et Vanden Borre Kitchen.

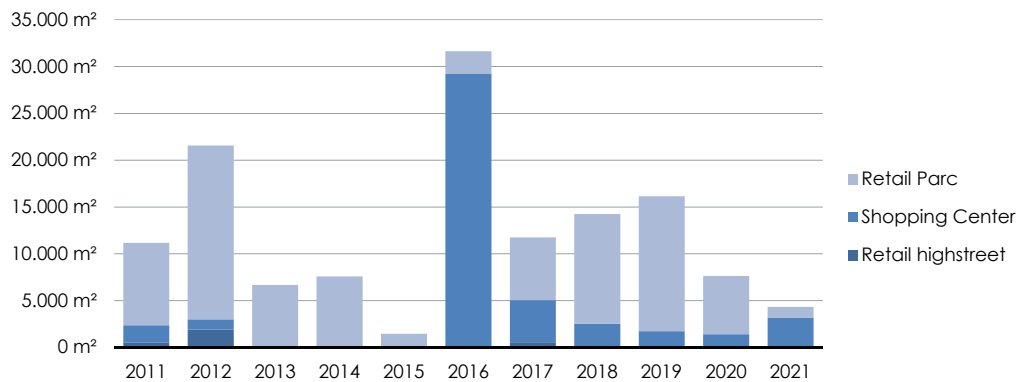
### **Demande**

La demande de commerce de détail s'est élevée à 423.890 m<sup>2</sup> en 2020, ce qui représente une des demandes les plus élevées de ces 10 dernières années. L'activité commerciale à Charleroi a totalisé 7.620 m<sup>2</sup> en 2020, majoritairement en périphérie avec 6.217 m<sup>2</sup>. Le 1<sup>er</sup> semestre 2021 est également positif avec 187.600 m<sup>2</sup> en Belgique et plus de 4.300 m<sup>2</sup> à Charleroi.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021, l'une des transactions les plus importantes a été la prise en location par l'enseigne MI/12 d'une surface de 1.800 m<sup>2</sup> au sein du centre commercial Ville 2.

Parmi les transactions importantes, on retrouve l'achat d'un commerce de 1.200 m<sup>2</sup> par l'enseigne Bouncewear sur la route de la Basse Sambre et l'ouverture d'un magasin Action au sein de Rive Gauche (970 m<sup>2</sup>).

Charleroi Retail Take-up (2011-June 2021)



## Industriel

### Aperçu

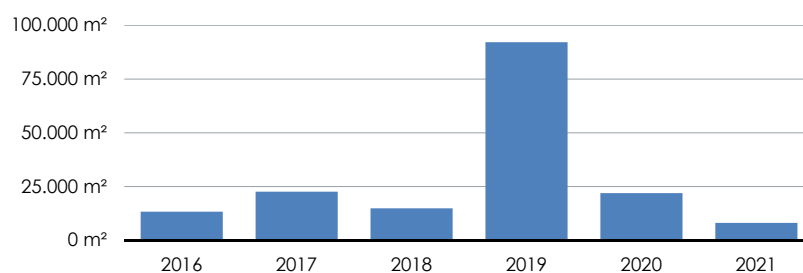
La demande pour l'industrie et la logistique reste forte, le secteur s'orientant rapidement vers des entrepôts plus grands et plus avancés sur le plan technologique. La multi modalité est très recherchée et le commerce électronique, la consolidation et les économies d'échelle sont des moteurs importants 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 sur une base de « Design & Build », bien équipées avec une infrastructure de gestion des stocks la plus récente et la plus innovante possible. La demande est de plus en plus axée sur la multi modalité, les terrains et les entrepôts assurant la connectivité des chemins de fer et des canaux et la manutention des conteneurs qui s'avère extrêmement populaires parmi les acteurs de 3PL.

### Demande

La demande industrielle en Belgique en 2020 a totalisé 1.736,227m<sup>2</sup> et 280.000 m<sup>2</sup> au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021. A Charleroi, la demande en 2020 et 2021 a été relativement faible, totalisant respectivement 22.000 et 9.000 m<sup>2</sup>. La transaction la plus notable à Charleroi sur les 6 premiers mois de 2021 a été l'occupation par Catalent de près de 5.000 m<sup>2</sup> sur l'avenue Jean Mermoz 37 à Gosselies.

Industrial &amp; Logistics Take-up Charleroi (2015-Q1 2021)



## Investissement

### Aperçu

La valeur des transactions d'investissement sur le marché belge de l'immobilier commercial en 2020 a battu tous les records pour atteindre un volume de près de 6 milliards d'euros. La catégorie des bureaux a été la plus sollicitée puisqu'elle représente plus de la moitié du volume des investissements soit près de 3,60 milliards d'euro. Les investissements dans le commercial ont représenté 662 millions d'euros. Les investissements industriels ont atteint un volume de près de 300 millions d'euros.

### Charleroi

L'investissement CRE sur le marché de Charleroi est généralement très limité. En 2020, une seule transaction mineure a eu lieu avec l'acquisition par Ascencio d'une surface commerciale au 2 rue de la Cabuterre 975.000 €.



# RAPPORT FINANCIER

## RAPPORT DU COMMISSAIRE<sup>1</sup>

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 61.500 € HTVA,<sup>2</sup> ont été attribués au Commissaire « PwC » pour l'exercice 2021.

### RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR L'EXAMEN LIMITE DE L'INFORMATION FINANCIERE RESUMEE POUR LA PERIODE CLOSE LE 30 JUIN 2021

#### Introduction

Nous avons procédé à l'examen limité des informations financières résumée ci-jointes comprenant l'état de la situation financière de Warehouses Estates Belgium SA au 30 juin 2021, l'état du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie y relatifs pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que les notes aux états financiers s (ci-après « l'information financière résumée »). L'administrateur unique est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière résumée conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne. Notre responsabilité consiste à émettre une conclusion sur cette information financière résumée sur la base de notre examen limité.

#### Etendue de l'examen limité

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

#### Conclusion

Sur la base de notre examen limité, aucun fait n'a été porté à notre connaissance nous laissant à penser que l'information financière résumée au 30 juin 2021 n'a pas été établie, à tous égards importants, conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne.

Sint-Stevens-Woluwe, le 28 septembre 2021

Le Commissaire  
PwC Reviseurs d'Entreprises SRL  
Représentée par

Damien Walgrave  
Reviseur d'Entreprises

<sup>1</sup> Les comptes 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. Le Commissaire a émis une attestation sans réserve sur ces comptes statutaires.

<sup>2</sup> WEB SA : 51.250 €, SPI La Louvière SA : 5.125 €, Business Park Alleur SA : 5.125 €



# ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

## Comptes Consolidés

### État consolidé de la situation financière (en €)

	Notes	IFRS	
		30/06/2021	31/12/2020
<b>ACTIF</b>			
<b>I. Actifs non courants</b>		<b>299.121.450</b>	<b>295.434.916</b>
C. Immeubles de placement		299.121.450	295.433.866
- Immeubles disponibles à la location	5	299.116.447	295.433.866
- Projets de développement		5.003	-
E. Actifs financiers non courants		-	-
- Prêts et créances		-	-
* Autres		-	-
- Autres		-	-
* Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation		-	-
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		-	1.050
<b>II. Actifs courants</b>		<b>6.822.994</b>	<b>9.095.355</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	5	1.535.149	1.978.662
- Immeubles de placement	6	1.535.149	1.978.662
B. Actifs financiers courants		-	-
- Prêts et créances		-	-
D. Créances commerciales	7 - 9	2.858.513	4.879.059
E. Créances fiscales et autres actifs courants		5.313	232.672
- Autres	9	5.313	232.672
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		903.040	770.952
G. Comptes de régularisation		1.520.980	1.234.010
- Charges immobilières payées d'avance		702.905	710.163
- Autres		818.075	523.847
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>305.944.444</b>	<b>304.530.271</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>			
A. Capital	8	8.403.938	8.403.938
- Capital souscrit		10.000.000	10.000.000
- Frais d'augmentation de capital		-1.596.062	-1.596.062
B. Primes d'émission		26.924.110	26.924.110
C. Réserves		117.883.538	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
- m. Autres réserves		-	-
- n. Résultats reportés des exercices antérieurs		32.508.101	32.865.806
D. Résultat net de l'exercice		5.674.924	5.672.318
- Résultat de l'exercice <sup>1</sup>		5.674.924	5.672.318

<sup>1</sup> Montant net de l'acompte sur dividende le cas échéant

	Notes	IFRS	IFRS
		30/06/2021	31/12/2020
<b>PASSIF</b>			
<b>I. Passifs non courants</b>		<b>109.182.910</b>	<b>96.025.969</b>
A. Provisions		30.000	20.000
B. Dettes financières non courantes	9 - 10	109.152.910	96.005.969
a) Etablissements de crédit		109.018.573	95.857.307
c) Autres		134.338	148.661
- Garanties locatives reçues		134.338	148.661
F. Passifs d'impôts différés		-	-
<b>II. Passifs courants</b>		<b>37.875.023</b>	<b>49.751.626</b>
B. Dettes financières courantes	9 - 11	29.588.163	41.241.896
a) Etablissements de crédit		29.588.163	41.241.896
C. Autres passifs financiers courants	9 - 11	1.485.425	1.803.363
- Instruments de couverture autorisés	12	1.485.425	1.803.363
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	13	5.561.203	3.072.641
a) Exit Tax		1.388.669	1.326.546
b) Autres		4.172.534	1.746.095
- Fournisseurs	9	1.688.298	1.265.877
- Impôts, rémunérations et charges sociales		2.484.236	480.217
E. Autres passifs courants	9	24.859	24.859
- Autres		24.859	24.859
F. Comptes de régularisation	14	1.215.372	3.608.867
- Revenus immobiliers perçus d'avance		1.101.893	3.480.376
- Intérêts et autres charges courus non échus		113.479	128.491
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>305.944.444</b>	<b>304.530.271</b>

### Résultat par action (IAS 33)

	Notes	IFRS	IFRS
		30/06/2021	31/12/2020
Capitaux propres	[A]	158.886.511	158.752.676
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	[B]	3.166.337	3.166.337
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	[A]/[B]	50,18 €	50,14 €
Cours de bourse à la date de la clôture	[C]	40,40 €	42,40 €
Résultat de base par action		1,79 €	3,19 €
Résultat dilué par action		1,79 €	3,19 €
Capitalisation boursière	[B]*[C]	127.920.015 €	134.252.689 €
Immeubles de placement disponibles à la location		299.116.447 €	295.433.866 €
Immeubles de placement détenus en vue de la vente		1.535.149 €	1.978.662 €
Valeur du patrimoine immobilier (juste valeur)		300.651.596 €	297.412.528 €
Ratio d'endettement suivant Art. 27 de l'AR du 14/07/2014		47,17%	46,09%

### Calcul détaillé du taux d'endettement

		IFRS	IFRS
		30/06/2021	31/12/2020
<b>Méthode de calcul du Ratio d'endettement</b>	(a+b+c+d+e)/f	<b>47,17%</b>	<b>46,09%</b>
+ Passifs non courants	a	109.182.910 €	96.025.969 €
+ Passifs courants	b	37.875.023 €	49.751.626 €
- Provisions	c	-30.000 €	-20.000 €
- Instruments de couverture autorisés	d	-1.485.425 €	-1.803.363 €
- Comptes de régularisation du passif	e	-1.215.372 €	-3.608.867 €
/ Total des capitaux propres et du passif	f	305.944.444 €	304.530.271 €

## État consolidé du résultat global (en €)

	Notes	IFRS 30/06/2021	IFRS 30/06/2020
<b>I. Revenus locatifs</b>	<b>15</b>	<b>9.589.662</b>	<b>9.514.326</b>
A. Loyers		9.655.699	9.576.889
C. Gratuités locatives		-66.037	-62.563
E. Indemnités de rupture anticipée de bail		-	-
<b>III. Charges relatives à la location</b>		<b>-41.604</b>	<b>-1.847.014</b>
A. Loyers à payer sur locaux pris en location		-	-
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	7	-474.837	-1.849.774
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	7	433.233	2.760
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>		<b>9.548.058</b>	<b>7.667.312</b>
<b>IV. Récupération de charges immobilières</b>		-	-
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs		-	-
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>16</b>	<b>2.333.292</b>	<b>2.160.074</b>
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		586.999	537.714
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		1.746.294	1.622.360
<b>VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail</b>		<b>-56.237</b>	-
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>16</b>	<b>-2.876.026</b>	<b>-2.717.736</b>
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-836.034	-793.281
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-2.039.992	-1.924.455
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>		151	<b>2.353</b>
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>		<b>8.949.238</b>	<b>7.112.002</b>
<b>IX. Frais techniques</b>	<b>17</b>	<b>-1.663.697</b>	<b>-762.161</b>
A. Récurrents		-100.789	-104.807
- Primes d'assurance		-100.789	-104.807
B. Non récurrents		-1.562.908	-657.354
- Grosses réparations		-1.264.877	-590.398
- Sinistres		-298.031	-66.955
<b>X. Frais commerciaux</b>		<b>-70.177</b>	<b>-40.469</b>
A. Commissions d'agence		-63.763	-22.240
B. Publicité		-6.414	-18.229
C. Frais juridiques		-	-
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>	<b>18</b>	<b>-1.117.723</b>	<b>-1.072.472</b>
A. Honoraires versés aux gérants (externes)		-929.261	-897.390
- Honoraires de la gérance		-287.375	-287.375
- Rémunération des organes de gouvernance		-604.509	-574.509
- Honoraires de l'expert immobilier		-37.378	-35.506
B. Charges de gestion d'immeubles		-188.462	-175.082
- Avocats		-37.663	-24.355
- Taxes et redevances		-150.799	-150.727
- Amortissements sur immeubles		-	-
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>-2.851.597</b>	<b>-1.875.101</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>6.097.641</b>	<b>5.236.901</b>
<b>XIV. Frais généraux de la société</b>	<b>19</b>	<b>-775.188</b>	<b>-700.242</b>
<b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation</b>		<b>262.881</b>	<b>87.313</b>
A. Etalement des gratuités		-	-
B. Autres		262.881	87.313
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>5.585.333</b>	<b>4.623.972</b>
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>		-	-
A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		-	400.000
B. Valeur comptable des immeubles vendus		-	-400.000
<b>XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>5</b>	<b>1.064.711</b>	<b>-4.519.275</b>
A. Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement		3.671.244	822.119
B. Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement		-2.606.533	-5.341.395
<b>XIX. Autre résultat sur portefeuille</b>	<b>20</b>	-	<b>522.056</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>6.650.044</b>	<b>626.753</b>

		IFRS	IFRS
	Notes	30/06/2021	30/06/2020
<b>XX. Revenus financiers</b>		<b>4</b>	<b>55</b>
A. Intérêts et dividendes perçus		4	55
<b>XXI. Charges d'intérêts nettes</b>	<b>21</b>	<b>-1.157.674</b>	<b>-1.043.855</b>
A. Intérêts nominaux sur emprunt		-767.826	-711.056
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-389.848	-332.799
<b>XXII. Autres charges financières</b>		<b>-10.470</b>	<b>-2.271</b>
A. Frais bancaires et autres commissions		-10.470	-2.271
<b>XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers</b>		<b>317.938</b>	<b>-114.343</b>
A. Instruments de couverture autorisés		317.938	-114.343
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		317.938	-114.343
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>-850.202</b>	<b>-1.160.414</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>		<b>5.799.842</b>	<b>-533.661</b>
<b>XXV. Impôt des sociétés</b>		<b>-62.159</b>	<b>-61.194</b>
Impôt		-62.159	-61.194
<b>XXVI. Exit tax</b>		<b>-62.759</b>	<b>-20.344</b>
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS DE L'EXERCICE</b>		<b>5.674.924</b>	<b>-615.199</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL<sup>1</sup></b>		<b>5.674.924</b>	<b>-615.199</b>
<b>RÉSULTAT DE BASE PAR ACTION / RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION<sup>2</sup></b>		<b>1,79</b>	<b>-0,19</b>

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

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

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

## Tableau des flux de trésorerie consolidés (en €)

		IFRS	IFRS
	Notes	30/06/2021	31/12/2020
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE<sup>1</sup></b>		<b>770.952</b>	<b>203.012</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>5.674.924</b>	<b>10.105.190</b>
+/- Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)		1.168.140	2.152.010
+/- Variations de la juste valeur des instruments financiers		-317.938	-140.902
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)		62.159	116.772
<b>Éléments sans effet de trésorerie</b>		<b>-1.023.107</b>	<b>1.088.317</b>
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placement	6	-1.064.711	-348.026
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placement		-	-
+ Pertes de valeur (- reprises de perte de valeur) sur créances commerciales	7	41.604	1.436.344
- Amortissements		-	-
<b>Variations du besoin en fonds de roulement</b>		<b>2.010.075</b>	<b>-2.271.768</b>
<b>Mouvements des éléments de l'actif</b>		<b>1.919.332</b>	<b>-2.305.278</b>
Créances commerciales	7	1.978.942	-1.737.127
Autres Créances		227.360	-178.956
Charges à reporter et produits à recevoir		-286.970	-389.195
<b>Mouvements des éléments du passif</b>		<b>90.743</b>	<b>33.510</b>
Dettes commerciales		422.421	-302.420
Provisions LT		10.000	20.000
Variations des dettes fiscales et sociales		2.066.142	210.192
Autres Dettes		-14.324	-70.470
Charges à imputer et revenus à reporter		-2.393.495	176.207
<b>- Variation des actifs non courants</b>		<b>1.050</b>	<b>10.200</b>
<b>- Impôts payés (+ impôts encaissés)</b>		<b>-62.159</b>	<b>-116.772</b>
<b>Autres</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES (A)</b>		<b>7.513.144</b>	<b>10.943.047</b>
- Acquisitions immeubles de placement	5	-	-21.740.000
+ Cessions immeubles de placement		-	-
- Projets de développement et travaux d'aménagement	5	-2.179.360	-4.175.463
+ Récupération de TVA		-	645.668
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente	5	-	400.000
+ Cessions autres actifs		-	-
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B)</b>		<b>-2.179.360</b>	<b>-24.869.795</b>
+ Augmentation des dettes financières	10 / 11	27.993.733	25.481.208
- Diminution des dettes financières	10 / 11	-26.486.200	-443.716
Intérêts payés		-1.168.144	-2.152.052
Intérêts reçus		4	42
Acompte sur le dividende de l'exercice <sup>1</sup>		-	-4.432.872
Dividendes payés <sup>1</sup>		-5.541.090	-3.957.921
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT (C)</b>		<b>-5.201.696</b>	<b>14.494.689</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE</b>		<b>903.040</b>	<b>770.952</b>

<sup>1</sup> Cf. État des variations de capitaux propres

## États consolidés des variations des capitaux propres (en €)

	Capital	Primes d'émission	légale	du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserves			autres	Résultat non distribué	Capitaux propres
					du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			
<b>AU 31/12/2019</b>	<b>8.403.938</b>	<b>26.924.110</b>	<b>40.376</b>	<b>97.986.614</b>	<b>-1.523.938</b>	<b>-8.724.958</b>	-	<b>33.932.138</b>	<b>157.038.279</b>	
Affectation du résultat 2019 aux réserves	-	-	-	-2.423.231	-420.327	-48.031	-	2.891.590	-	
Solde dividende 2019	-	-	-	-	-	-	-	-3.957.921	-3.957.921	
Résultat du 1 <sup>er</sup> semestre 2020	-	-	-	-	-	-	-	-615.199	-615.199	
<b>AU 30/06/2020</b>	<b>8.403.938</b>	<b>26.924.110</b>	<b>40.376</b>	<b>95.563.383</b>	<b>-1.944.265</b>	<b>-8.772.989</b>	-	<b>32.250.607</b>	<b>152.465.159</b>	
Acompte sur dividende 2020	-	-	-	-	-	-	-	-4.432.872	-4.432.872	
Résultat du 2 <sup>ème</sup> semestre 2020	-	-	-	-	-	-	-	10.720.389	10.720.389	
<b>AU 31/12/2020</b>	<b>8.403.938</b>	<b>26.924.110</b>	<b>40.376</b>	<b>95.563.383</b>	<b>-1.944.265</b>	<b>-8.772.989</b>	-	<b>38.538.124</b>	<b>158.752.676</b>	
Affectation du résultat 2020 aux réserves	-	-	-	1.165.371	140.902	-817.340	-	-488.933	-	
Solde dividende 2020	-	-	-	-	-	-	-	-5.541.090	-5.541.090	
Résultat du 1 <sup>er</sup> semestre 2021	-	-	-	-	-	-	-	5.674.924	5.674.924	
<b>AU 30/06/2021</b>	<b>8.403.938</b>	<b>26.924.110</b>	<b>40.376</b>	<b>96.728.754</b>	<b>-1.803.363</b>	<b>-9.590.329</b>	-	<b>38.183.026</b>	<b>158.886.511</b>	

Les fonds propres du Groupe ont augmenté de 134 k€ par rapport au 31 décembre 2020. Cette augmentation est expliquée, d'une part par le paiement du solde du dividende de 3,15 € par action décidé par l'Assemblée Générale du 27 avril 2021, et d'autre part, par le résultat consolidé de la période sous revue.



## Notes aux états financiers consolidés

### Note 1 - Informations générales sur le Groupe

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).

La Société est cotée sur Euronext Brussels.

Les états financiers résumés de la Société clôturés au 30 juin 2021 comprennent la Société et ses filiales (le « Groupe »). Le périmètre de consolidation n'a pas évolué depuis le 31 décembre 2020 (voir Note 22).

La Société débute son exercice le 1<sup>er</sup> janvier pour le clôturer le 31 décembre de chaque année. Dès lors, la Société présente un rapport semestriel comparant le résultat global des 6 premiers mois de l'exercice 2021 couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021, aux 6 premiers mois de l'exercice 2020.

L'Administrateur unique de WEB SA a arrêté les états financiers résumés en date du 27 septembre 2021 et en a autorisé la publication.

Tous les montants exprimés sont en euros sauf mention contraire.

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

### Note 2 - Principales méthodes comptables

Le Groupe a établi ses états financiers conformément :

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

Les bases de préparation et méthodes comptables sont identiques à celles reprises dans le Rapport Annuel 2020 aux pages 105 à 109.

Les principes de consolidation sont identiques à ceux repris dans le Rapport Annuel 2020.<sup>1</sup>

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

#### 3.1 Jugements significatifs concernant les méthodes comptables du Groupe

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

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

#### 3.2 Sources principales d'incertitudes relatives aux estimations COVID-19

La pandémie de COVID-19 sur le territoire de la Belgique a eu et aura des impacts sur le Groupe notamment exprimés ci-après. Le Conseil d'administration a examiné les risques et incertitudes potentiels qui peuvent influencer les activités du Groupe ainsi que les estimations y relatives (voir ci-après). Les incertitudes sont principalement liées à la capacité de nos locataires à faire face à leurs engagements actuels et futurs.

Au 30 juin 2021, les liquidités pouvant être prélevées se montaient à 11.076 k€ sous forme de straight loans et de trésorerie. Sur base des connaissances au 30 juin, le Groupe n'anticipe aucune difficulté opérationnelle subséquente.

---

<sup>1</sup> cf. pages 108 et 109

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

### **Juste valeur des immeubles de placement**

Les immeubles de placement, qui constituent la quasi-totalité de l'actif du Groupe, sont estimés à leur juste valeur par un expert indépendant en application des principes développés dans les méthodes comptables du rapport annuel.

Pour son évaluation du 30 juin 2021, le Groupe 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 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.

Le Groupe a constaté au 30 juin que la seule partie de son portefeuille impactée directement par ladite crise, à savoir le Retail, présente un degré appréciable de résilience, notamment en raison de son importante pondération sur le segment de l'équipement de la maison et du fait que ses Retail Parks sont à ciel ouvert.

### **Recouvrabilité des créances commerciales**

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

Ce risque est impacté par la pandémie de COVID-19 qui a entraîné une incertitude par rapport à la capacité future de certains locataires à honorer leurs loyers. En conséquence, la 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 7 des états financiers semestriels pour plus de détails sur les impacts possibles du COVID-19 sur les créances commerciales.

### **Juste valeur des produits dérivés**

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

**Note 4 - Informations sectorielles (en €)**

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

**État de la situation financière (en €)**

	Bureaux		Halls logistiques		Commerces		Autres		Non Alloués		Total	
	30/06/21	31/12/20	30/06/21	31/12/20	30/06/21	31/12/20	30/06/21	31/12/20	30/06/21	31/12/20	30/06/21	31/12/20
<b>ACTIF</b>												
<b>I. Actifs non courants</b>	36.222.839	35.436.969	54.548.631	54.217.568	205.998.117	203.441.784	2.351.863	2.338.595	-	-	299.121.450	295.434.916
C. Immeubles de placement	36.222.839	35.436.969	54.548.631	54.217.568	205.998.117	203.440.734	2.351.863	2.338.595	-	-	299.121.450	295.433.866
E. Actifs financiers non courants	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	-	-	-	-	-	1.050	-	-	-	-	-	1.050
<b>II. Actifs courants</b>	1.402.294	1.374.356	2.166.655	-	-	-	-	-	-	-	6.822.994	9.095.355
A. Actifs détenus en vue de la vente	515.001	494.524	1.020.148	819.421	-	664.717	-	-	-	-	1.535.149	1.978.662
B. Actifs financiers courants	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Créances commerciales	265.992	505.002	581.249	1.065.399	1.883.635	3.119.156	127.637	189.501	-	-	2.858.513	4.879.059
E. Créances fiscales et autres actifs courants	-3	368	5.344	2.012	67.602	83.861	195	195	-67.826	146.236	5.313	232.672
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	579.821	308.095	48.796	116.403	-	-	-	-	274.423	346.455	903.040	770.952
G. Comptes de régularisation	41.483	66.367	511.118	475.589	872.854	600.357	49.847	48.734	45.677	42.964	1.520.980	1.234.010
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>37.625.133</b>	<b>36.811.325</b>	<b>56.715.286</b>	<b>54.217.568</b>	<b>205.998.117</b>	<b>203.441.784</b>	<b>2.351.863</b>	<b>2.338.595</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>305.944.444</b>	<b>304.530.271</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>466.513</b>	<b>1.595.340</b>	<b>461.806</b>	<b>2.106.577</b>	<b>5.101.315</b>	<b>7.006.650</b>	<b>-354.294</b>	<b>-603.377</b>	<b>153.211.172</b>	<b>148.647.486</b>	<b>158.886.511</b>	<b>158.752.676</b>
A. Capital	-	-	-	-	-	-	-	-	8.403.938	8.403.938	8.403.938	8.403.938
B. Primes d'émissions	-	-	-	-	-	-	-	-	26.924.110	26.924.110	26.924.110	26.924.110
C. Réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	117.883.538	117.752.310	117.883.538	117.752.310
D. Résultat net de l'exercice	466.513	1.595.340	461.806	2.106.577	5.101.315	7.006.650	-354.294	-603.377	-415	-4.432.872	5.674.924	5.672.318
<b>PASSIF</b>												
<b>I. Passifs non courants</b>	-	-	1.607.108	1.742.132	30.000	20.000	-	-	107.545.802	94.263.836	109.182.910	96.025.969
A. Provisions	-	-	-	-	30.000	20.000	-	-	-	-	30.000	20.000
B. Dettes financières non courantes	-	-	1.607.108	1.742.132	-	-	-	-	107.545.802	94.263.836	109.152.910	96.005.969
<b>II. Passifs courants</b>	1.519.870	1.757.246	1.164.372	1.720.343	2.134.001	3.195.581	68.690	158.689	32.988.090	42.919.768	37.875.023	49.751.626
B. Dettes financières courantes	-	-	268.739	266.134	-	-	-	-	29.319.424	40.975.762	29.588.163	41.241.896
C. Autres passifs financiers courants	-	-	-	-	-	-	-	-	1.485.425	1.803.363	1.485.425	1.803.363
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.433.147	1.367.919	561.247	558.414	1.297.856	901.101	-4.385	14.466	2.273.338	230.740	5.561.203	3.072.641
E. Autres passifs courants	-	-	-	-	-	-	-	-	24.859	24.859	24.859	24.859
F. Comptes de régularisation	86.723	389.327	334.386	895.795	836.144	2.294.479	73.075	144.223	-114.957	-114.957	1.215.372	3.608.867
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>1.986.383</b>	<b>3.352.586</b>	<b>3.233.286</b>	<b>5.569.052</b>	<b>7.265.315</b>	<b>10.222.230</b>	<b>-285.604</b>	<b>-444.687</b>	<b>293.745.063</b>	<b>285.831.090</b>	<b>305.944.444</b>	<b>304.530.271</b>

**Compte de résultats (en €)**

	Bureaux		Halls logistiques		Commerces		Autres		Non Alloués		Total	
	30/06/21	30/06/20	30/06/21	30/06/20	30/06/21	30/06/20	30/06/21	30/06/20	30/06/21	30/06/20	30/06/21	30/06/20
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>1.089.742</b>	<b>1.011.021</b>	<b>2.226.769</b>	<b>2.056.219</b>	<b>5.974.177</b>	<b>6.116.412</b>	<b>298.974</b>	<b>330.675</b>	-	-	<b>9.589.662</b>	<b>9.514.326</b>
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>964.811</b>	<b>837.832</b>	<b>2.067.200</b>	<b>1.606.478</b>	<b>5.750.940</b>	<b>4.501.276</b>	<b>166.929</b>	<b>166.417</b>	<b>-642</b>	-	<b>8.949.238</b>	<b>7.112.002</b>
IX. Frais techniques	-268.758	-103.585	-732.246	-172.387	-677.341	-440.078	14.649	-46.111	-	-	-1.663.697	-762.161
X. Frais commerciaux	-4.323	-4.946	-39.970	-5.626	-25.278	-29.368	-606	-529	-	-	-70.177	-40.469
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XII. Frais de gestion immobilière	-48.112	-40.648	-387.769	-374.307	-521.195	-503.519	-160.874	-153.998	227	-	-1.117.723	-1.072.472
XIV. Frais généraux de la société	-54.280	-81.323	-263.881	-238.854	-352.762	-292.629	-104.265	-87.436	-	-	-775.188	-700.242
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	1.754	2.377	25.038	73.038	208.703	1.406	27.385	10.492	-	-	262.881	87.313
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement <sup>1</sup>	21.972	-153.938	109.310	-440.684	1.109.972	-3.870.507	-176.544	-54.146	-	-	1.064.711	-4.519.275
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-	526.263	-	-4.207	-	-	-	-	-	-	-	522.056
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>613.063</b>	<b>982.032</b>	<b>777.681</b>	<b>443.450</b>	<b>5.493.040</b>	<b>-633.419</b>	<b>-233.326</b>	<b>-165.311</b>	<b>-415</b>	-	<b>6.650.044</b>	<b>626.753</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-31.552</b>	<b>-43.588</b>	<b>-305.956</b>	<b>-416.647</b>	<b>-391.725</b>	<b>-536.164</b>	<b>-120.969</b>	<b>-164.014</b>	-	-	<b>-850.202</b>	<b>-1.160.414</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>581.511</b>	<b>938.444</b>	<b>471.725</b>	<b>26.804</b>	<b>5.101.315</b>	<b>-1.169.583</b>	<b>-354.294</b>	<b>-329.325</b>	<b>-415</b>	-	<b>5.799.842</b>	<b>-533.661</b>
<b>IMPÔT</b>	<b>-114.999</b>	<b>-69.963</b>	<b>-9.920</b>	<b>-377</b>	<b>-</b>	<b>-11.198</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-124.918</b>	<b>-81.538</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>466.513</b>	<b>868.480</b>	<b>461.806</b>	<b>26.427</b>	<b>5.101.315</b>	<b>-1.180.781</b>	<b>-354.294</b>	<b>-329.325</b>	<b>-415</b>	<b>-</b>	<b>5.674.924</b>	<b>-615.199</b>

<sup>1</sup> voir Note 5, point Evolution de la valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location

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

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

La valorisation des immeubles de placement, des biens immobiliers détenus en vue de la vente (IAS 40.9.a) et du bien occupé par le Groupe (IAS 40.9.c) telle que reprise dans les états financiers au 30 juin 2021, est établie à la Juste valeur.

Au 30 juin 2021, le Groupe occupe des bureaux au sein de l'immeuble sis 29 avenue Jean Mermoz à 6041 Gosselies, lequel fait partie d'un site dont la superficie totale bâtie est de 20.678 m<sup>2</sup>. Cet immeuble a une surface totale de 1.657 m<sup>2</sup> dont 441 m<sup>2</sup> sont occupés par le Groupe. Ces bureaux ne font l'objet d'aucune valorisation distincte.

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

La juste valeur telle que définie par l'IFRS 13.9 est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre intervenants du marché à la date d'évaluation.

### Hierarchie des justes valeurs (IFRS 13.72 à 13.80)

Au 30 juin 2021, le Groupe renvoie pour la hiérarchie des justes valeurs à la page 115 du RFA au 31 décembre 2020.

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

	30/06/2021	31/12/2020
<b>SOLDE A LA CLOTURE N-1</b>	<b>295.433.866</b>	<b>270.975.284</b>
Acquisitions	-	21.740.000
Alleur	-	16.810.000
Houdeng	-	4.930.000
Projets de développement	-	-
Dépenses capitalisées	2.159.998	4.175.463
Récupération de TVA	-	-645.668
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	630.000	-1.159.240
Jumet - Rue de l'Industrie	-	-494.523
Courcelles	-	-664.717
Tournai	630.000	-
Cessions	-	-
Augmentation/(diminution) de juste valeur	892.583	348.026
<b>SOLDE A LA CLOTURE N</b>	<b>299.116.447</b>	<b>295.433.866</b>

Durant le 1<sup>er</sup> semestre 2021, le Groupe a effectué des dépenses capitalisées sur des immeubles disponibles à la location pour un montant total de 2.160 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) - 825 k€ - 8 nouveaux baux,
- Site 30 (Marchienne-au-Pont) - 454 k€ - 3 nouveaux baux,
- Site 13 (Gosselies - City Nord) - 301 k€ - 3 nouveaux baux,
- Site 50 (Saint-Georges-s/Meuse) - 246 k€,
- Site 8 (Courcelles - Glacerie) - 104 k€ - 1 nouveau bail.

Ces travaux auront permis comparativement à 2020, et malgré la pandémie, d'améliorer en base annuelle les revenus locatifs suite aux baux signés dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2021. Le taux d'occupation est passé de 90,02% au 30 juin 2020 à 95,24% au 30 juin 2021 renouant ainsi avec 2019 et démontrant la résilience de son parc immobilier dont le segment Retail est situé en périphérie des villes, à ciel ouvert, fortement diversifié avec une prépondérance sectorielle « Equipement maison » ; une autre caractéristique de ces derniers consistant en de vastes parkings gratuits à ciel ouvert.

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

Au 30 juin 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
<b>Immeubles logistiques</b>	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	10,00 €/m <sup>2</sup>	45,00 €/m <sup>2</sup>	26,90 €/m <sup>2</sup>
		Taux de capitalisation	6,60%	12,00%	8,22%
<b>Immeubles commerciaux</b>	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	23,73 €/m <sup>2</sup>	159,06 €/m <sup>2</sup>	94,77 €/m <sup>2</sup>
		Taux de capitalisation	5,62%	8,30%	6,36%
<b>Immeubles de bureaux</b>	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	55,00 €/m <sup>2</sup>	145,00 €/m <sup>2</sup>	129,90 €/m <sup>2</sup>
		Taux de capitalisation	5,00%	8,85%	5,78%
<b>Terrains sans permis</b>	Comparables	Prix unitaires	101,25 €/m <sup>2</sup>	101,25 €/m <sup>2</sup>	101,25 €/m <sup>2</sup>
<b>Terrains loués</b>	Discounted Cashflow (DCF)	Taux d'actualisation	6,00%	7,00%	5,87%
		Inflation	1,50%	1,50%	1,50%
		Durée résiduelle (bail)	47,66 an(s)	48,50 an(s)	45,29 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%
<b>IMMEUBLES LOGISTIQUES</b>						
Jumet - Rue de l'Industrie 12	1.022.038	1.018.260	1.049.596	991.955	1.020.149	1.020.149
Gosselies - Ave des Etats-Unis 90	1.108.213	1.035.239	1.106.965	1.038.645	1.075.146	1.068.306
Gosselies - Chée de Fleurus 157	10.939.895	10.051.814	10.921.406	10.131.609	10.524.808	10.498.513
Courcelles - Rue de la Glacière 12	8.504.307	7.790.575	8.342.913	7.961.068	8.157.542	8.137.340
Gosselies - Rue de l'Escasse	954.068	869.655	937.493	887.587	912.539	911.184
Fleurus - Ave de l'Espérance 1	1.302.212	1.185.429	1.281.582	1.208.217	1.244.580	1.243.061
Gosselies - Aéroport	6.948.144	6.381.621	6.880.860	6.462.362	6.675.145	6.654.992
Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	5.503.738	5.087.272	5.467.233	5.135.847	5.307.597	5.285.334
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	2.220.558	2.047.212	2.183.063	2.086.703	2.137.921	2.129.850
Gosselies - Ave Jean Mermoz 29	14.280.755	13.099.385	14.150.672	13.268.054	13.715.982	13.669.758
Houdeng - Rue de la Reconversion	5.048.693	4.737.985	5.076.835	4.723.099	4.911.202	4.875.476
<b>TOTAL APRÈS VARIATION</b>	<b>57.832.621</b>	<b>53.304.447</b>	<b>57.398.618</b>	<b>53.895.146</b>	<b>55.682.611</b>	<b>55.493.963</b>
<b>TOTAL AVANT VARIATION</b>	<b>55.563.781</b>	<b>55.563.781</b>	<b>55.563.781</b>	<b>55.563.781</b>	<b>55.563.781</b>	<b>55.563.781</b>
Variation	2.268.840	-2.259.334	1.834.837	-1.668.635	118.830	-69.818
	4,1%	-4,1%	3,3%	-3,0%	0,2%	-0,1%
<b>IMMEUBLES COMMERCIAUX</b>						
<b>TOTAL APRÈS VARIATION</b>	<b>214.480.273</b>	<b>198.822.306</b>	<b>215.425.179</b>	<b>199.061.819</b>	<b>206.501.380</b>	<b>205.702.361</b>
<b>TOTAL AVANT VARIATION</b>	<b>205.998.117</b>	<b>205.998.117</b>	<b>205.998.117</b>	<b>205.998.117</b>	<b>205.998.117</b>	<b>205.998.117</b>
Variation	8.482.156	-7.175.811	9.427.062	-6.936.298	503.263	-295.756
	4,1%	-3,5%	4,6%	-3,4%	0,2%	-0,1%
<b>IMMEUBLES DE BUREAUX</b>						
Rhode-St-Genèse - Chée de Waterloo 198	15.403.051	14.112.938	15.401.105	14.164.333	14.776.953	14.739.035
Charleroi - Bd Joseph II 38-40-42	3.177.601	2.923.805	3.166.467	2.943.311	3.055.830	3.045.576
Jumet - Rue Frison 56	538.518	491.483	531.588	499.329	515.446	514.554
Gosselies - Rue de Namur 138	1.155.880	1.100.246	1.171.192	1.087.978	1.133.780	1.122.346
Alleur - Rue Alfred Deponthière 40	17.845.985	16.726.176	18.141.118	16.511.521	17.346.960	17.225.201
<b>TOTAL APRÈS VARIATION</b>	<b>38.121.035</b>	<b>35.354.648</b>	<b>38.411.470</b>	<b>35.206.472</b>	<b>36.828.969</b>	<b>36.646.712</b>
<b>TOTAL AVANT VARIATION</b>	<b>36.737.840</b>	<b>36.737.840</b>	<b>36.737.840</b>	<b>36.737.840</b>	<b>36.737.840</b>	<b>36.737.840</b>
Variation	1.383.195	-1.383.192	1.673.630	-1.531.368	91.129	-91.128
	3,8%	-3,8%	4,6%	-4,2%	0,2%	-0,2%



Propriétés	ERV +5%	ERV -5%	Cap Rate - 25bps	Cap Rate + 25bps	Passing Rent +1%	Passing Rent -1%
<b>TERRAINS</b>						
Loverval - Chée de Philippeville	304.740	304.740	304.740	304.740	304.740	304.740
Gerpinnes - Chée de Philippeville 212	1.095.534	1.095.534	1.145.962	1.048.790	1.095.534	1.095.534
Gosselies - Ave Jean Mermoz 29	982.676	913.183	980.889	923.995	961.381	941.799
<b>TOTAL APRÈS VARIATION</b>	<b>2.382.950</b>	<b>2.313.457</b>	<b>2.431.591</b>	<b>2.277.525</b>	<b>2.361.655</b>	<b>2.342.073</b>
<b>TOTAL AVANT VARIATION</b>	<b>2.351.863</b>	<b>2.351.863</b>	<b>2.351.863</b>	<b>2.351.863</b>	<b>2.351.863</b>	<b>2.351.863</b>
Variation	31.087	-38.406	79.728	-74.338	9.792	-9.790
	1,3%	-1,6%	3,4%	-3,2%	0,4%	-0,4%
<b>TOTAL GÉNÉRAL (APRÈS VARIATION)</b>	<b>312.816.879</b>	<b>289.794.858</b>	<b>313.666.858</b>	<b>290.440.962</b>	<b>301.374.615</b>	<b>300.185.109</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (AVANT VARIATION)</b>	<b>300.651.601</b>	<b>300.651.601</b>	<b>300.651.601</b>	<b>300.651.601</b>	<b>300.651.601</b>	<b>300.651.601</b>
	12.165.278	-10.856.743	13.015.257	-10.210.639	723.014	-466.492
	4,0%	-3,6%	4,3%	-3,4%	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 <sup>2</sup>	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 des possibilités qu'offre le marché locatif et de leurs caractéristiques techniques actuelles et considération faite, le cas échéant, des délais de délivrance par les autorités des permis.

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

ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE	30/06/2021	31/12/2020
<b>A. Actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>1.535.149</b>	<b>1.978.662</b>
- Immeubles de placement	1.535.149	1.978.662

Durant le 1<sup>er</sup> semestre 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 du semestre et le Groupe a décidé de ne plus le vendre.

Au 30 juin 2021, les actifs détenus en vue de la vente sont composés des immeubles suivants:

- Site 1 - Jumet - Rue de l'industrie,
- Site 19 - Jumet - Rue Frison.

Le Groupe confirme que ces immeubles sont toujours disponibles à la vente à la date d'arrêt des comptes.

	30/06/2021	31/12/2020
<b>SOLDE A LA CLOTURE N-1</b>	<b>1.978.662</b>	<b>1.219.422</b>
Transfert des immeubles disponibles à la location	-630.000	1.159.241
<i>Tournai</i>	-630.000	664.717
Dépenses capitalisées	14.359	494.524
Récupération de TVA	-	-
Cessions	-	-
Augmentation/(diminution) de juste valeur	172.128	-400.000
<b>SOLDE A LA CLOTURE N</b>	<b>1.535.149</b>	<b>-400.000</b>

## Note 7 – Créances commerciales et créances douteuses (en €)

Les créances commerciales sont issues soit de loyers, soit de la refacturation de charges locatives ou encore de la refacturation de taxes.

Le risque lié aux créances commerciales est décrit dans la section « Facteurs de risques » du rapport annuel 2020 en page 40.

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

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

SEGMENTATION DU POSTE « CRÉANCES COMMERCIALES »		30/06/2021	31/12/2020	Variation
<b>D. Créances commerciales</b>		<b>2.858.513</b>	<b>4.879.059</b>	<b>-2.020.545</b>
Clients	I.	731.102	3.786.242	-3.055.140
Clients créditeurs		-1.446	-5.091	3.645
Factures à établir		1.479.560	414.251	1.065.309
Factures à établir - COVID-19	II.	854.689	634.276	220.413
Notes de crédit à recevoir		10.397	8.154	2.243
Créances clients douteux	III.	1.858.758	2.074.169	-215.412
Réductions de valeur actées sur créances commerciales	IV.	-2.074.545	-2.032.942	-41.603

Au 30 juin 2021, les créances commerciales diminuent de 2.021 k€ par rapport au 31 décembre 2020. Cette diminution est principalement expliquée par :

- une diminution des clients de 3.055 k€ (pour s'établir à 731 k€ au 30 juin 2021) laquelle s'explique par la facturation en juillet 2021 des loyers du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 alors que ceux du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 avaient été facturés en décembre 2020 (voir aussi Note 14 ci-après) ;
- une augmentation des factures à établir de 1.285 k€ expliquée, d'une part, par les charges de précompte immobilier restant à facturer et l'augmentation des factures à établir comptabilisées suite aux notes de crédit conditionnelles COVID-19 émises durant l'exercice.

Considération faite de ce qui précède, le Groupe constate une amélioration sur le 1<sup>er</sup> semestre de l'aging des créances conformément au détail présenté dans les tableaux ci-dessous.

### I. Clients

SEGMENTATION DU POSTE « CLIENTS » PAR STRUCTURE D'ÂGE	30/06/2021	31/12/2020
<b>Clients</b>	<b>731.102</b>	<b>3.786.242</b>
Echu < 30 jours	69.911	2.917.670
Echu 30 - 59 jours	110.707	225.234
Echu 60 - 89 jours	107.765	161.031
Echu > 90 jours	442.718	482.306

SEGMENTATION DU POSTE « CLIENTS » PAR TYPE DE LOCATAIRES	30/06/2021	31/12/2020
<b>Clients</b>	<b>731.102</b>	<b>3.786.242</b>
Institutions publiques	3.242	74.774
Sociétés	711.866	3.597.614
Personnes physiques	15.994	113.854

### II. Factures à établir - COVID-19

Durant l'exercice 2020 et le 1<sup>er</sup> semestre 2021, le Groupe 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 seront définitivement acquises dans le futur dès que la condition sera remplie (cf. également la Note 26).

En conséquent, le Groupe a comptabilisé des factures à émettre pour le montant des notes de crédit émises. Ces factures à émettre font l'objet d'une réduction de valeur à 100% (voir Point IV ci-dessous).

**III. Créances clients douteuses**

CRÉANCES DOUTEUSES - TABLEAU DES MOUVEMENTS	30/06/2021	31/12/2020
<b>Solde à la fin de l'exercice précédent</b>	<b>2.074.169</b>	<b>672.340</b>
Montant des créances reclassées en Créances douteuses	10.207	1.823.361
Montant des créances considérées comme douteuses et ayant été récupérées auprès desdits clients	-123.487	-2.760
Montant des créances douteuses définitivement perdues pour lesquelles une moins-value a été réalisée	-102.132	-418.771
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>1.858.758</b>	<b>2.074.169</b>

**IV. Réductions de valeur actées sur créances commerciales**

RÉDUCTIONS DE VALEUR ACTÉES SUR CRÉANCES	30/06/2021	31/12/2020
RDV sur clients (voir point I.) - taux de perte attendu	-80.005	-203.944
RDV sur factures à émettre - COVID-19 (voir point II.)	-854.689	-634.276
RDV sur clients douteux (voir point III.)	-1.139.852	-1.194.722
<b>TOTAL</b>	<b>-2.074.546</b>	<b>-2.032.942</b>

Au 30 juin 2021, les réductions de valeurs actées sur les créances commerciales s'élèvent à 2.075 k€. Elles se divisent en trois catégories :

- 1.140 k€ pour clients au contentieux, en procédure de redressement judiciaire ou en faillite ;
- 855 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. Pour rappel au 31 décembre 2020, le montant des accords pris par le Groupe était de 634 k€ ;
- 80 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.

RÉDUCTIONS DE VALEUR ACTÉES SUR CRÉANCES - TABLEAU DES MOUVEMENTS	30/06/2021	31/12/2020
<b>Solde à la fin de l'exercice précédent</b>	<b>-2.032.942</b>	<b>-604.251</b>
Montant des nouvelles réductions de valeur actées	-267.222	-1.850.223
Montant des réductions de valeur extournées suite à la récupération des créances douteuses	123.487	2.760
Montant des réductions de valeur extournées relatives à des créances définitivement perdues pour lesquelles une moins-value a été réalisée	102.132	418.771
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>-2.074.545</b>	<b>-2.032.942</b>

**V. Rotations créances**

ROTATION		30/06/2021	31/12/2020
Créances commerciales (Actif II.D.)	a	2.858.513 €	4.879.059 €
Loyers (Résultat global I.A.)	b	9.655.699 €	18.947.587 €
Durée exercice en jours	c	183	365
Rotation en jours	$d = (a : b) \times c$	54,0	94,0

En moyenne, les créances sont payées par nos débiteurs avec un délai de 54 jours calendrier.

**Note 8 – Capital social****Structure de l'actionariat et déclaration de participations importantes au cours de la période sous revue**

Pour l'application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, outre les seuils légaux, l'Article 17 §2 des Statuts de WEB 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 48,63% du total des droits de vote.

Sur la base des informations reçues au 30 juin 2021, la structure de l'actionnariat de WEB SA s'établit comme présenté en page 18 de ce rapport.

### Évolution du capital social de la SIR

Au 30 juin 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 WEPS SA que par les Actionnaires.

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

### Note 9 – Catégories d'instruments financiers (en €)

	30/06/2021		31/12/2020		Hiérarchie de juste valeur
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
<b>ACTIFS FINANCIERS</b>					
<b>Prêts et créances</b>					
Créances commerciales	2.858.513	2.858.513	4.879.059	4.879.059	Niveau 2
Autres créances	5.313	5.313	232.672	232.672	Niveau 2
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>903.040</b>	<b>903.040</b>	<b>770.952</b>	<b>770.952</b>	<b>Niveau 2</b>
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>					
<b>Juste valeur par le biais du compte de résultats</b>					
Instruments de couverture autorisés	1.485.425	1.485.425	1.803.363	1.803.363	Niveau 2
<b>Coût amorti</b>					
Dettes financières court terme	29.588.163	29.588.163	41.241.896	41.241.896	Niveau 2
Dettes financières long terme	109.152.910	109.168.317	96.005.969	96.022.569	Niveau 2
Dettes commerciales	1.688.298	1.688.298	1.265.877	1.265.877	Niveau 2
Autres dettes	24.859	24.859	24.859	24.859	Niveau 2

Veuillez vous référer aux Notes 10 et 11 ci-après détaillant les dettes financières.

## Note 10 – Dettes financières non courantes (en €)

	30/06/2021	31/12/2020
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>109.182.910</b>	<b>96.025.969</b>
<b>A. Provisions</b>	<b>30.000</b>	<b>20.000</b>
<b>B. Dettes financières non courantes</b>	<b>109.152.910</b>	<b>96.005.969</b>
- Etablissements de crédit	109.018.573	95.857.307
- Roll over BNP Paribas Fortis	5.000.000	5.000.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	3.800.000	3.800.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	700.000	700.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	250.000	250.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	6.500.000	-
- Roll over BNP Paribas Fortis	6.500.000	-
- Roll over Belfius	8.500.000	8.500.000
- Roll over Belfius	13.000.000	13.000.000
- Roll over Belfius	2.280.000	2.280.000
- Roll over Belfius	6.080.000	6.080.000
- Roll over Belfius	-	6.840.000
- 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
- Roll over Belfius	3.000.000	-
- Roll over Belfius	4.175.000	-
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	4.000.000	4.000.000
- 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 bullet Belfius	9.500.000	9.500.000
- Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis	442.965	481.675
- Crédit d'investissement amortissable Belfius	1.600.608	1.735.632
- Garanties locatives reçues	134.338	148.661

Les dettes financières non courantes ont augmenté au 30 juin 2021 de 13.147 k€ par rapport au 31 décembre 2020 alors que les dettes financières courantes, détaillées en Note 11, ont diminué de 11.674 k€.

La variation des dettes financières non courantes s'explique comme suit :

- transfert en dettes financières courantes d'un crédit amortissable de 173 k€ ;
- transfert en dettes financières courantes d'un crédit Roll over de 6.840 k€ (échéance au 30 juin 2022) ;
- renouvellement par BNP Paribas Fortis d'une ligne de 13.000 k€ sous la forme de 2 nouvelles de 6.500 k€ chacune ;
- renouvellement par Belfius d'une ligne de 3.000 k€ ;
- souscription d'un nouveau crédit auprès de Belfius de 4.175 k€ refinançant les travaux capitalisés, autofinancés en 2020 (voir RFA 2020, page 116) ;
- diminution des garanties locatives reçues de 14 k€.

Durant le semestre, le Groupe a également souscrit un crédit roll-over à taux variable (couvert par un IRS forward) d'un montant de 6.700 k€ destiné à refinancer le projet de développement du site 9 (voir RFA 2019, page 108). Ce crédit sera mis à disposition le 1<sup>er</sup> octobre 2021.

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

	30/06/2021	31/12/2020
<b>B. Dettes financières courantes</b>	<b>29.588.163</b>	<b>41.241.896</b>
- Straight loan banque BNP Paribas Fortis	10.915.000	14.350.000
- Straight loan banque Belfius	6.475.000	5.500.000
- 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	5.000.000
- 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	76.853	75.725
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis	8.572	34.286
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis	4.000	10.000
- Emprunts court terme Belfius	268.739	266.134
<b>C. Autres passifs financiers courants</b>	<b>1.485.425</b>	<b>1.803.363</b>
- Juste valeur des instruments dérivés	1.485.425	1.803.363

La diminution des dettes financières courantes de 11.654 k€ provient principalement :

- du transfert à court terme d'un emprunt échéant dans l'année pour 6.840 k€ ;
- du remboursement de deux emprunts long terme qui sont arrivé à échéance durant l'exercice pour 16.000 k€ ;
- d'une moindre utilisation des lignes de straight loan pour 2.460 k€.

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

Considérant le fait que le Groupe finance l'ensemble de ses travaux immobiliers ou de ses acquisitions par emprunts bancaires et compte tenu de l'incertitude persistante liée à l'évolution du taux Euribor 3 mois, le Groupe applique une stratégie prudente qui consiste à évaluer l'opportunité d'emprunter soit à taux fixe, soit à taux variable assorti d'une couverture IRS (IRS = swap de taux d'intérêts, où le Groupe reçoit le taux variable et paye le taux fixe contractuel) en fonction des prévisions reçues des salles des marchés. Le tableau suivant présente les dettes financières non courantes et courantes selon leurs échéances respectives.



**Tableau détaillé des utilisations de crédits bancaires au 30/06/2021 et flux de trésorerie futurs qui en découlent pour le Groupe**

Immeuble	Organismes	Type 1	Taux 2	Date fin d'emprunt	Taux <sup>3</sup>	< ou = 1 an Nominal	> 1 an et < 5 ans Nominal	> 5 ans Nominal	Nominal - total 30/06/2021
Berchem	BNP Paribas Fortis	LT	F	30/09/2027	2,68%	76.853 €	331.178 €	111.787 €	519.817 €
Tous	Belfius	LT	V	30/09/2023	E + MF	- €	8.500.000 €	- €	8.500.000 €
Tous	Belfius	LT	V	12/05/2025	E + MF	- €	13.000.000 €	- €	13.000.000 €
Tous	BNP Paribas Fortis	CT	V	Illimitée	E + MF	10.915.000 €	- €	- €	10.915.000 €
Tous	Belfius	CT	V	Illimitée	E + MF	6.475.000 €	- €	- €	6.475.000 €
Tous	BNP Paribas Fortis	LT	F	30/09/2021	0,95%	5.000.000 €	- €	- €	5.000.000 €
Tous	Belfius	LT	F	30/09/2023	1,15%	- €	9.500.000 €	- €	9.500.000 €
Tous	BNP Paribas Fortis	LT	F	30/11/2022	1,48%	- €	4.000.000 €	- €	4.000.000 €
St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	V	30/04/2024	E + MF	- €	3.800.000 €	- €	3.800.000 €
St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	V	30/04/2024	E + MF	- €	700.000 €	- €	700.000 €
St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	V	30/06/2023	E + MF	- €	250.000 €	- €	250.000 €
St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	F	30/04/2024	1,60%	- €	9.000.000 €	- €	9.000.000 €
St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	F	30/06/2023	1,57%	- €	6.000.000 €	- €	6.000.000 €
St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	F	26/11/2021	1,00%	4.000 €	- €	- €	4.000 €
St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	F	19/08/2021	1,89%	8.572 €	- €	- €	8.572 €
Dvlpt Site 9	BNP Paribas Fortis	LT	V	02/01/2025	E + MF	- €	5.000.000 €	- €	5.000.000 €
Péruwelz	Belfius	LT	V	30/06/2025	E + MF	- €	2.280.000 €	- €	2.280.000 €
Péruwelz	Belfius	LT	V	30/06/2024	E + MF	- €	6.080.000 €	- €	6.080.000 €
Péruwelz	Belfius	LT	V	30/06/2022	E + MF	6.840.000 €	- €	- €	6.840.000 €
Alleur	Belfius	LT	V	20/01/2026	E + MF	- €	6.600.000 €	- €	6.600.000 €
Alleur	Belfius	LT	V	20/01/2027	E + MF	- €	- €	2.640.000 €	2.640.000 €
Alleur	Belfius	LT	V	20/01/2027	E + MF	- €	- €	3.960.000 €	3.960.000 €
Alleur	Belfius	LT	V	30/06/2025	E + MF	- €	2.875.000 €	- €	2.875.000 €
Houdeng	Belfius	LT	V	30/06/2026	E + MF	- €	2.615.000 €	- €	2.615.000 €
Houdeng	Belfius	LT	F	31/12/2027	1,95%	268.739 €	1.153.348 €	447.260 €	1.869.347 €
Rhode-St-Genèse	BNP Paribas Fortis	LT	V	31/01/2024	E + MF	- €	6.500.000 €	- €	6.500.000 €
Rhode-St-Genèse	BNP Paribas Fortis	LT	V	31/01/2026	E + MF	- €	6.500.000 €	- €	6.500.000 €
Tous	Belfius	LT	V	31/05/2026	E + MF	- €	3.000.000 €	- €	3.000.000 €
Tous	Belfius	LT	V	31/05/2027	E + MF	- €	- €	4.175.000 €	4.175.000 €
						<b>29.588.163 €</b>	<b>97.684.525 €</b>	<b>11.334.048 €</b>	<b>138.606.736 €</b>

1 CT : court terme, LT = long terme

2 F = fixe, V = variable

3 E + MF = Euribor + marge fixe

### Covenants contractuels avec les banques partenaires

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

Le Groupe :

- déclare qu'il dispose de la pleine propriété de tous ses actifs et avoirs figurant dans ses états financiers, lesquels ne sont pas grevés d'un 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 »)<sup>1</sup> > 2, et ce, sur base non consolidée, aussi longtemps que la Banque ne sera pas intégralement remboursée en principal, intérêts et accessoires ;
- s'engage, pendant toute la durée du crédit, à appliquer les mêmes règles comptables que celles qui ont été appliquées aux derniers chiffres publiés.

Au 30 juin 2021, il ressort des états financiers consolidés du Groupe un DSCR<sup>1</sup> de 7,0 contre 7,4 au 31 décembre 2020. Cette diminution est expliquée par l'augmentation du taux moyen d'emprunt par rapport à l'exercice précédent qui est passé de 1,57% à 1,67% (charges résultant d'instruments de couverture autorisés inclus).

### Note 12 – Contrats d'instruments de couverture (en €)

Afin de couvrir le risque de fluctuation du taux Euribor 3 mois payé sur les dettes financières à taux variable, la Groupe a conclu un certain nombre de contrats IRS classiques.

Au 30 juin 2021, le nominal de l'ensemble de ces couvertures de taux est de 56,7 M€, à comparer aux 102,7 M€ de crédits bancaires à taux variable, ce qui donne un taux de couverture de 55,2% dont le détail du calcul est fourni dans le tableau ci-après. A date, un retour à 0 du taux EURIBOR 3 mois est prévue par les salles des marchés (Euribor 3 mois Forward curve) en février 2027. Ces prévisions doivent être considérées avec prudence car volatiles (voir Risque de volatilité des taux d'intérêts, RFA 2020, page 43).

Organismes	Date fin	IRS nominal	Taux fixe	Floor	Juste valeur 30/06/2021	Juste valeur 31/12/2020
Belfius	12/08/2021	15.000.000 €	1,70%		-85.656 €	-254.408 €
Belfius	12/08/2021	13.000.000 €	0,57%		-36.669 €	-108.852 €
Belfius	30/06/2022	6.840.000 €	0,31%		-191.582 €	-248.727 €
Belfius	29/09/2023	8.500.000 €	0,51%		-104.165 €	-131.396 €
Belfius	28/06/2024	6.080.000 €	0,62%		-194.588 €	-246.873 €
Belfius	30/06/2025	2.280.000 €	0,75%		-58.139 €	-89.110 €
BNP Paribas Fortis	01/01/2025	5.000.000 €	0,16%		-174.018 €	-213.219 €
<b>Dérivés actifs</b>		<b>56.700.000 €</b>				
Belfius	12/08/2025	13.000.000 €	0,53%		-445.755 €	-510.778 €
Belfius	31/08/2028	6.700.000 €	0,49%	-1,53%	-194.852 €	
<b>Dérivés inactifs</b>		<b>19.700.000 €</b>			<b>-1.485.424 €</b>	<b>-1.803.363 €</b>

<sup>1</sup> Debt service coverage ratio = taux de couverture de la dette

Le tableau ci-dessous présente le détail du calcul du taux de couverture des crédits souscrits à taux variable au 30 juin 2021 ; soit 55,21% du montant total des crédits à taux variable couverts par un IRS :

Immeuble	Organismes	Nominal (crédits bancaires - voir Note 8)	Crédits souscrits à taux Fixe	Crédits souscrits à taux variable	Crédits à taux variables couverts par un IRS	Crédits souscrits à taux variable non couverts par un IRS
Berchem	BNP Paribas Fortis	519.817 €	519.817 €			
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	10.915.000 €		10.915.000 €	8.525.000 €	2.390.000 €
Tous	Belfius	6.475.000 €		6.475.000 €	6.475.000 €	- €
Tous	BNP Paribas Fortis	5.000.000 €	5.000.000 €			
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 €
St-Georges	BNP Paribas Fortis	700.000 €		700.000 €		700.000 €
St-Georges	BNP Paribas Fortis	250.000 €		250.000 €		250.000 €
St-Georges	BNP Paribas Fortis	9.000.000 €	9.000.000 €			
St-Georges	BNP Paribas Fortis	6.000.000 €	6.000.000 €			
St-Georges	BNP Paribas Fortis	4.000 €	4.000 €			
St-Georges	BNP Paribas Fortis	8.572 €	8.572 €			
Dvlpt Site 9	BNP Paribas Fortis	5.000.000 €		5.000.000 €	5.000.000 €	
Péruwelz	Belfius	2.280.000 €		2.280.000 €	2.280.000 €	
Péruwelz	Belfius	6.080.000 €		6.080.000 €	6.080.000 €	
Péruwelz	Belfius	6.840.000 €		6.840.000 €	6.840.000 €	
Alleur	Belfius	6.600.000 €		6.600.000 €		6.600.000 €
Alleur	Belfius	2.640.000 €		2.640.000 €		2.640.000 €
Alleur	Belfius	3.960.000 €		3.960.000 €		3.960.000 €
Alleur	Belfius	2.875.000 €		2.875.000 €		2.875.000 €
Houdeng	Belfius	2.615.000 €		2.615.000 €		2.615.000 €
Houdeng	Belfius	1.869.347 €	1.869.347 €			
Rhode-St-Genèse	BNP Paribas Fortis	6.500.000 €		6.500.000 €		6.500.000 €
Rhode-St-Genèse	BNP Paribas Fortis	6.500.000 €		6.500.000 €		6.500.000 €
Tous	Belfius	3.000.000 €		3.000.000 €		3.000.000 €
Tous	Belfius	4.175.000 €		4.175.000 €		4.175.000 €
<b>TOTAL</b>		<b>138.606.736 €</b>	<b>35.901.736 €</b>	<b>102.705.000 €</b>	<b>56.700.000 €</b>	<b>46.005.000 €</b>
<b>% relatifs</b>		<b>100,00%</b>	<b>25,90%</b>	<b>74,10%</b>		
<b>% relatifs</b>				<b>100,00%</b>	<b>55,21%</b>	<b>44,79%</b>

Pour apprécier ce risque, veuillez vous référer au rapport de risques du RFA 2020 (Risque n°4.3. « Risque de volatilité des taux d'intérêt »).

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

	30/06/2021	31/12/2020
<b>D. Dettes commerciales et autres dettes courantes</b>	<b>5.561.203</b>	<b>3.072.641</b>
a. Exit tax	1.388.669	1.326.546
b. Autres	4.172.534	1.746.095
Fournisseurs	1.688.298	1.265.877
Impôts, rémunérations et charges sociales	2.484.236	480.217

#### Exit tax

Au 30 juin 2021, la dette d'exit tax correspond à l'exit tax à payer sur les immeubles appartenant aux deux filiales de la Société (immeubles localisés à Houdeng et à Alleur).

Le montant de cette taxe est obtenu en multipliant son assiette fiscale par le taux de 15% en vigueur.

**Fournisseurs**

Au 30 juin 2021, les dettes fournisseurs s'élèvent à 1.688 k€, en augmentation de 422 k€ par rapport au 31 décembre 2020.

Cette augmentation résulte des travaux réalisés durant le 1<sup>er</sup> semestre 2021.

**Impôts, rémunérations et charges sociales**

Au 30 juin 2021, le solde de la rubrique impôts, rémunérations et charges sociales est de 2.484 k€.

Son évolution par rapport au 31 décembre dernier s'explique par l'enregistrement de la dette de précompte immobilier pour l'année 2021, soit 1.919 k€, laquelle était soldée pour l'année 2020 au 31 décembre 2020.

**Note 14 – Comptes de régularisation du passif (en €)**

	30/06/2021	31/12/2020
<b>F. Comptes de régularisation</b>	<b>1.215.372</b>	<b>3.608.867</b>
Revenus immobiliers perçus d'avance	1.101.893	3.480.376
Intérêts et autres charges courus non échus	113.479	128.491

La rubrique Revenus immobiliers perçus d'avance diminuent de 2.393 k€ par rapport au 31 décembre 2020.

Cette diminution est expliquée par le fait que les revenus locatifs relatifs au troisième trimestre 2021 ont été facturés après le 30 juin alors que la facturation clients du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 avait été enregistrée au 31 décembre 2020 et reportée via ce compte de régularisation pour annuler tout impact sur le compte de résultats (voir Note 7).

Au 30 juin 2021, le compte « Revenus immobiliers perçus d'avance » inclut 1.092 k€ de paiements d'avances reçus des clients (loyers du Q3 2021).

**Note 15 - Revenus locatifs (en €)**

	30/06/2021	30/06/2020
<b>I. Revenus locatifs</b>	<b>9.589.662</b>	<b>9.514.326</b>
A. Loyers	9.655.699	9.576.889
C. Gratuités locatives	-66.037	-62.563
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	-	-

Au 30 juin 2021, les revenus locatifs du Groupe s'élèvent à 9.590 k€ contre 9.514 k€ pour la même période l'année précédente. L'augmentation de 75 k€ est principalement expliquée par les éléments suivants :

- 6 mois de revenus locatifs en 2021 pour les deux immeubles acquis en janvier 2020 (Aller et Houdeng) contre 5 mois lors de l'exercice précédent (+ 95 k€) ;
- l'arrivée de nouveaux locataires tels que Tailormade Logistics (site 8), Evresco et RMH Pool & SPA (site 50), Hangar 48 (sites 14 et 35), Terre (site 38), Carlo Sport & Fashion (site 13), Wok Imperial (site 02), Déménagements Pierson (site 05) ... ;
- des notes de crédit COVID conditionnelles définitivement acquises par les locataires (- 144 k€). A noter que ces notes de crédit avaient été octroyées en raison des vagues successives de COVID lorsqu'elles ont contraint nos locataires à fermer leurs commerces (voir aussi Note 7 ci-avant). Au 30 juin, et sans préjuger du développement futur de la crise sanitaire, notre Groupe a émis sur une période de 18 mois 1.085 k€ de notes de crédit (conditionnelles et non-conditionnelles) pour un loyer total de 28.538 k€ (dont 18.948 k€ pour l'année 2020, voir RFA Etat consolidé du Résultat Global en page 100) soit environ 3,8%.

Le Groupe souligne que 28 nouveaux baux ont pris cours dans le courant de ce semestre dont les effets économiques ne sont donc que partiellement reflétés dans le montant des loyers de 9.590 k€ en raison de leurs dates d'effet. Il en résulte un taux d'occupation économique en évolution à 95,24% contre 90,02% il y a un an. Cette augmentation du taux d'occupation devrait avoir un impact positif durant le second semestre de l'année 2021.

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

	30/06/2021	30/06/2020
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes</b>	<b>2.333.292</b>	<b>2.160.074</b>
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire à charge du locataire	586.999	537.714
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	1.746.294	1.622.360

	30/06/2021	30/06/2020
<b>VII. Charges locatives et taxes</b>	<b>-2.876.026</b>	<b>-2.717.736</b>
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-836.034	-793.281
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2.039.992	-1.924.455

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

	30/06/2021	30/06/2020
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	70,2%	67,8%
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	85,6%	84,3%

Le taux de refacturation des charges locatives exposées par le propriétaire augmente 67,8% à 70,2% et celui de la refacturation du précompte immobilier et taxes sur immeubles de 84,3% à 85,6%.

Ces augmentations sont, en grande partie, expliquées par l'augmentation du taux d'occupation durant le 1<sup>er</sup> semestre 2021 par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2020.

### Note 17 – Frais techniques (en €)

	30/06/2021	30/06/2020
<b>IX. Frais techniques</b>	<b>-1.663.697</b>	<b>-762.161</b>
A. Récurrents	-100.789	-104.807
Primes d'assurance	-100.789	-104.807
B. Non récurrents	-1.562.908	-657.354
Grosses réparations	-1.264.877	-590.398
Sinistres	-298.031	-66.955

Les dépenses de grosses réparations prises en charges durant la période s'élèvent à 1.264 k€. Elles ont augmenté de 674 k€ par rapport à la même période l'exercice précédent. Cette augmentation s'explique par un nombre de travaux réalisés en réparations ou de mises en état de certains immeubles. Ces frais non récurrents ne sont pas de nature à améliorer l'immeuble ou le rénover en profondeur et sont donc pris en charge de l'exercice.

Le Groupe a procédé ce semestre à certaines grosses interventions telles que :

- 175 k€ de réfection de voirie sur son site de Courcelles suite à un affaissement ;
- 141 k€ de travaux de nettoyage des façades et peinture des escaliers à Rhode-Saint-Genèse ;
- 112 k€ en toitures et étanchéité au Beau Bien (Marcinelle) ;
- 124 k€ de remise en peinture et réparation de la piscine à Saint-Georges-s/Meuse.

Les sinistres augmentent de 231 k€ par rapport au 30 juin 2020, le montant de 298 k€ étant indemnisé à hauteur de 262 k€. Les indemnités d'assurance relatives aux sinistres sont comptabilisées dans la rubrique XV. Autres revenus et charges d'exploitation.

### Note 18 - Frais de gestion immobilière (en €)

	30/06/2021	30/06/2020
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>	<b>-1.117.723</b>	<b>-1.072.472</b>
A. Honoraires versés aux gérants (externes)	-929.261	-897.390
Honoraires de la gérance (TVAC)	-287.375	-287.375
Rémunérations des organes de gouvernance	-604.509	-574.509
Honoraires de l'Expert immobilier	-37.378	-35.506
B. Charges de gestion d'immeubles	-188.462	-175.082
Avocats	-37.663	-24.355
Taxes et redevances	-150.799	-150.727
Amortissements sur immeubles	-	-

La rémunération des organes de gouvernances se détaille comme suit :

RÉMUNÉRATIONS DES ORGANES DE GOUVERNANCE (EN €)	30/06/2021	30/06/2020
Dirigeants effectifs	510.301	509.708
dont CEO	175.685	183.403
Administrateurs CA	82.713	48.466
Comité d'audit	11.495	16.335
<b>TOTAL</b>	<b>604.509</b>	<b>574.509</b>

L'augmentation de la rémunération des organes de gouvernance s'explique principalement par l'augmentation du nombre de réunion du conseil d'administration par rapport à la même période l'exercice précédent (fusions attendues, modification des statuts, COVID...).

#### Note 19 – Frais généraux de la société (en €)

	30/06/2021	30/06/2020
<b>XIV. Frais généraux de la société</b>	<b>-775.188</b>	<b>-700.243</b>
Honoraires financiers et comptables	-182.180	-137.520
Honoraires commissaires réviseurs	-67.259	-43.458
Honoraires experts externes	-134.663	-86.884
Honoraires juridiques	-14.249	-26.674
Frais véhicules et matériel d'exploitation	-33.511	-30.136
Frais fournitures de bureau	-41.476	-44.764
Frais impression rapport	-30.860	-29.505
Frais de secrétariat et marketing	-155.201	-177.719
Prestations et fournitures informatiques	-54.832	-42.543
Participations séminaires, formations, foires, réceptions, sponsoring	-1.152	-2.393
Formalités légales et cotisations	-51.167	-64.794
Autres frais généraux	-8.637	-13.853

Au 30 juin 2021, les frais généraux font apparaître une augmentation de 75 k€ par rapport à la même période de l'exercice précédent qui se justifie comme suit :

- les « honoraires financiers et comptables » augmentent (+ 45 k€) suite au renforcement du département (augmentation des ETP's) et de l'engagement d'un nouveau responsable de la comptabilité en mai 2020. Ces engagements se justifient par le changement de périmètre du Groupe intervenu depuis 2015 ;
- les « honoraires Commissaire » sont en hausse (+ 24 k€) tant suite à l'augmentation des honoraires tels que validée par l'Assemblée Générale des Actionnaires qu'en raison de la nomination d'un commissaire dans les deux filiales acquises en janvier 2020 et de plusieurs missions d'audit contractuel ;
- les « honoraires experts externes » ont augmenté (+ 48 k€) en raison de travaux spécifiques relatifs à la mise en conformité des statuts et la transformation de la forme juridique à venir du Groupe ;
- les « frais de secrétariat et marketing » diminuent (- 23 k€) suite au départ d'une collaboratrice dans le courant de l'exercice 2020 et qui n'a pas été remplacée à ce jour.

#### Note 20 – Autre résultat sur portefeuille (en €)

	30/06/2021	30/06/2020
<b>XIX. Autre résultat sur portefeuille</b>	<b>-</b>	<b>522.056</b>

Durant le 1<sup>er</sup> semestre 2020, la Société avait acquis deux immeubles au travers de deux sociétés immobilières. Ces acquisitions, qui ont été traitées comme des acquisitions d'actifs et non comme des regroupements d'entreprises conformément à la norme IFRS 3, avaient généré un résultat positif sur portefeuille de 522 k€ (voir rapport précédent).

Aucune opération de ce type n'a eu lieu durant le 1<sup>er</sup> semestre 2021.

#### Note 21 – Charges d'intérêts nettes (en €)

	30/06/2021	30/06/2020
<b>XXI. Charges d'intérêts nettes</b>	<b>-1.157.674</b>	<b>-1.043.855</b>
A. Intérêts nominaux sur emprunt	-767.826	-711.056
B. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-389.848	-332.799



Les charges d'intérêts nettes augmentent de 114 k€ par rapport à la même période l'année précédente. Cette augmentation est principalement expliquée par :

- l'augmentation des intérêts suite à des tirages moyens plus importants des straight loans (53 k€) et l'augmentation du taux sur le straight BNP Paribas Fortis dans le contexte du COVID-19 ;
- une charge d'intérêts sur de nouveaux emprunts effectués durant la période (voir Notes 10, 11 et 12 détaillant les dettes financières et les contrats d'instruments de couverture).

Au 30 juin 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 1,67% contre 1,54% pour la même période l'année précédente.

## Note 22 – 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 la période (numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de la période (dénominateur). Dans la mesure où il n'y a pas d'instruments dilutifs chez WEB SA, les résultats de base et dilués sont identiques.

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

	30/06/2021	30/06/2020
Résultat net de l'exercice (numérateur)	5.674.924 €	-615.199 €
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	3.166.337	3.166.337
<b>Résultat de base par action</b>	<b>1,79 €</b>	<b>-0,19 €</b>
<b>Résultat dilué par action</b>	<b>1,79 €</b>	<b>-0,19 €</b>

### Autres informations par action

	30/06/2021	31/12/2020
<b>Actif Net</b>	<b>158.886.511 €</b>	<b>158.752.676 €</b>
<b>Nombre d'actions</b>	<b>3.166.337</b>	<b>3.166.337</b>
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	50,18 €	50,14 €
Cours de bourse à la date de clôture	40,40 €	42,40 €
	30/06/2021	30/06/2020
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1,76 €	1,46 €
Résultat sur portefeuille	0,34 €	-1,43 €
Résultat d'exploitation	2,10 €	0,20 €
Résultat financier	-0,27 €	-0,37 €
Résultat financier hors variations de juste valeur	-0,37 €	-0,33 €
Résultat avant impôt	1,83 €	-0,17 €
Impôt	-0,02 €	-0,02 €
Résultat de l'exercice de base et dilué par action	1,79 €	-0,19 €

### Résultat distribuable consolidé

	30/06/2021		30/06/2020	
		/ action		/ action
Résultat net de l'exercice (numérateur)	5.674.924 €	1,79 €	-615.199 €	-0,19 €
Réductions de valeur sur créances commerciales	474.837 €	0,15 €	1.849.774 €	0,58 €
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	-433.233 €	-0,14 €	-2.760 €	- €
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	-3.671.244 €	-1,16 €	-822.119 €	-0,26 €
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	2.606.533 €	0,82 €	5.341.395 €	1,69 €
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-317.938 €	-0,10 €	114.343 €	0,04 €
<b>Résultat distribuable</b>	<b>4.333.879 €</b>	<b>1,37 €</b>	<b>5.865.433 €</b>	<b>1,85 €</b>
Nombre d'actions	3.166.337		3.166.337	
<b>Résultat distribuable de la période, de base et dilué par action</b>	<b>1,37 €</b>	<b>1,37 €</b>	<b>1,85 €</b>	<b>1,85 €</b>

**Note 23 – Périmètre de consolidation**

Société	Siège	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
WEB SA	Avenue Jean Mermoz 29 B-6041 Gosselies	-	-	Société Mère
Business Park Alleur SA	Avenue Jean Mermoz 29 B-6041 Gosselies	100%	100%	Consolidation globale
SPI La Louvière SA	Avenue Jean Mermoz 29 B-6041 Gosselies	100%	100%	Consolidation globale

Aucune modification dans le périmètre de consolidation n'a eu lieu durant le 1<sup>er</sup> semestre 2021.

Le 10 septembre 2021, l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société a voté la fusion par absorption de ses deux filiales (Business Park Alleur SA et SPI La Louvière SA).

**Note 24 – Transactions avec des parties liées (en €)<sup>1,2</sup>**

Le tableau ci-dessous présente, au sens de l'IAS 24, l'ensemble des transactions avec les parties qui sont liées au Groupe. Certains Actionnaires et/ou Administrateurs du Groupe sont également Actionnaires et/ou Administrateurs des sociétés reprises ci-après et pourraient dès lors exercer une certaine influence sur ces sociétés.

Le Groupe souligne que ces parties liées n'ont pas d'autres avantages postérieurs à l'emploi (IAS 19) de quelque nature que ce soit.

En ce qui concerne la Direction effective, qui au sens de l'IAS 24.9 est considérée comme membre clé du management, nous référons le lecteur à la Note 18.

**TRANSACTIONS (en €)**

SOCIÉTÉS LIÉES	TYPE DE PRESTATIONS	30/06/2021	30/06/2020
WEPS SA BE0463.639.412	Administrateur unique :		
	- Honoraires de la gérante	287.375	287.375
	- Frais financiers et comptables	182.180	137.520
	- Frais de secrétariat et marketing	154.901	177.719
	- Frais techniques	64.823	52.018
	- Entretien et réparation immobilier	3.371	4.756
	- Frais de véhicules	68.450	71.471
	- Rémunération Administrateurs, Comité d'audit et frais	80.958	64.801
	- Prestations et fournitures informatiques	54.832	42.059
	- Frais divers	51.204	60.191
W.TEAM SA BE0478.981.050	Société de services, entretiens et petites réparations sur les immeubles de placements	378.585	352.338
	Société de services, grosses réparations sur les immeubles de placements	85.100	38.452
SPP SA BE0864.622.465	Locataire de bureaux (revenu)	-2.833	-23.690

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

**SOLDES (en €)**

SOCIÉTÉS LIÉES	30/06/2021	31/12/2020
WEPS SA - BE0463.639.412	-494.550	-326.243
W.TEAM SA - BE0478.981.050	-13.822	-11.576,13
SPP SA - BE0864.622.465		-1.083

<sup>1</sup> 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.

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

### Note 25 - Evénements marquants survenus après la clôture

Un SWAP d'un montant de EUR 15 millions qui avait été conclu en 2008 par la Société WEB SA auprès de Belfius est arrivé à échéance le 12 août 2021 et n'a pas été renouvelé.

Le 27 août 2021, le conseil d'administration de la société BPA SA, filiale du Groupe, a décidé le paiement d'un acompte sur dividende d'un montant de 250.000 € brut. Le paiement de cet acompte a été effectué le 30 août 2021.

Le 10 septembre 2021, l'Assemblée Générale des Actionnaires de la Société a validé la fusion par absorption par la Société mère WEB SA de ses deux filiales, toutes deux détenues à 100%. Cette fusion par absorption générera, durant le second semestre, un résultat sur portefeuille positif dans les comptes statutaires de la Société puisque la valeur comptable des participations est inférieure aux fonds propres des filiales absorbées à la date de fusion.

La même Assemblée Générale des Actionnaires a également approuvé la modification des statuts de la Société afin de les mettre en conformité avec le nouveau Code des Sociétés et Associations.

Nous renvoyons également le lecteur à la partie Gestion - Evénements post clôture en début de rapport. Quoiqu'il en soit, les états financiers résumés au 30 juin 2021 tels que présentés ne sont à notre connaissance pas susceptibles d'ajustements (IAS 10).

### Note 26 - Résumé de l'impact COVID-19 au 1<sup>er</sup> semestre 2021

Le Groupe estime que le COVID-19 a eu un impact négatif estimé à 294 k€ sur le résultat net de l'exercice et 231 k€ sur le résultat distribuable.

Impacts	Résultat net	Résultat distribuable
Loyers (notes de crédit conditionnelles)	-144.688	-144.688
Loyers (notes de crédit non conditionnelles)	-86.020	-86.020
Réductions de valeur sur créances commerciales	-365.300	-
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	144.688	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	157.517	-
<b>Total</b>	<b>-293.804</b>	<b>-230.708</b>

Durant le 1<sup>er</sup> semestre 2021, le Groupe a accordé des notes de crédit non conditionnelles pour un montant de 86 k€. Des notes de crédit conditionnelles, émises lors de l'exercice précédent, ont été définitivement acquises durant le semestre pour un montant de 145 k€. Les loyers ont par conséquent été diminués, durant le semestre, d'un montant de 231 k€.

Au 30 juin 2021, des réductions de valeur relatives aux notes de crédit conditionnelles octroyées ont été actées pour un montant de 365 k€. Des reprises de réduction de valeur relatives aux notes de crédit définitivement acquises ont été comptabilisées pour un montant de 145 k€ (voir point précédent).

Le Groupe estime qu'il n'y a, au 30 juin 2021, plus d'impact COVID sur la juste valeur du portefeuille immobilier.

## ETATS FINANCIERS STATUTAIRES

### Comptes statutaires

#### Bilan statutaire (en €)

	Notes	IFRS 30/06/2021	IFRS 31/12/2020
<b>ACTIF</b>			
<b>I. Actifs non courants</b>		<b>294.761.967</b>	<b>291.307.520</b>
C. Immeubles de placement		276.937.027	273.481.530
- Immeubles disponibles à la location		276.937.027	273.481.530
- Projets de développement		-	-
E. Actifs financiers non courants		17.824.940	17.824.940
- Prêts et créances		8.367.731	8.367.731
- Autres		8.367.731	8.367.731
- Autres		9.457.209	9.457.209
- Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation		9.457.209	9.457.209
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		-	1.050
<b>II. Actifs courants</b>		<b>6.032.345</b>	<b>8.316.863</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente		1.535.149	1.978.662
- Immeubles de placement		1.535.149	1.978.662
B. Actifs financiers courants		180.000	180.000
- Prêts et créances		180.000	180.000
D. Créances commerciales		2.715.291	4.565.684
E. Créances fiscales et autres actifs courants		-	232.672
- Autres		-	232.672
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		274.423	346.455
G. Comptes de régularisation		1.327.482	1.013.390
- Charges immobilières payées d'avance		509.407	489.542
- Autres		818.075	523.847
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>300.794.312</b>	<b>299.624.383</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>157.240.379</b>	<b>157.653.977</b>
A. Capital		8.403.938	8.403.938
- Capital souscrit		10.000.000	10.000.000
- Frais d'augmentation de capital		-1.596.062	-1.596.062
B. Primes d'émission		26.924.110	26.924.110
C. Réserves		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
- m. Autres réserves		-	-
- n. Résultats reportés des exercices antérieurs		31.409.402	32.865.806
D. Résultat net de l'exercice		5.127.492	4.573.619
- Résultat de l'exercice <sup>1</sup>		5.127.492	4.573.619

<sup>1</sup> Montant net de l'acompte sur dividende le cas échéant

		IFRS	IFRS
	Notes	30/06/2021	31/12/2020
<b>PASSIF</b>			
<b>I. Passifs non courants</b>		<b>107.575.802</b>	<b>94.283.836</b>
A. Provisions		30.000	20.000
B. Dettes financières non courantes		107.545.802	94.263.836
a) Etablissements de crédit		107.417.965	94.121.675
c) Autres		127.838	142.161
- Garanties locatives reçues		127.838	142.161
F. Passifs d'impôts différés		-	-
<b>II. Passifs courants</b>		<b>35.978.131</b>	<b>47.686.569</b>
B. Dettes financières courantes		29.319.424	40.975.762
a) Etablissements de crédit		29.319.424	40.975.762
C. Autres passifs financiers courants		1.485.425	1.803.363
- Instruments de couverture autorisés		1.485.425	1.803.363
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		3.946.408	1.456.728
a) Exit Tax		-	636
b) Autres		3.946.408	1.456.092
- Fournisseurs		1.673.070	1.225.988
- Impôts, rémunérations et charges sociales		2.273.338	230.104
E. Autres passifs courants		24.859	24.859
- Dettes envers entreprises liées		-	-
- Autres		24.859	24.859
F. Comptes de régularisation		1.202.014	3.425.857
- Revenus immobiliers perçus d'avance		1.101.893	3.297.413
- Intérêts et autres charges courus non échus		100.121	128.443
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>300.794.312</b>	<b>299.624.383</b>

### Résultat par action (IAS 33)

		IFRS	IFRS
	Notes	30/06/2021	31/12/2020
Capitaux propres	[A]	157.240.379	157.653.977
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	[B]	3.166.337	3.166.337
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	[A] / [B]	49,66 €	49,79 €
Cours de bourse à la date de la clôture	[C]	40,40 €	42,40 €
Résultat de base par action		1,62 €	2,84 €
Résultat dilué par action		1,62 €	2,84 €
Capitalisation boursière	[B] * [C]	127.920.015	134.252.689
Immeuble de placement disponible à la location		276.937.027	273.481.530
Immeuble de placement détenu en vue de la vente		1.535.149	1.978.662
Valeur du patrimoine immobilier		278.472.176	275.460.192
Ratio d'endettement suivant Art. 27 de l'AR du 14/07/2014		46,83%	45,64%

### Calcul détaillé du taux d'endettement

		IFRS	IFRS
	Notes	30/06/2021	31/12/2020
<b>Méthode de calcul du Ratio d'endettement</b>	(a+b+c+d+e)/f	<b>46,82%</b>	<b>45,63%</b>
+ Passifs non courants	a	107.575.802,24	94.283.836,41
+ Passifs courants	b	35.978.131	47.686.569
- Provisions	c	-30.000	-20.000
- Instruments de couverture autorisés	d	-1.485.424,91	-1.803.363,31
- Comptes de régularisation du passif	e	-1.202.013,97	-3.425.856,56
/ Total des capitaux propres et du passif	f	300.794.312	299.624.383

## Compte de résultats statutaires (en €)

	Notes	IFRS 30/06/2021	IFRS 30/06/2020
<b>I. Revenus locatifs</b>		<b>8.885.259</b>	<b>8.904.551</b>
A. Loyers		8.936.170	8.951.989
C. Gratuits locatives		-50.912	-47.438
E. Indemnités de rupture anticipée de bail		-	-
<b>III. Charges relatives à la location</b>		<b>-41.604</b>	<b>-1.847.014</b>
A. Loyers à payer sur locaux pris en location		-	-
B. Réductions de valeur sur créances commerciales		-474.837	-1.849.774
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		433.233	2.760
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>		<b>8.843.655</b>	<b>7.057.537</b>
<b>IV. Récupération de charges immobilières</b>		-	-
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs		-	-
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>		<b>2.191.862</b>	<b>2.158.919</b>
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		586.999	580.969
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		1.604.864	1.577.951
<b>VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail</b>		<b>-56.237</b>	<b>-</b>
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>		<b>-2.734.596</b>	<b>-2.674.892</b>
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-836.034	-794.846
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-1.898.562	-1.880.046
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>		<b>151</b>	<b>2.353</b>
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>		<b>8.244.834</b>	<b>6.543.917</b>
<b>IX. Frais techniques</b>		<b>-1.635.995</b>	<b>-734.436</b>
A. Récurrents		-88.792	-83.835
- Primes d'assurance		-88.792	-83.835
B. Non récurrents		-1.547.203	-650.601
- Grosses réparations		-1.255.841	-583.645
- Sinistres		-291.362	-66.955
<b>X. Frais commerciaux</b>		<b>-70.177</b>	<b>-40.469</b>
A. Commissions d'agence		-63.763	-22.240
B. Publicité		-6.414	-18.229
C. Frais juridiques		-	-
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>		<b>-1.104.473</b>	<b>-1.072.317</b>
A. Honoraires versés aux gérants		-916.011	-897.390
- Honoraires de la gérance		-287.375	-287.375
- Rémunération des organes de gouvernance		-591.259	-574.509
- Honoraires de l'expert immobilier		-37.378	-35.506
B. Charges de gestion d'immeubles		-188.462	-174.927
- Avocats		-37.663	-24.355
- Taxes et redevances		-150.799	-150.572
- Amortissements sur immeubles		-	-
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		<b>-2.810.645</b>	<b>-1.847.221</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>5.434.190</b>	<b>4.696.695</b>
<b>XIV. Frais généraux de la société</b>		<b>-731.377</b>	<b>-637.906</b>
<b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation</b>		<b>336.299</b>	<b>145.495</b>
A. Etalement des gratuits		-	-
B. Autres		336.299	145.495
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>5.039.112</b>	<b>4.204.284</b>



	Notes	IFRS 30/06/2021	IFRS 30/06/2020
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>		-	-
A. Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)		-	400.000
B. Valeur comptable des immeubles vendus		-	-400.000
<b>XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>		<b>837.627</b>	<b>-4.540.906</b>
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement		3.388.754	765.218
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement		-2.551.127	-5.306.125
<b>XIX. Autre résultat sur portefeuille</b>		-	-
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>5.876.739</b>	<b>-336.622</b>
<b>XX. Revenus financiers</b>		<b>81.339</b>	<b>60.096</b>
A. Intérêts et dividendes perçus		81.339	60.096
<b>XXI. Charges d'intérêts nettes</b>		<b>-1.138.459</b>	<b>-1.025.960</b>
A. Intérêts nominaux sur emprunt		-748.611	-693.162
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-389.848	-332.799
<b>XXII. Autres charges financières</b>		<b>-10.065</b>	<b>-1.751</b>
A. Frais bancaires et autres commissions		-10.065	-1.751
<b>XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers</b>		<b>317.938</b>	<b>-114.343</b>
A. Instruments de couverture autorisés		317.938	-114.343
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		317.938	-114.343
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>-749.247</b>	<b>-1.081.958</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>		<b>5.127.492</b>	<b>-1.418.580</b>
<b>XXV. Impôts des sociétés</b>		-	<b>-12.289</b>
Impôt		-	<b>-12.289</b>
<b>XXVI. Exit tax</b>		-	-
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES CLES DE L'EXERCICE</b>		<b>5.127.492</b>	<b>-1.430.869</b>
<b>RESULTAT GLOBAL<sup>1</sup></b>		<b>5.127.492</b>	<b>-1.430.869</b>
<b>RESULTAT DE BASE / RESULTAT DILUE PAR ACTION<sup>2</sup></b>		<b>1,62</b>	<b>-0,45</b>

### Résultat distribuable statutaire

	30/06/2021 / action	30/06/2020 / action
Résultat net de l'exercice (numérateur)	5.127.492 €	-1.430.869 €
Réductions de valeur sur créances commerciales	474.837 €	1.849.774 €
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	-433.233 €	-2.760 €
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	-3.388.754 €	-765.218 €
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	2.551.127 €	5.306.125 €
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-317.938 €	114.343 €
<b>Résultat distribuable</b>	<b>4.013.530 €</b>	<b>5.071.394 €</b>
Nombre d'actions	3.166.337	3.166.337
<b>Résultat distribuable de la période, de base et dilué par action</b>	<b>1,27 €</b>	<b>1,60 €</b>

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

<sup>2</sup> 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.

## STATUTS COORDONNES

Les Statuts coordonnés ont été modifiés pour la dernière fois en date du 10 septembre 2021 suite à l'approbation de ceux-ci par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires.

Le texte est consultable sur le site internet [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be) dans la rubrique Informations investisseurs > Statuts.

\* \* \*  
\* \*  
\*

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



