

10	15/05/2020	BE 0426.715.074	182	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	20124.00450	C 1.1
NAT.	Date du dépôt	N° 0426.715.074	P.	U.	D.	C 1

COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

DÉNOMINATION: **Warehouses Estates Belgium**

Forme juridique: **SCA**

Adresse: **Avenue Jean Mermoz**

N°: **29**

Code postal: **6041**

Commune: **Gosselies**

Pays: **Belgique**

Registre des personnes morales (RPM) – Tribunal de l'entreprise de **Hainaut, division Charleroi**

Adresse Internet: ¹

Numéro d'entreprise **0426.715.074**

DATE **18/09/2018** du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS **EN EUROS (2 décimales)** ²

	approuvés par l'assemblée générale du	28/04/2020
et relatifs à l'exercice couvrant la période du	01/01/2019	au 31/12/2019
Exercice précédent du	01/10/2017	au 31/12/2018

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont / ~~ne sont pas~~ ³ identiques à ceux publiés antérieurement

Nombre total de pages déposées: **7**
objet:

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans

Signataire
(nom et qualité)
WAGNER Robert Laurent
Représentant permanent du gérant statutaire WEPS SA

Signataire
(nom et qualité)

¹ Mention facultative.

² Au besoin, adapter la devise et l'unité dans lesquelles les montants sont exprimés.

³ Biffer la mention inutile.

Ce compte annuel ne concerne pas une société soumise aux dispositions du nouveau Code des sociétés et associations du 23 mars 2019.

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES
ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE
VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE****LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

LISTE COMPLÈTE avec mention des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise

W.E.B. Property Services SA 0463.639.412

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies, Belgique

Fonction : Gérant

Mandat : 06/07/1998

Représenté par :

1. WAGNER Robert, Laurent
Allée des Peupliers 15 , 6280 Gerpinnes, Belgique
Représentant permanent

PwC Bedrijfsrevisoren SCRL 0429.501.944

Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : B00009

Mandat : 10/01/2017- 28/04/2020

Représenté par :

1. WALGRAVE Damien
Woluwedal 18 , 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Belgique
, Numéro de membre : A02037

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise: 323

ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES**TRAVAILLEURS POUR LESQUELS L'ENTREPRISE A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL**

Au cours de l'exercice	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	1,0		1,0
Temps partiel	1002			
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	1,0		1,0
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	1.665		1.665
Temps partiel	1012			
Total	1013	1.665		1.665
Frais de personnel				
Temps plein	1021	286.615,00		286.615,00
Temps partiel	1022			
Total	1023	286.615,00		286.615,00
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	1,0		1,0
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	2.080		2.080
Frais de personnel	1023	358.348,75		358.348,75
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS L'ENTREPRISE A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL (suite)

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
A la date de clôture de l'exercice				
Nombre de travailleurs	105	1		1,0
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	1		1,0
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120			
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201			
de niveau supérieur non universitaire	1202			
de niveau universitaire	1203			
Femmes	121	1		1,0
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211			
de niveau supérieur non universitaire	1212			
de niveau universitaire	1213	1		1,0
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	1		1,0
Employés	134			
Ouvriers	132			
Autres	133			

PERSONNEL INTÉrimAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE

Au cours de l'exercice	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
Nombre moyen de personnes occupées	150		
Nombre d'heures effectivement prestées	151		
Frais pour l'entreprise	152		

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice	205			
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210			
Contrat à durée déterminée	211			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212			
Contrat de remplacement	213			

SORTIES	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice	305			
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310			
Contrat à durée déterminée	311			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	312			
Contrat de remplacement	313			
Par motif de fin de contrat				
Pension	340			
Chômage avec complément d'entreprise	341			
Licenciement	342			
Autre motif	343			
Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de l'entreprise comme indépendants	350			

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801		5811	
Nombre d'heures de formation suivies	5802		5812	
Coût net pour l'entreprise	5803		5813	99,35
dont coût brut directement lié aux formations	58031		58131	
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032		58132	99,35
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour l'entreprise	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour l'entreprise	5843		5853	

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2019



IDENTIFICATION

Nom	Warehouses Estates Belgium (en abrégé WEB)
Forme juridique	Société en Commandite par Actions (en abrégé SCA)
Statut	Société Immobilière Réglementée Publique (en abrégé SIRP ou SIR)
Adresse (siège social)	29 avenue Jean Mermoz, B-6041 Gosselies (Belgique)
Téléphone	+32 71 259 259
Fax	+32 71 352 127
E-mail	info@w-e-b.be
Site internet	www.w-e-b.be
N° d'entreprise	BE0426.715.074
LEI	549300JTJHL7MXIM284
Date de constitution ¹	04 janvier 1985 sous la dénomination « Temec »
Date d'admission sur Euronext	01 octobre 1998
Date d'agrément SIR	13 janvier 2015
Durée	Illimitée
Capital social	10.000.000 €
Nombre d'actions	3.166.337
Code ISIN	BE0003734481
Cotation	Euronext Brussels
Dirigeants effectifs	Monsieur Claude DESSEILLE, CEO ² Monsieur Laurent WAGNER, CEO Madame Caroline WAGNER, CAO Monsieur Antoine TAGLIAVINI, CFO Monsieur Laurent VENSENSIUS, CTO ³
Gérant	W.E.B. Property Services SA (en abrégé WEPS SA)
Date de clôture	31 décembre
Expert immobilier	CBRE représenté par Monsieur Pieter PAEPEN ⁴
Commissaire	PwC, représenté par Monsieur Damien WALGRAVE ⁵
Types d'immeubles	Immeubles commerciaux, de bureaux et logistiques
Juste valeur du portefeuille	272.194.705 € ⁶

Déclaration

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

- les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société ;
- le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Société, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée.

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

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

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

(2) jusqu'au 31/12/2019

(3) à compter du 01/01/2020

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

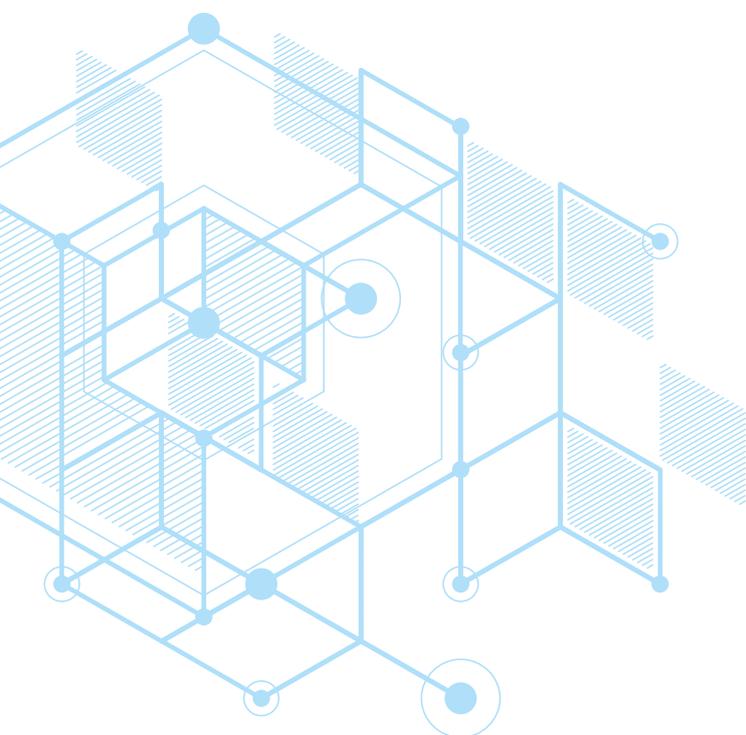
(5) Le mandat du Commissaire a été renouvelé en janvier 2017 pour une période de 3 ans.

(6) actifs détenus en vue de la vente inclus



SOMMAIRE

02	Profil
04	Lettre aux actionnaires
06	Chiffres clés
09	Calendrier financier
10	Historique
12	Rapport de gestion
36	Facteurs de risques
50	Rapport immobilier
86	Rapport financier
154	Statuts coordonnés



PROFIL

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



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

L'activité de WEB SCA consiste à mettre ses immeubles à la disposition d'utilisateurs. Il s'agit pour la plupart de contrats de location simple, WEB SCA conservant les risques et avantages associés à la propriété des immeubles de placement. Les loyers perçus sont comptabilisés en produits locatifs de façon linéaire sur la durée du contrat de location. WEB SCA a également conclu quatre (4) contrats d'emphytéose.

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

WEB SCA possède un portefeuille de + de 110 immeubles (hors projets en cours de développement) représentant une superficie totale bâtie de 284.863 m² (hors terrains). La juste valeur de ce portefeuille immobilier s'élève à 272.194.705 € au 31 décembre 2019.^{1,2}

Depuis son entrée en bourse, il y a 21 ans, WEB SCA offre à ses actionnaires un rendement remarquable en dépit de contextes socio-économiques quelque fois difficiles. Elle entend poursuivre son développement en privilégiant la composition d'un portefeuille stable, créateur de valeur et de croissance à long terme et générateur de revenus en adéquation avec sa politique de dividende. WEB SCA continuera à adopter une position prudente et sélective dans le choix de ses investissements afin que ceux-ci soient toujours réalisés dans des conditions particulièrement favorables pour ses actionnaires, tout en tenant compte des risques potentiels auxquels elle serait confrontée.

Au 31 décembre 2019, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 189.980.220 €.

(1) Suite à l'AGE du 05/09/2018 qui a approuvé la fusion par absorption par WEB SCA de la SA Centre Commercial St Georges, la Société ne dispose plus d'aucune filiale au 30/06/2019, les chiffres présentés à cette date sont donc statutaires.

(2) actifs détenus en vue de la vente inclus

LETTRE AUX ACTIONNAIRES



Chers Actionnaires,

L'exercice social 2019 qui s'établit sur une année civile contrairement au précédent qui portait sur 15 mois, se clôture avec résultat distribuable à durée comparable¹ en augmentation de 7,66 %, passant de 11.242.954 € à 12.104.164 € sur la même période.

La juste valeur du portefeuille immobilier, immeubles de placement compris est passée de 267.187.603 € à 272.194.706 €, en progression de 1,87 % compte-tenu des opérations suivantes :

- les travaux de maintenance du parc pour un montant de l'ordre de 1.071.416 € (tvac) ;
- les travaux en nouvelles constructions et en améliorations du parc pour un montant de l'ordre de 9.157.263 € (tvac) ;
- la vente des immeubles situés à Binche et à Jumet.

L'actif statutaire de WEB SCA passe ainsi de 272.130.633 € à 277.885.774 €, en progression de 2,11 %.

A durée comparable, le résultat locatif net a gagné près de 6 % avec 18.655.861 € au 31 décembre 2019 contre 17.614.307 € générant un résultat immobilier de 18.141.847 € (+ 7,83 %).

Le taux d'occupation s'affiche à 94,43 %.

En date du 25 novembre 2019, le Conseil d'administration avait décidé de distribuer un acompte sur dividende de 2,25 € brut par action payé le 3 décembre 2019.

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 avril 2020, il proposera d'allouer un dividende supplémentaire de 1,25 € brut.

Ainsi, le montant brut global du dividende pour l'exercice 2019 serait de 3,50 € donnant un return brut de 6,49 % ; le pay-out ratio s'établissant dès lors à 91,56 % contre 93,50 % pour l'exercice précédent.

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

Dans cette optique, WEB SCA a finalisé en janvier 2020 le processus d'acquisition de deux sociétés immobilières génératrices de près de 1.420.000 € de revenus locatifs annuels.

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

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

Valérie WAGNER
Présidente du Conseil d'administration²

Claude DESSEILLE
CEO²

Laurent WAGNER
CEO

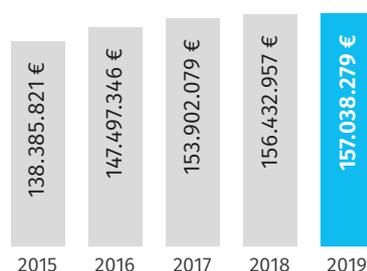
(1) Suite à la décision de l'AGE du 05/09/2019, la date de clôture de l'exercice 2018 a été modifiée de sorte que ce dernier faisait 15 mois contre 12 mois pour l'exercice 2019. Par conséquent et dans un souci de comparaison, le résultat a été ramené à 12 mois prorata temporis.
(2) jusqu'au 31/12/2019

CHIFFRES CLÉS 2019¹

	2018 ² (15 mois)	2018 (12 mois)	2019	Variation (12 mois)
Résultat locatif net	22.017.884 €	17.614.307 €	18.655.861 €	5,91 %
Résultat immobilier	21.029.703 €	16.823.762 €	18.141.847 €	7,83 %
Résultat d'exploitation des immeubles	16.973.091 €	13.578.473 €	14.358.044 €	5,74 %
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	15.839.190 €	12.671.352 €	13.620.071 €	7,49 %
Résultat financier	-2.124.138 €	-1.699.311 €	-2.069.487 €	21,78 %
Résultat distribuable	14.053.692 €	11.242.954 €	12.104.164 €	7,66 %

	31/12/2018	31/12/2019	Variation
Juste valeur du portefeuille (bilan)	267.187.603 €	272.194.705 €	+1,87 %
Total de l'actif:	272.130.633 €	277.885.774 €	+ 2,11 %

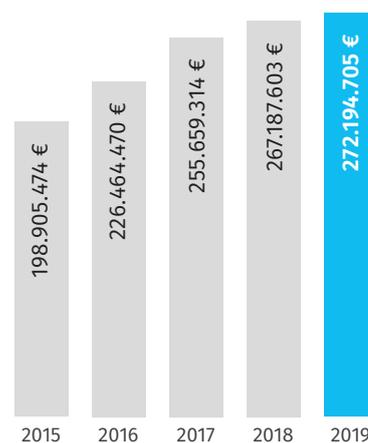
ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES (EN €)



ÉVOLUTION DU TAUX D'ENDETTEMENT (EN %)



ÉVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR (EN €)³



(1) actifs détenus en vue de la vente inclus sauf mention contraire

(2) L'AGE du 05/09/2018 a approuvé la modification de la date de clôture de l'exercice. Par conséquent, l'exercice 2018 fait 15 mois contre 12 mois pour l'exercice 2019.

(3) La juste valeur ou fair value est celle déterminée par l'expert immobilier indépendant de la Société.

(4) sur base de la valeur d'investissement

(5) actifs détenus en vue de la vente non inclus



RÉPARTITION SECTORIELLE⁴

IMMEUBLES DE BUREAUX
6,91%



IMMEUBLES LOGISTIQUES
17,84%



IMMEUBLES COMMERCIAUX
72,62%

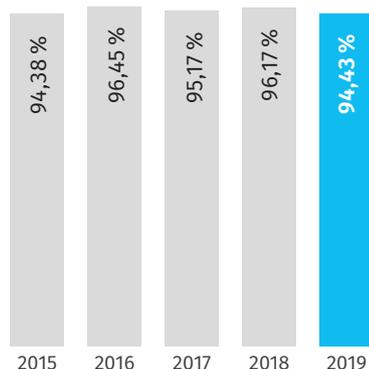


TERRAINS
2,63%

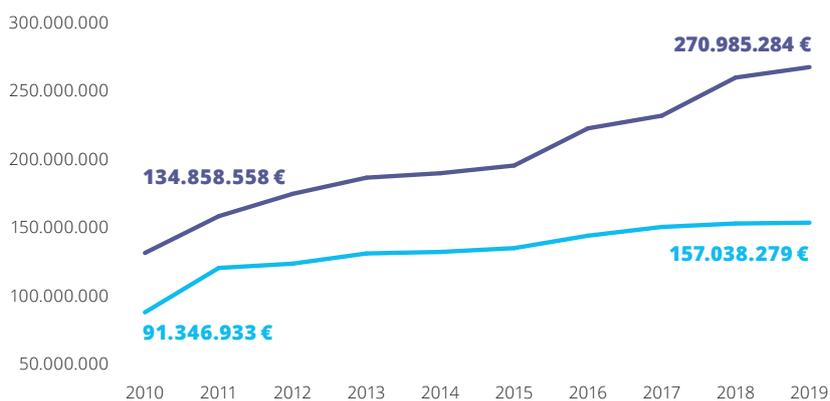


CHIFFRES CLÉS 2019

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION (EN %)

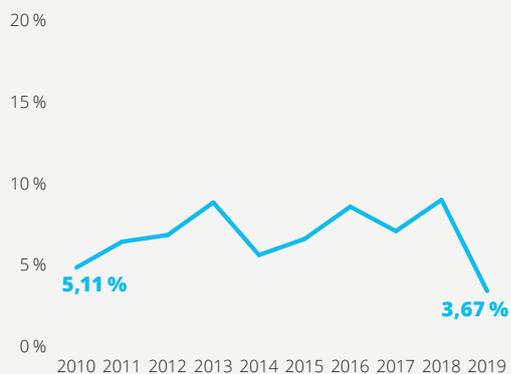
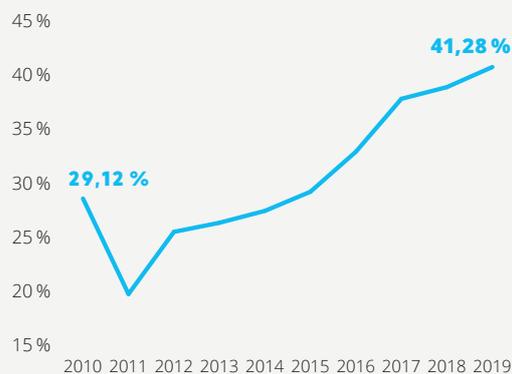


ÉVOLUTION COMPARATIVE DES FONDS PROPRES ET DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES⁵

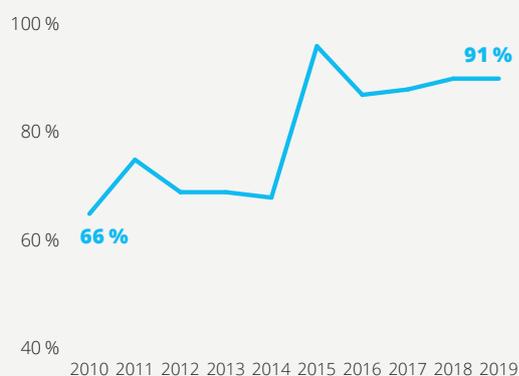
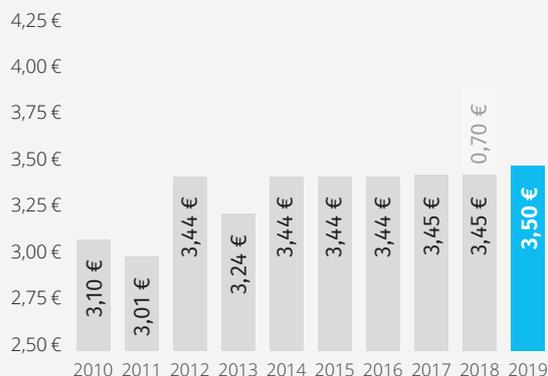


→ Fonds propres
→ Juste valeur des immeubles

Au 31 décembre 2019, la Société présente pour la 21^e consécutive une croissance appréciable de la valeur de son portefeuille d'immeubles destinés à la location. Cette croissance s'est accompagnée d'une croissance non moins constante de ses fonds propres.

RETURN ON ASSET**LOAN TO VALUE²**

C'est ainsi que depuis 2010, la Société présente un return on asset (défini comme étant son résultat annuel global rapporté à la juste valeur¹ de ses immeubles pour chacune des années) en évolution positive et continue pour atteindre 4,47 % en 2019. La Société croît avec des exigences de rendement et de distribution de dividende.

PERMANENCE DES CAPITAUX³**DIVIDENDE BRUT⁴**

Il en résulte une politique de financement maîtrisée fournissant à la Société des moyens à long terme, ainsi qu'une politique de dividendes pérenne pour ses actionnaires.

(1) La juste valeur ou fair value est celle déterminée par l'expert immobilier indépendant de la Société.

(2) Loan to value, voir définition à la rubrique APM

(3) Permanence des capitaux = capitaux permanent : passif total

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

POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

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

Ses résultats à nouveau positifs permettent de distribuer un dividende attrayant à chacun de ses actionnaires.

Compte-tenu du bon développement économique de WEB SCA sur l'exercice 2019, le Conseil d'administration du 25 novembre 2019 a décidé de distribuer un acompte sur dividende d'un montant de 2,25 € brut par action ; cet acompte a été payé en date du 03 décembre 2019.

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 avril 2020 de confirmer cet acompte et de distribuer un dividende complémentaire de 1,25 €, payable le 06 mai 2020. Le montant brut du dividende de l'exercice 2019, en progression de 5,14 % par rapport à celui de 2018⁵ s'établit ainsi à 3,50 €. Le pourcentage distribué par rapport aux résultats s'établit à 91,56 % contre 93,50 % par rapport à l'exercice précédent.

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

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE DISTRIBUÉ

	2015	2016	2017	2018 ⁶	2019
Valeur intrinsèque d'une action	43,71 €	46,58 €	48,61 €	49,41 €	49,60 €
Cours de bourse à la date de clôture	61,50 €	64,50 €	61,67 €	48,80 €	60,00 €
Cours de bourse annuel moyen ⁷	62,44 €	61,86 €	62,13 €	54,09 €	53,96 €
Montant brut par action	3,44 €	3,44 €	3,45 €	4,15 €	3,50 € ⁸
Rendement brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse ⁹	5,51 %	5,56 %	5,55 %	7,67 %	6,49 % ⁸
Pourcentage distribué par rapport aux résultats ¹⁰	101,27 % ¹¹	101,85 %	98,96 %	93,50 %	91,56 % ⁸

CALENDRIER FINANCIER EXERCICE 2020^{12, 13}

Clôture de l'exercice 2019	31/12/2019
Publication des résultats financiers annuels de l'exercice 2019	27/03/2020
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel de l'exercice 2019 ¹⁴	27/03/2020
Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires (AGO)	28/04/2020
Dividende de l'exercice 2019	
• Publication du dividende de l'exercice 2019 ¹⁵	29/04/2020
• Ex-date (détachement)	04/05/2020
• Record date (enregistrement)	05/05/2020
• Payment date (paiement)	06/05/2020
Clôture du 1 ^{er} semestre de l'exercice 2020	30/06/2020
Publication des résultats financiers semestriels de l'exercice 2020	30/09/2020
Mise en ligne du Rapport Financier Semestriel de l'exercice 2020	30/09/2020
Clôture de l'exercice 2020	31/12/2020

(5) exercice ramené à 12 mois contre 15 mois effectifs

(6) L'AGE du 05/09/2018 a approuvé la modification de la date de clôture de l'exercice 2018. Par conséquent, l'exercice 2018 fait 15 mois contre 12 mois pour les autres exercices.

(7) Il s'agit du cours de clôture journalier divisé par le nombre de cotations de la période.

(8) = proposition de dividende/résultat distribuable et donc sous réserve de l'approbation de l'AGO du 28/04/2020

(9) Le rendement brut se calcule en divisant le montant brut du dividende par le cours de bourse annuel moyen.

(10) En 2016, tout comme en 2015, afin entre autre de maintenir son dividende stable, la Société a augmenté son pay-out ratio au-delà de 100 % et ce, en distribuant une partie marginale des bénéfices reportés des exercices antérieurs.

(11) Le pourcentage de 2015 a été recalculé en application de l'AR du 13/07/2014.

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

(13) sauf mention contraire, publication après clôture de la Bourse

(14) Les versions néerlandaise et anglaise du rapport financier annuel seront disponibles sur le site internet de la Société à partir du 27/03/2020.

(15) publication avant ouverture de la Bourse



HISTORIQUE

1998

Offre publique initiale, création de **2.028.860 actions**
Agrément en tant que **SICAFI**

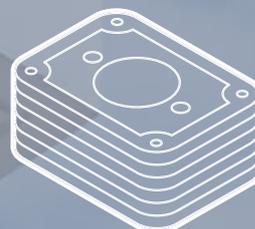
2000

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 €**

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 €**



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.

2010

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



2019

Au 31 décembre 2019, le capital social de WEB SCA s'élève à **10.000.000 €**. Il est représenté par **3.166.337 actions** sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois millions cent soixante-six mille trois cent trente-septième (1/3.166.337e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages. Le capital peut être souscrit et libéré tant par l'Associé commandité que par les Actionnaires.

2015

Agrément en tant que **SIR**



RAPPORT DE GESTION

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



Stratégie

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

- acquisition d'immeubles ou de sociétés immobilières situés en Belgique, essentiellement dans les domaines de Retail Park, de Logistique et de Bureaux ;
- rénovation continue et proactive de son parc immobilier ;
- vente des immeubles devenus non stratégiques ;
- monitoring constant du taux d'endettement afin que ce dernier reste inférieur à 50 % en régime de croisière ;
- maîtrise des frais généraux ;
- maintenance d'un système informatique performant apte à soutenir efficacement sa croissance.

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

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

Gestion créatrice de valeur ajoutée sur le long terme

WEB SCA :

- gère proactivement la relation avec ses clients locataires : son équipe commerciale construit de façon continue une relation de proximité avec les locataires. Cette relation participe non seulement à maintenir un taux d'occupation excellent mais contribue aussi à alimenter une liste d'attente de locataires potentiels ;
- sélectionne avec soin ses locataires : le portefeuille de clients est composé d'enseignes de premier ordre et comporte plus de 41 % d'opérateurs internationaux et près de 31 % œuvrant à l'échelle nationale ;¹
- participe activement à l'amélioration de l'attractivité commerciale de ses zones de commerce.

Amélioration continue et proactive du portefeuille existant

- *Property management* : WEB SCA pratique une gestion commerciale de proximité dont les objectifs consistent en la pérennisation de la relation avec les locataires, mais

aussi dans l'identification de leurs besoins. La relation client soutenue par WEB lui permet de porter une attention et une écoute constante auprès de ses locataires.

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

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

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

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

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

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

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

- biens commerciaux ;
- biens logistiques ;
- biens de bureaux.

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

Bien entendu, WEB SCA se doit d'adapter sa stratégie d'entreprise en fonction des opportunités et, dans la stricte

(1) sur base du revenu locatif pour la période sous revue



mesure de l'intérêt social, peut dans certaines circonstances céder des immeubles qui ne s'avèreraient plus stratégiques. Régulièrement, les immeubles du portefeuille font l'objet d'une étude couplée à l'examen du contexte immobilier local.

Durant la période sous revue, WEB a continué à s'investir dans la croissance de son portefeuille immobilier dans un esprit de diversification géographique. Cette stratégie de croissance restera de mise pour 2020.

Cette stratégie a été accompagnée d'une politique d'entretien du parc immobilier existant pour en conserver toute la valeur locative potentielle et exprimée. Cette stratégie opérationnelle restera également de mise pour 2020.

Activité

Mise à disposition d'immeubles

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

Dans les limites de sa stratégie d'investissement telle que définie ci-avant, WEB SCA investit en biens immobiliers. Par ses activités, WEB SCA vise à valoriser et à accroître ses actifs

immobiliers. À l'heure actuelle, WEB SCA fait partie des spécialistes en investissement et gestion d'immeubles entrant dans les catégories détaillées dans le tableau ci-après.

Au 31 décembre 2019, ces immeubles sont ventilés comme suit :

Description des activités	Immeubles logistiques	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Terrains	Total
Surface totale bâtie	129.067 m ²	142.745 m ²	13.052 m ²	n/a	284.863 m ²
Valeur d'investissement ¹	50.117.671 €	204.051.441 €	19.403.735 €	7.394.850 €	280.967.697 €
Juste valeur ¹	48.279.751 €	198.192.993 €	18.734.875 €	6.987.086 €	272.194.705 €
Répartition du patrimoine ²	17,84 %	72,62 %	6,91 %	2,63 %	100 %
Valeur assurée ^{3,4,5}	78.614.093 €	175.336.031 €	43.199.949 €	n/a	297.150.073 €
Valeur d'acquisition/rénovation	40.570.291 €	116.369.749 €	17.605.967 €	10.858.306 €	185.404.313 €
Rendement potentiel ⁶	9,78 %	6,71 %	7,28 %	4,46 %	7,23 %

Description des services complémentaires

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

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

WEB SCA développe ses immeubles afin de satisfaire les besoins des utilisateurs allant d'une restructuration des

espaces loués, à leur extension, jusqu'à la construction de nouveaux immeubles permettant de les accueillir dans un environnement parfaitement adapté.

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

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

(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 SCA a payé une prime totale de 167.667 € pour la période sous revue

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

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

FACILITY MANAGEMENT

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

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

AUTRES SERVICES

WEB SCA offre également à ses clients :

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

Proposition d'affectation du résultat¹

Résultat net statutaire de l'exercice	9.946.016 €
Transfert aux/des réserves (-/+)	1.136.163 €
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	2.423.231 €
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	48.031 €
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture ² autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	420.327 €
Transfert aux/des autres réserves	- €
Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs	-1.755.426 €
Rémunération du capital prévue à l'Article 13, § 1^{er}, al. 1^{er} (AR 13/07/2014)	-11.082.180 €

Événements marquants de l'exercice 2019

Acompte sur dividende

En décembre 2019, la Société a distribué un acompte sur dividende de l'exercice 2019 d'un montant de 2,25 € brut.

Évolution du portefeuille

Le contrat de bail du locataire Cedicora, locataire repris comme le plus important en termes de revenus locatifs (3,05 %),³ a pris fin le 31 décembre 2019.

Mi-décembre 2019, l'enseigne Decathlon a ouvert sa plus grande surface en Wallonie à Dampremy avec ses 5.000 m² de surface bâtie sur le terrain de +/- 18.000 m² mis à sa disposition. Le droit de superficie d'une durée de 50 ans a pris cours en mars 2019 suite à l'obtention du permis de construction par le locataire.

ACQUISITION

WEB SCA poursuit son développement en adaptant une position prudente et sélective dans le choix de ses investissements afin que ceux-ci soient toujours réalisés dans des conditions particulièrement favorables pour ses actionnaires et conforme à la stratégie décrite ci-avant.

WEB SCA poursuit à ce jour l'analyse de nouveaux dossiers d'investissement dont l'aboutissement devrait être acté au cours de l'exercice 2020.

Gerpennes

En date du 21 novembre 2019, WEB SCA a signé un compromis pour l'acquisition d'un immeuble avec terrain sis Chaussée de Philippeville 223, à 6280 Gerpennes mitoyen avec son complexe immobilier du Bultia Village, ce qui permettrait en outre d'avoir un double accès au site du centre commercial en question. L'acte s'est tenu le 11 février 2020.

Conformément à l'Article 49, §1 de la Loi du 12 mai 2014, le prix d'acquisition de ce bien immobilier a été fixé à 425.000 € hors frais, soit une valeur en phase à celle donnée par l'Expert immobilier de la SIR, lequel avait déterminé une juste valeur de 425.000 € au 31 décembre 2019.

(1) sous réserve de l'approbation de l'AGO du 24/04/2020, Cf. Proposition d'affectation du résultat de l'exercice selon le schéma défini dans l'AR du 13/07/2014 en fin de rapport financier.

(2) Pour le détail des instruments financiers utilisés par la société, veuillez vous référer à la Note 17 du présent rapport.

(3) voir partie Risques, risque 7 Locataires/vides locatifs



CESSIONS

Binche

En date du 15 mars 2019, le bâtiment situé à Binche rue Zéphirin Fontaine a été cédé.

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 1.250.000 € hors frais, soit une valeur légèrement supérieure à celle donnée par l'Expert immobilier de la SIR, lequel avait déterminé une juste valeur de 1.166.758 € au 31 décembre 2018.

Jumet

En date du 11 septembre 2019, une partie de l'immeuble sis rue de l'Industrie 12 à Jumet a été vendu.

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 1.297.500 € hors frais, soit une valeur inférieure à celle donnée par l'Expert immobilier de la SIR, lequel avait déterminé une juste valeur de 1.382.164 € au 30 juin 2019.

INVESTISSEMENTS ET ENTRETIEN DU PARC IMMOBILIER

WEB SCA poursuit 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.

Durant l'exercice, WEB SCA a consacré respectivement 9.157.263 € en améliorations et nouvelles constructions, celles-ci ayant conduit à la signature de 5 nouveaux baux pour un montant annuel de loyer de 756.963 €, et 1.071.416 € en maintenance, soit un total de 10.228.679 € (TVAC).

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 modifiant le Code des Sociétés. Ce Code est disponible sur le site internet du Moniteur Belge ainsi que sur le site « www.corporategovernancecommittee.be ». A noter que la Société n'a pas encore appliqué le nouveau Code des sociétés et des associations.

WEB SCA accorde beaucoup d'importance à la bonne gouvernance et observe les principes de Gouvernance d'Entreprise décrits dans le Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 (ci-après, « le Code ») qui, conformément à l'Arrêté royal du 6 juin 2010 portant sur la désignation du Code de gouvernance d'entreprise à respecter par les sociétés cotées, est son code de référence. Le Code est consultable en annexe de l'Arrêté Royal précité (accessible sur le site internet du Moniteur Belge).

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

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

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

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

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

La structure de gouvernance d'entreprise comprend :

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

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

a) nombre moyen de salariés inférieur à 250 personnes sur l'ensemble de l'exercice concerné, WEB SCA dispose de 1 salarié au 31/12/2019,

b) total du bilan ≤ à 43.000.000 €, le total du bilan de WEB SCA pour l'exercice 2019 est de 277.885.774 €,

c) chiffre d'affaires net annuel ≤ à 50.000.000 €, le chiffre d'affaires net annuel de WEB SCA pour l'exercice 2019 est de 18.789.694 €.

Composition & Fonctionnement des organes d'administration

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

À l'exception des Dirigeants effectifs, le personnel est localisé au niveau du Gérant statutaire de la SIR, WEPS SA, lequel peut être considéré comme personnel de la SIR aux fins de l'Article 4 de ladite Loi. Au 31 décembre 2019, celui-ci était réparti en 3 catégories :

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

Le mandat de Monsieur Claude DESSEILLE en tant que représentant permanent de WEPS SA auprès de WEB SCA, nommé initialement par l'Assemblée Générale Extraordinaire de WEPS SA du 13 janvier 2015, a pris fin au 31 décembre 2019 suite à l'Assemblée Générale de WEPS SA du 16 décembre 2019, laquelle a acté la nomination de Monsieur Laurent WAGNER en remplacement.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

Missions

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

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

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

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

Le Gérant établit les rapports financiers semestriels et annuels.

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

Le Gérant peut déléguer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire de son choix, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés, à l'exclusion de la gestion journalière et des pouvoirs qui lui sont réservés par le Code des Sociétés, 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.

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



En outre, en vertu de l'Article 9 des Statuts relatif au capital autorisé, le Gérant est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de dix millions d'euros (10 M€), aux dates, conditions et modalités à fixer par lui, conformément à l'Article 603 du Code des Sociétés. Le droit de préférence peut être limité ou supprimé conformément à l'Article 11 des Statuts. Dans les mêmes conditions, le Gérant est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription. Cette autorisation est conférée pour une période de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 05 septembre 2018. Le Gérant est expressément habilité à procéder, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la Société, à des augmentations de capital aux conditions précitées. Cette autorisation est conférée pour une période de trois (3) ans à dater de la décision de l'Assemblée Générale du 05 septembre 2018.

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

En outre, en vertu de l'Article 14 des Statuts relatif à l'acquisition, prise en gage et aliénation par la Société de ses propres actions, la Société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions entièrement libérées, avec ou sans droit de vote, contre des espèces aux termes d'une décision de l'Assemblée Générale statuant conformément aux Articles 620 et 630 du Code des Sociétés, dans le respect des conditions imposées par toutes dispositions légales en vigueur. Cette même Assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions.

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

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

Les conditions d'aliénation de titres acquis par la Société sont fixées selon les cas, conformément à l'Article 622, §2 du Code des Sociétés, par l'Assemblée Générale ou par le Gérant.

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

1. lorsque ces actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé au sens de l'Article 4 du Code des Sociétés ;
2. lorsque l'aliénation se fait sur une bourse de valeurs mobilières ou à la suite d'une offre en vente faite aux mêmes conditions à tous les actionnaires, pour éviter à la société un dommage grave et imminent, cette autorisation étant valable pour une durée de trois (3) ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée du 05 septembre 2018 et étant prorogeable pour des termes identiques ;
3. dans tous les autres cas admis par le Code des Sociétés.

Composition

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

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

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

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

Au 31 décembre 2019, le Conseil d'administration est constitué de sept (7) Administrateurs dont trois (3) Administrateurs non exécutifs (tous indépendants) et quatre (4) Administrateurs exécutifs :

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

La composition du Conseil d'administration est basée sur la mixité des genres et la diversité en général ainsi que sur la complémentarité de compétences, d'expériences et de connaissances. Elle vise notamment à assurer une représentation significative d'Administrateurs qui connaissent bien le secteur de l'immobilier et plus particulièrement du retail, des bureaux ainsi que de 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)**

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 décembre 2019 de la Gérante, WEPS SA, a acté la démission de Monsieur Claude DESSEILLE de son poste de CEO et du renouvellement de son mandat en tant qu'Administrateur à dater du 1^{er} janvier 2020.

Le Conseil d'Administration du 18 décembre 2019 a, quant à lui, acté sa nomination en tant que Président du Conseil d'Administration en lieu et place de Madame Valérie WAGNER.

A dater du 1^{er} janvier 2020, le Conseil d'Administration sera donc constitué de la manière suivante :

- Monsieur Claude DESSEILLE, Administrateur, Président du Conseil d'administration
- 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 ;

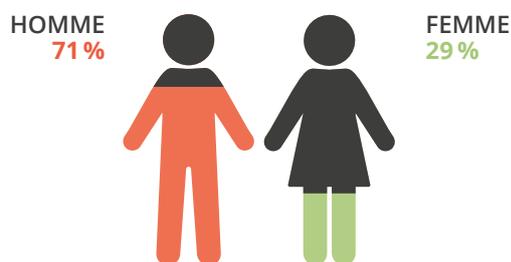
- Monsieur Laurent WAGNER, Administrateur exécutif (CEO) ;
- Madame Caroline WAGNER, Administrateur exécutif (CAO) ;
- Madame Valérie WAGNER, Administrateur exécutif (HMS).

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.

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

	Début du Premier mandat	Fin du mandat en cours
CLOQUET Jean-Jacques ^{1,2}	Janvier 2017	AGO 2023
DESSEILLE Claude ^{3,4}	Mai 2012	AGO 2023
PETERS Jacques ^{1,2}	Janvier 2018	AGO 2020
WAGNER Caroline ⁵	Décembre 2000	AGO 2023
WAGNER Laurent ⁶	Janvier 2017	AGO 2023
WAGNER Valérie ⁷	Janvier 2017	AGO 2023
WEEKERS Daniel ^{1,8}	Juillet 2011	AGO 2023

RATIO DE MIXITÉ AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



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

Responsabilités

S'agissant d'un organe collégial et nonobstant la distinction faite entre Administrateurs exécutifs, non exécutifs et

indépendants, tous les Administrateurs sont responsables de la gestion de WEB SCA, conformément au droit commun des sociétés.

COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL

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

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

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

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

(1) Administrateur répondant aux critères d'indépendance définis dans l'Art. 526ter du Code des Sociétés, lequel limite notamment la durée des mandats à 3 mandats successifs maximum, sans que cette période ne puisse excéder 12 ans.

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

(3) L'AGE de WEPS SA du 16/12/2019 a acté la réélection de M. Claude DESSEILLE en tant qu'Administrateur à compter du 01/01/2020 pour une durée qui expirera après l'AGO de 2023. Le Conseil d'administration de WEPS SA du 18/12/2019 a quant à lui acté la nomination de M. Claude DESSEILLE en tant que Président du Conseil d'administration.

(4) Il s'agit de son 4^{ème} mandat si on compte le mandat exercé par la SCA DESSEILLE comme 1^{er} mandat.

(5) Il s'agit de son 6^{ème} mandat.

(6) 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.

(7) Le Conseil d'administration de WEPS SA du 16/01/2018 avait acté la nomination de Madame Valérie WAGNER en tant que Présidente du Conseil d'administration.

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

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

a) nombre moyen de salariés inférieur à 250 personnes sur l'ensemble de l'exercice concerné, WEB SCA dispose de 1 salarié au 31/12/2019,

b) total du bilan ≤ à 43.000.000 €, le total du bilan de WEB SCA pour l'exercice 2019 est de 277.885.774 €,

c) chiffre d'affaires net annuel ≤ à 50.000.000 €, le chiffre d'affaires net annuel de WEB SCA pour l'exercice 2019 est de 18.789.694 €.



Les 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 526bis, §3, 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.⁹

Rôle

De manière générale, la mission du Comité d'audit consiste à veiller à l'exactitude 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 appliquées, 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 susmentionnées au Conseil d'administration, qui garde la responsabilité finale, à l'exception des tâches de décision énumérées ci-dessus.

Composition

Le Comité d'audit se compose de membres non exécutifs du Conseil d'administration. Au moins un membre du Comité d'audit est un Administrateur indépendant au sens de l'Article 526ter du Code des Sociétés. Monsieur Daniel WEEKERS, nommé Président de ce comité, est compétent en matière de comptabilité et d'audit.

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

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

Fonctionnement

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

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

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

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.

Les réunions du Comité d'audit se déroulent (partiellement) 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 et financières,
- 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. Jusqu'au 31 décembre 2019, Monsieur Claude DESSEILLE en assurait la présidence et Monsieur Laurent WAGNER, la vice-présidence.

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

Dirigeants effectifs

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

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

Missions

Les Dirigeants effectifs de WEB SCA, au minimum :

- exécutent les décisions du Conseil d'administration ;
- prennent, sous la surveillance du Conseil d'administration, les mesures nécessaires pour que la Société dispose d'une structure de gestion propre et d'une organisation administrative, 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 SCA ;
- proposition par les Dirigeants effectifs de WEB SCA des décisions à prendre par le Conseil d'administration ;
- examen des propositions des cadres ;
- évaluation de la performance des cadres par rapport à la réalisation des objectifs convenus ;
- reporting au Conseil d'administration ;
- délégations : les Dirigeants effectifs peuvent déléguer aux autres dirigeants et/ou à d'autres cadres des pouvoirs de décision et de signature dans les limites d'une charte de délégations de pouvoirs.¹

Composition

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

Au 31 décembre 2019, les Dirigeants effectifs² sont :

- Monsieur Claude DESSEILLE, Chief Executive Officer,

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

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

RÉPARTITION DES TÂCHES ENTRE LES DIRIGEANTS EFFECTIFS

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

RÉPARTITION DES TÂCHES ENTRE LES DIRIGEANTS EFFECTIFS ET LES ADMINISTRATEURS³

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.

(1) Il est renvoyé au point 5 du Règlement des Dirigeants effectifs en ce qui concerne les délégations. (document disponible sur le site de la Société).

(2) Le Conseil d'administration du 18/12/2019 a pris acte de la fin du mandat de Monsieur Claude DESSEILLE en tant que Dirigeant Effectif avec effet au 31/12/2019. Il a également nommé avec effet au 01/01/2020 Monsieur Laurent VENSENSIUS en tant que Dirigeant Effectif, ce dernier exercera les fonctions de CTO (Chief Technical Officer).

(3) Il est renvoyé au point 5 du Règlement des Dirigeants effectifs en ce qui concerne les délégations. (document disponible sur le site de la Société).

Actionnariat de WEB SCA

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

MONTANT DU CAPITAL SOCIAL DÉTENU, NOMBRE DE TITRES ET ÉVENTUELLES CATÉGORIES DE TITRES

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

Nombre total des actions émises par WEB SCA au 31/12/2019	3.166.337	100 %
Ageas SA	154.752	4,89 %
Norges Bank	123.283	3,89 %
Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert	1.513.361	47,80 %
Réparti comme suit :		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur	1.274.361	40,25 %
2. WEPS SA	2.000	0,06 %
3. Robert Jean WAGNER	10.000	0,32 %
4. Robert Laurent WAGNER	25.000	0,79 %
5. Valérie WAGNER	43.500	1,37 %
6. VLIM SA	158.500	5,01 %
Free float	1.374.941	43,42 %

PROMOTEURS

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

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

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

Au total, cette action de concert porte sur 1.513.361 titres, représentant 47,80 % 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.

IDENTITÉ DES ACTIONNAIRES DE RÉFÉRENCE

Sur base des déclarations reçues, la structure de l'actionnariat au 31 décembre 2019 est la suivante (cf. tableau ci-après)

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

Ces derniers sont dès lors considérés comme Promoteurs au sens de l'Article 2, 13° et 22, de la Loi SIR mais, WEB SCA ayant été agréée en qualité de Sicafi en 1998 soit il y a plus de trois ans, ils ne sont plus tenus des obligations visées par les Articles 23, §§ 1 et 2, de la Loi SIR.

DIRIGEANTS EFFECTIFS

Politique de rémunération

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

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

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

Au 31 décembre 2019, les CEO et le CFO exerçaient leurs fonctions sous le statut d'indépendant ; un des CEO, Monsieur DESSEILLE, bénéficiant d'une voiture de société.

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



Montant des rémunérations pour l'exercice sous revue

La rémunération globale des Dirigeants effectifs s'établit à 1.038.305 €¹ pour l'exercice écoulé.

GÉRANT STATUTAIRE

Politique de rémunération

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

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

Montant des rémunérations pour l'exercice sous revue

L'Assemblée Générale Ordinaire du 23 avril 2019 de WEB SCA a décidé d'accorder une rémunération fixe, annuelle de 475.000 € HTVA au Gérant statutaire pour l'Exercice 2019 (du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019).

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. Une rémunération fixe forfaitaire de 750 € par réunion est attribuée aux Administrateurs (en ce y compris celles tenues électroniquement).²

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.

Le Vice-président du Conseil d'administration perçoit une rémunération annuelle fixe, dont le montant est déterminé par l'Assemblée Générale de WEPS SA. (cf. tableau ci-après)

	Conseil d'administration	Rémunération brute (HTVA)
CLOQUET Jean-Jacques	4/6	4.500 €
DESSEILLE Claude	6/6	4.500 €
PETERS Jacques	5/6	4.500 €
WAGNER Valérie ³	6/6	34.500 €
WAGNER Caroline	6/6	4.500 €
WAGNER Laurent	5/6	4.500 €
WEEKERS Daniel ³	6/6	7.500 €

(1) Le détail de ces rémunérations est repris en Note 29 de la partie financière du présent Rapport annuel.

(2) L'AGE de WEPS SA du 16/12/2019 a décidé d'accorder, à dater du 01/01/2020, une rémunération identique à tous les membres du Conseil d'Administration. Celle-ci est fixée comme suit :

- un montant de 1.000 € forfaitaire par réunion,
- un montant de 500 € par réunion pour présence effective,
- un montant de 750 € par réunion tenue par téléphone.

(3) Ce montant reprend également la rémunération perçue en tant que Présidente / Vice-Président au prorata temporis.

Montant des rémunérations pour l'exercice sous revue (voir tableau)

Une rémunération de 30.000 €¹ est octroyée au Président du Conseil d'administration en plus des jetons de présence. Une rémunération de 3.000 € est octroyée au Vice-président du Conseil d'administration en plus des jetons de présence.

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.

Montant des rémunérations pour l'exercice sous revue

Une rémunération fixe et identique de 750 € par réunion est accordée aux membres.¹

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

	Comité d'audit	Rémunération brute (HTVA)
WEEKERS Daniel ²	3/3	17.250 €
CLOQUET Jean-Jacques	3/3	2.250 €
PETERS Jacques	2/3	2.250 €

Contrôle interne

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

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

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

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

L'environnement de contrôle interne s'appuie sur les documents clés que sont les procédures internes, l'organisation

fonctionnelle et le Code de conduite qui s'imposent à l'ensemble des collaborateurs de WEB SCA.

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

- par l'audit interne ;
- par le Comité d'audit, qui veillera à la pertinence et à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société et assurera le suivi de l'audit interne et du contrôle externe effectué par le Commissaire qui formulera tout avis et recommandation au Conseil d'administration et aux Dirigeants effectifs dans ces domaines et qui procédera notamment à la revue des clôtures, des traitements comptables spécifiques, des litiges et des principaux risques ;
- par le Commissaire dans le cadre de sa revue des comptes intermédiaires et annuels. Il peut notamment formuler des recommandations concernant la tenue des états financiers.

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

FONCTION D'AUDIT INTERNE

Depuis l'agrément en tant que SIR, la personne responsable de l'Audit interne au sein de la Société est Monsieur Claude DESSEILLE pour une durée indéterminée. Celui-ci est Dirigeant effectif mais, d'une part, il a consenti des délégations de pouvoirs de sorte qu'il aura un caractère moins opérationnel et, d'autre part, le Conseil d'administration ne

(1) L'AGE de WEPS SA du 16/12/2019 a décidé d'accorder, à partir du 01/01/2020, une rémunération forfaitaire de 35.000 € au Président du Conseil d'administration ainsi qu'une rémunération aux membres du Comité d'Audit de 1.000 € par réunion par présence effective.

(2) Ce montant reprend également les rémunérations perçues en tant que Président au prorata temporis.



comporte pas d'Administrateur non exécutif qui ne soit pas indépendant.

Les tâches d'auditeur interne sont déléguées à Monsieur Pierre PONCELET (« BDO »), pour une durée d'un an renouvelable.

Définition et objet

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

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

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

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 aux CEO avec lesquels il organise une réunion de clôture pour valider les conclusions.

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

Il informe immédiatement le Comité d'audit de tout élément qui ferait peser un risque significatif sur la Société.

Responsabilités

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

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

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

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

FONCTION DE COMPLIANCE

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

Définition et Objet

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

La fonction de Compliance a notamment pour objet de :

- veiller au respect des législations et réglementations applicables à la Société ;
- veiller au respect de la Charte de gouvernance d'entreprise ;
- veiller à l'établissement et à la diffusion de l'information ;
- identifier et évaluer le risque de Compliance auquel la Société est exposée ;
- veiller au respect des règles en matière de conflits d'intérêts ;
- veiller au respect des règles en matière de politique d'intégrité ;
- veiller à assurer le respect des règles en matière d'abus de marché et notamment des procédures mises en place par la Société en matière de prévention des abus de marché, telles que décrites dans le Code de conduite de la Société ;

- contrôler et évaluer régulièrement si les procédures et les mesures internes concernant la Compliance sont efficaces et adéquates.

Le Compliance Officer avertit les 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 SCA.

IDENTIFICATION DES CONFLITS POTENTIELS

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

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

RÈGLES PRÉVENTIVES DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

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

Les règles légales de prévention de conflits d'intérêts qui s'appliquent à WEB SCA sont les Articles 523, 524 et 524ter du Code des Sociétés, 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 LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

1. Article 523 du Code des Sociétés

Conformément à l'article 523 du Code des Sociétés, si un Administrateur a, directement ou indirectement, un intérêt de nature patrimoniale opposé à une décision ou à une opération relevant du Conseil d'Administration, il doit le communiquer aux autres membres avant la délibération du Conseil. Sa déclaration, ainsi que les raisons justifiant l'intérêt opposé qui existe dans son chef, doivent figurer dans le procès-verbal du Conseil d'Administration qui devra prendre la décision. Le Commissaire de la Société doit en être informé et l'Administrateur concerné ne peut assister aux délibérations du Conseil d'Administration relatives aux opérations ou aux décisions concernées, ni prendre part au vote. Le procès-verbal y relatif est ensuite reproduit dans le rapport de gestion.

2. Article 524 du Code des Sociétés

Si une société cotée envisage d'effectuer une opération avec une société liée (sous réserve de certaines exceptions), l'article 524 du Code des Sociétés impose la mise en place d'un Comité ad hoc composé de trois Administrateurs indépendants ; ce Comité, assisté par un expert indépendant, doit communiquer une appréciation motivée sur l'opération envisagée au Conseil d'Administration, qui ne peut prendre sa décision qu'après avoir pris connaissance de ce rapport. Le Commissaire doit rendre une appréciation quant à la fidélité des données figurant dans l'avis du Comité et dans le procès-verbal du Conseil d'Administration. Le Conseil d'Administration précise ensuite dans son procès-verbal si la procédure a été respectée et, le cas échéant, les motifs sur la base desquels il a été dérogé à l'avis du Comité. La décision du Comité, l'extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration et l'appréciation du Commissaire sont repris dans le rapport de gestion.

3. Articles 37 et 49 § 2 de la Loi SIR

L'article 37 de la Loi SIR impose notamment aux SIR publiques, et sous réserve de certaines exceptions, d'informer au préalable la FSMA de toute opération que la SIR se propose d'effectuer avec une société liée, une société avec laquelle la SIR entretient un lien de participation, les autres actionnaires d'une société du périmètre de la SIR, les Administrateurs, gérants, membres du Comité de direction de la SIR. La Société doit établir que l'opération envisagée présente un intérêt pour elle et qu'elle se situe dans sa stratégie et l'opération doit être réalisée à des conditions normales de marché. Si l'opération concerne un bien immobilier, en vertu de l'article 49 §2 de la Loi SIR, l'expert immobilier indépendant doit en évaluer la juste valeur, qui constitue le prix minimum auquel cet actif peut être cédé ou maximum auquel elle peut l'acquérir. La SIR doit en informer le public au moment où l'opération est conclue et commenter cette information dans son Rapport Financier Annuel.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA SOCIÉTÉ

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

4. Majorité spéciale

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

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

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

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

5. Opération avec un membre de la famille majoritaire ou une Société liée

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

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

- les Dirigeants effectifs (à la majorité, compte non tenu des Dirigeants effectifs dans le chef desquels existerait un conflit d'intérêts) font une proposition écrite au Conseil d'administration dans laquelle ils indiquent :
 - la description du bien,
 - la description de l'opération,
 - la description du conflit d'intérêts,
 - l'intérêt de l'opération pour la Société,



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

- la valorisation par l'expert,
- le prix ou contrevalet et autres conditions,
- la justification que le prix ou la contrevalet est conforme aux conditions du marché ;
- une copie de la proposition des Dirigeants effectifs au Conseil d'administration est communiquée pour information à la FSMA ;
- le Conseil d'administration (auquel s'applique l'Article 523) charge trois Administrateurs indépendants de préparer le rapport prévu par l'Article 524 du Code des Sociétés (sauf s'il décide de ne pas étudier le dossier) ;
- le Comité d'Administrateurs Indépendants désigne l'Expert indépendant, qui doit être un expert immobilier agréé, un réviseur d'entreprise ou une banque d'affaires ;
- le rapport du Comité d'Administrateurs indépendants assisté de l'Expert indépendant doit préciser, outre les mentions imposées par l'Article 524, si l'opération envisagée serait réalisée à des conditions normales de marché ;
- ce rapport est communiqué non seulement au Conseil d'administration mais aussi à la FSMA ;
- le Conseil d'administration doit spécialement motiver sa décision concernant la conformité aux conditions du marché ;
- une copie de la décision du Conseil d'administration est communiquée à la FSMA ;
- une appréciation quant à la fidélité des données doit être rendue par le commissaire de la société (article 524, §3, alinéa 3 du Code des sociétés).

6. Conflits de fonctions

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

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

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

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

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

7. Opérations avec un cadre

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

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

8. « Corporate opportunities »

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

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

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

Une fois le risque identifié, l'Administrateur concerné et le Président du Conseil d'administration ou le(s) CEO examinent ensemble si les procédures de « chinese walls » adoptées au sein de l'entité dont fait partie l'Administrateur concerné permettent de considérer qu'il peut, sans contester, 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 523 du Code des Sociétés, lorsque cette disposition est applicable



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

MENTIONS OBLIGATOIRES

Au cours de l'exercice sous revue, il y a eu une opération donnant lieu à l'application de la procédure visée à l'article 523 du Code des Sociétés relative aux conflits d'intérêts.

Lors de la réunion du Conseil d'administration du 18 décembre 2019 relative à la composition du Conseil d'administration, du renouvellement des mandats et de la nomination du Président : Monsieur Claude DESSEILLE étant directement concerné par un point à l'ordre du jour, s'agissant du renouvellement de son mandat d'administrateur et de sa nomination en tant que Président du Conseil d'administration, il s'est abstenu de participer à la délibération et au vote.

L'extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 18 décembre 2019 est reproduit ci-dessous :

« Les membres du Conseil d'administration prennent connaissance de l'acceptation par le Comité de direction de la FSMA du 2 décembre dernier des propositions de renouvellement des administrateurs. Ces dernières ont été approuvées par l'Assemblée Générale Extraordinaire de WEPS SA qui s'est tenue le lundi 16 décembre 2019.

L'assemblée Générale Extraordinaire de WEPS SA a réélu Monsieur Claude DESSEILLE, domicilié à 8300 KNOCKE, Bronlaan 117/A22 en tant qu'Administrateur non exécutif à compter du 01 janvier 2020 pour une durée de 3 ans qui expirera après l'assemblée générale ordinaire de 2023.

Le Conseil d'Administration propose la nomination de Monsieur Claude DESSEILLE en tant que Président du Conseil d'administration de WEPS SA, à compter du 01 janvier 2020, en remplacement de Madame Valérie WAGNER, dont la nomination de Présidente prendra fin le 31 décembre 2019.

Madame Valérie WAGNER confirme l'acceptation par le Comité de direction de la FSMA du 2 décembre dernier sur cette proposition. Cette proposition est validée par les membres du Conseil d'administration présents.

Monsieur Claude DESSEILLE étant concerné par le point relatif à sa nomination en tant que Président du Conseil d'administration s'est abstenu de participer à la délibération et a quitté la conférence durant le vote. »

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a réalisé aucune opération constitutive d'une transaction visée à l'article 524 du Code des Sociétés.

Au cours de l'exercice écoulé, 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 européen¹ (ci-après le « Règlement ») et de la loi² (ci-après la « Loi ») relatifs aux abus de marché, la Société a défini, en sa qualité d'émetteur, une politique de prévention en matière d'utilisation d'informations privilégiées liées à ses instruments financiers. Ces règles s'appliquent :

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

Les règles préventives des abus de marché sont détaillées dans le « Code de conduite » applicable aux transactions sur les actions et les autres instruments financiers de WEB SCA aux personnes précitées.

Le Code de conduite prévoit également les règles suivantes :

- notification interne :
 - les personnes désignées (Dirigeants, membres du personnel et toute personne appelée à recevoir des informations privilégiées) ayant l'intention de réaliser des transactions portant sur des actions de WEB SCA doivent par écrit (fax, courrier, e-mail) en aviser au préalable, soit au moins 48 heures avant la réalisation de la transaction, le Compliance Officer de WEB SCA ;
 - si le Compliance Officer de WEB SCA a l'intention de réaliser des transactions portant sur des actions, il doit également en aviser au préalable (au moins 48 heures avant la réalisation de la transaction) et par écrit (fax, courrier, e-mail), le Président du Conseil d'administration. L'avis écrit doit détailler la nature de l'action et de la transaction envisagée, la quantité concernée et la date envisagée de la transaction ;

(1) Règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16/04/2014 sur les abus de marché et abrogeant la directive 2003/6/CE du Parlement européen et du Conseil et les directives 2003/124/CE, 2003/125/CE et 2004/72/CE de la Commission.

(2) Loi du 27/06/2016 modifiant, en vue de transposer la directive 2013/50/UE et de mettre en œuvre le règlement 596/2014, la loi du 02/08/2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, la loi du 16/06/2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés, ainsi que la loi du 02/05/2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé.



- notification à la FSMA : les personnes désignées doivent notifier toute transaction effectuée pour leur compte propre et se rapportant aux instruments financiers de la Société au plus tard dans un délai de trois jours ouvrables après la date de la transaction, au moyen d'une notification en ligne via l'application disponible sur le site internet de la FSMA. Ces transactions seront ensuite publiées sur le site internet de la FSMA ;
- mise en place de périodes au cours desquelles l'exécution de transactions en bourse sur les actions de WEB SCA n'est pas autorisée (« périodes fermées et d'interdiction ») ;
- tenue d'une liste d'initiés.

INFORMATIONS PRIVILÉGIÉES

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

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

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



- la publication immédiate est susceptible de porter atteinte aux intérêts légitimes de l'émetteur ;
- le retard de la publication n'est pas susceptible d'induire le public en erreur ;
- l'émetteur est en mesure d'assurer la confidentialité de la dite information. Lorsque l'émetteur a différé la publication d'une information privilégiée, il informe par écrit la FSMA immédiatement après la publication de l'information.

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

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

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

LISTE D'INITIÉS

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

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

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

PÉRIODES FERMÉES ET D'INTERDICTION

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

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

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

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

RELATIONS AVEC LES CLIENTS, COLLABORATEURS, LOCATAIRES, RELATIONS D'AFFAIRES ET ACTIONNAIRES

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

Elle ne tolère aucune forme de corruption et refuse d'entrer en relation avec des personnes impliquées dans des activités illégales ou suspectées de l'être. Pour choisir ses partenaires,

WEB SCA prend en considération leur volonté de respecter les principes figurant dans la Charte et veille à collaborer avec des partenaires respectant scrupuleusement les diverses législations et réglementations applicables aux activités de WEB SCA (en ce compris la législation sociale, la législation de la fraude fiscale, etc.).

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

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

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

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



Recherches et développement

Au cours de cet exercice, la Société n'a pas engagé de frais de recherche et de développement.

Événements post clôture

A la lumière de l'actualité récente, force est de constater que le COVID-19 constitue une grave urgence de santé publique menaçant tous nos concitoyens et constituant un défi majeur pour nos gouvernements.

Le choc économique provoqué par cette crise sanitaire est sans précédent dans l'histoire récente et sa portée exacte est impossible à évaluer à ce stade.

Les mesures gouvernementales qui ont déjà été prises pour faire face à cet épisode, ou qui le seront encore, auront forcément un impact majeur sur l'activité de nos locataires. La portée de ces événements sur notre activité pour l'exercice en cours ne peut encore être quantifiée.

Dans ce contexte, nous nous attendons à recevoir des demandes de certains de nos locataires de suspendre temporairement tout ou partie de leurs loyers. Nous étudierons leurs demandes et sommes prêts à envisager avec eux des solutions adéquates qui soulageraient temporairement leur trésorerie sans handicaper notre équilibre financier pour l'exercice 2020.

En conclusion, nous pensons qu'un impact matériel devrait être enregistré dès que nous verrions nos loyers impayés pendant un trimestre à 50% ou plus.

ACQUISITIONS

La Société a finalisé le processus d'acquisition de deux sociétés immobilières :

Alleur

En date du 22 janvier 2020, la Société a acquis la totalité des actions de la SA BUSINESS PARK ALLEUR, propriétaire du Business Park Alleur sis en région liégeoise, à Loncin, au cœur de l'échangeur autoroutier, à 3 minutes des sorties d'autoroutes de Bruxelles, Namur, Aachen. Il s'agit d'un immeuble de bureaux construit en 2018-2019, de $\pm 4.700 \text{ m}^2$ sur 5 étages disposant de 161 parkings.

Le taux d'occupation du site est de 100%. Avec cette acquisition, WEB SCA dégagera $\pm 1.045.000 \text{ €}$ de revenus locatifs annuels supplémentaires avec un bail ferme de 111 mois qui a pris cours le 1^{er} mai 2019.

Conformément à l'Article 49, §1 de la Loi du 12 mai 2014, la transaction s'est réalisée à des conditions normales de marché. L'expert agréé de WEB SCA avait déterminé une



Juste valeur de 16.810.000 €. Le rendement attendu est comparable au rendement global du portefeuille.

Houdeng-Goegnies

En date du 31 janvier 2020, la Société a acquis la totalité des actions de la SA SPI LA LOUVIERE, propriétaire d'un immeuble logistique situé à la sortie de l'autoroute Mons-Liège. Il s'agit d'un immeuble construit en 2018-2019, de ± 6.000 m² sur un terrain de 11.000 m² disposant de 71 parkings, entièrement loué, générant un revenu locatif annuel de 375.000 € avec un bail ferme de 10 ans qui a pris cours le 1^{er} juillet 2017.

Conformément à l'Article 49, §1 de la Loi du 12 mai 2014, la transaction s'est réalisée à des conditions normales de marché. L'expert agréé de WEB SCA avait déterminé une Juste valeur de 4.930.000 €. Le rendement attendu est comparable au rendement global du portefeuille.

VENTES

Courcelles

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

Conformément à l'Article 49, §1 de la Loi du 12 mai 2014, le prix de cession de ce bien immobilier a été fixé à 400.000 € hors frais, soit une valeur identique à celle donnée par l'Expert immobilier de la SIR au 31 décembre 2019.

Filiale

Au 31 décembre 2019, la Société ne détenait aucune filiale.

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 l'exercice sous revue.

FACTEURS DE RISQUES

DECA



ATHLON





Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures d'atténuation												
I. RISQUES STRATÉGIQUES														
1. GESTION DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT - DIVERSIFICATION														
<p>Aucune opération effectuée par la SIR ne peut avoir pour effet que plus de 20 % de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Du point de vue de la diversification géographique, la juste valeur des actifs immobiliers constituant le plus important ensemble du portefeuille tel que repris dans les Etats financiers de la Société au 31/12/2019 représente 18,45 % ; il s'agit du site de City Nord¹ à Gosselies. • Du point de vue contrepartie, la juste valeur de l'actif loué à notre plus gros locataire représente 2,48 % du bilan de la Société. Toutefois ce site comporte d'autres locataires. 	<ul style="list-style-type: none"> • Limitation légale de la capacité d'emprunt en raison d'un taux de concentration de plus de 20 % de ses actifs consolidés dans des biens immobiliers formant un seul ensemble immobilier. • Diversification n'assurant pas une répartition adéquate des risques en termes d'actifs immobiliers au sens de l'article 29 de la Loi SIR. 	<ul style="list-style-type: none"> • Globalement, les diversifications (géographiques et sectorielles) des actifs du portefeuille représentent un objectif poursuivi depuis septembre 2015. La juste valeur des immeubles de placement (hors immeubles de placement détenus en vue de la vente) est ainsi passée de 198.905 k€ au 30/09/2015 à 270.975 k€ au 31/12/2019. 												
2. GESTION DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT - ACQUISITIONS														
<p>Certains immeubles faisant partie du portefeuille immobilier de WEB SCA ont été acquis dans le cadre d'absorptions de sociétés ou d'acquisitions d'actions. Conformément au Code des Sociétés, en cas de fusion par absorption, l'ensemble du patrimoine actif et passif, des droits et obligations y relatifs sont ainsi transférés à WEB SCA.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'immeuble acquis pourrait présenter des vices cachés le rendant impropre à la location ou ne pas rencontrer l'intérêt escompté de la part de locataires dont découlerait : <ul style="list-style-type: none"> – une altération du potentiel de revenus de la Société, – un vide locatif. → 1 % de la valeur d'investissement du portefeuille = <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>(k€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>2.759 k€</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>2.810 k€</td> </tr> </tbody> </table> → 1 % des loyers nets en cours + VLE = <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>(k€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>190 k€</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>203 k€</td> </tr> </tbody> </table> • L'acquisition d'une société comportant un bien immobilier présente un risque lié à l'acquisition concomitante de passifs. 	Année	(k€)	2018	2.759 k€	2019	2.810 k€	Année	(k€)	2018	190 k€	2019	203 k€	<ul style="list-style-type: none"> • Le Conseil d'administration et l'équipe de management de WEB SCA s'efforcent d'apporter constamment une valeur ajoutée au portefeuille de la SIR par la sélection rigoureuse des nouveaux investissements. • Les opportunités d'investissements font l'objet d'un examen des informations disponibles (marché, rendements attendus, locataires existants, potentiel...) soumis au Conseil d'administration par le management de WEB. • Afin de se préserver au maximum, WEB SCA fait appel à du personnel externe spécialisé dans l'identification de tels risques (due diligence technique + due diligence administrative + due diligence comptable et fiscal).
Année	(k€)													
2018	2.759 k€													
2019	2.810 k€													
Année	(k€)													
2018	190 k€													
2019	203 k€													

(1) = sites 13 et 34



Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures d'atténuation												
I. RISQUES STRATÉGIQUES														
3. GESTION DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT - TRANSFORMATIONS														
<p>Toute transformation comporte un risque financier inhérent soit à sa non-réalisation selon les perspectives de l'Entreprise, soit propre aux sous-traitants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Coûts de transformations supérieurs aux plannings financiers acceptés et altérant le rendement sur loyer net + VLE attendu. • Dépassement des délais de transformations escomptés prolongeant un vide locatif. • Transformation d'un immeuble dont le potentiel locatif est inférieur aux attentes. <p>→ Rendement potentiel sur loyers nets en cours + VLE =</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>7,1 %</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>7,2 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>→ 1 % des Loyers nets en cours + VLE =</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>(k€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>190 k€</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>203 k€</td> </tr> </tbody> </table>	Année	(%)	2018	7,1 %	2019	7,2 %	Année	(k€)	2018	190 k€	2019	203 k€	<ul style="list-style-type: none"> • Personnel externe spécialisé dans l'identification de tels risques et leur gestion. WEB SCA s'entoure d'enseignes renommées et de personnes qualifiées (ingénieurs, etc.) pour effectuer les transformations de ses actifs. • Vision stratégique claire, pour le choix des immeubles, les bâtiments spécifiques sont évités et les bâtiments propices à la reconversion sont privilégiés. Chacun est analysé selon la zone dans laquelle il se trouve. • Préparation d'un dossier de transformation a priori. • Avant d'entamer la reconversion d'un site, les baux sont négociés et un candidat locataire existe. • Il existe à ce jour un programme annuel de remise en état soumis au Conseil d'administration.
Année	(%)													
2018	7,1 %													
2019	7,2 %													
Année	(k€)													
2018	190 k€													
2019	203 k€													
4. GESTION DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT - CESSIONS														
<p>Toute cession d'immeuble de placement comporte un risque financier inhérent à sa non-réalisation selon les perspectives de l'Entreprise.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Longue période de vente. • Vente à un prix nettement inférieur à la valeur de réalisation potentielle générant un impact négatif sur les comptes d'exploitation. <p>→ Valeur moyenne d'investissement par Site =</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Valeur moyenne</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>6.131 k€</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>6.534 k€⁽¹⁾</td> </tr> </tbody> </table> <p>→ Impact d'un prix de cession d'un site inférieur de 1 % =</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Impact</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>61 k€</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>65 k€</td> </tr> </tbody> </table>	Année	Valeur moyenne	2018	6.131 k€	2019	6.534 k€ ⁽¹⁾	Année	Impact	2018	61 k€	2019	65 k€	<ul style="list-style-type: none"> • Les cessions éventuelles, dans le respect des règles d'approbation du dossier d'agrément, relèvent à partir de 2,5 M€ du Conseil d'administration sur présentation du management : <ul style="list-style-type: none"> – processus d'appel d'offres, – définition appropriée du prix de vente, – évaluation du profil de risques des opportunités de désinvestissements sur base d'une analyse détaillée, – personnel externe spécialisé dans l'identification de tels risques et leur gestion, – identification des acheteurs potentiels, – désendettement de la Société à concurrence du prix de vente sauf réemploi dans un bien d'investissement.
Année	Valeur moyenne													
2018	6.131 k€													
2019	6.534 k€ ⁽¹⁾													
Année	Impact													
2018	61 k€													
2019	65 k€													

(1) Soit la valeur d'investissement déterminée par l'Expert immobilier indépendant au 31/12/2019 rapportée au nombre de sites : 280.998 k€ / 43 sites.

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures d'atténuation
II. RISQUES OPÉRATIONNELS		
5. DÉPENDANCE VIS-À-VIS DE PERSONNES CLÉS		
<p>L'indisponibilité de personnes clés est de nature à compromettre le bon fonctionnement de l'Entreprise et à l'exposer à certaines dépenses palliatives et imprévues.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Blocage au niveau de la bonne continuation des activités de la Société. • Impact négatif, à moyen ou à long terme, sur la capacité opérationnelle. • Perte de membres clés du personnel. • Perte de know-how et de données. 	<ul style="list-style-type: none"> • La taille de WEB SCA permet un partage des connaissances. Les membres du management seraient dès lors capables de se substituer l'un à l'autre en cas de besoin. • Par rapport au marché dans lequel se trouve WEB SCA, des solutions externes existent puisqu'il n'y a pas de secret de fabrication lié au métier. • Selon la fonction exercée par la personne des profils sont plus ou moins aisément disponibles sur le marché. • La structure administrative et financière en place est capable d'assurer la continuité des activités. • Le nouveau progiciel (ERP) permet également une portabilité accrue de l'information et des processus entre collaborateurs de la même compétence.
6. SYSTÈMES D'INFORMATION		
<ul style="list-style-type: none"> • Risques systèmes : des risques informatiques provenaient de l'informatisation de WEB SCA et de la nécessaire ouverture des systèmes à l'Internet. Ces risques étaient liés : <ul style="list-style-type: none"> – aux systèmes permettant la disponibilité d'une information précise en temps opportun et au personnel concerné ; – aux bases de données, réseau, supports software et hardware fiables ; – à la sécurité de l'information ; – à la résistance au changement. • ESEF (European single Electronics Format) : dans le cadre de la Directive transparence (Directive 2004/109/EC revisitée par la Directive 2013/50/EU), la Société devra publier ses prochains comptes annuels au format iXBRL, standard retenu par l'ESMA 	<ul style="list-style-type: none"> • Un coût de restauration dû à la perte d'informations. • Entrave momentanée du bon fonctionnement de l'un ou l'autre, ou de l'ensemble des départements de l'Entreprise. • Information non sécurisée ou non fiable. • Traitements manuels importants et coût y lié. • Freins internes. • La publication tardive d'informations périodiques compromet le bon fonctionnement du marché concernant les titres de l'émetteur retardataire. En effet, un tel retard ne permet pas aux investisseurs d'être au courant à temps de la dernière situation financière. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dès 2017, WEB SCA a pris toutes les mesures nécessaires afin de supporter et sécuriser sa croissance ainsi que pérenniser les données de l'entreprise : <ul style="list-style-type: none"> – 2017 : externalisation dans le data center de Proximus de l'ensemble des données numériques de la Société avec sauvegarde permanente ; – 2018 : mise en production d'un ERP performant ; – 2018 : validation du système et des données par BDO ; – 2018 : souscription d'un contrat de services garantissant un redémarrage dans un délai de 4 heures. • Dès novembre 2019, des contacts ont été noués avec un provider IT afin de de s'assurer de la publication dans les délais du rapport financier au format requis.



Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures d'atténuation															
II. RISQUES OPÉRATIONNELS																	
7. LOCATAIRES / VIDES LOCATIFS																	
<ul style="list-style-type: none"> • WEB SCA est exposée aux risques liés à la défaillance de ses locataires. La SIR pourrait être amenée à accorder des périodes de gratuités locatives. • WEB SCA est exposée aux risques de départ des locataires et de renégociation. • WEB SCA pourrait être impactée dans une certaine mesure par le développement de l'e-commerce. 	<ul style="list-style-type: none"> • De manière globale le risque lié aux locataires peut s'exprimer sous différentes formes : <ul style="list-style-type: none"> – perte de revenus locatifs (insolvabilité, etc.), – gratuité locative, – détérioration du taux d'occupation, – baisse éventuelle des loyers, – frais commerciaux à exposer pour procéder à la relocation, – baisse de la juste valeur du portefeuille (voir risque « Évolution de la juste valeur des immeubles de placement »). 	<ul style="list-style-type: none"> • Certains aspects exogènes (effets aléatoires d'une crise économique, d'une délocalisation d'une chaîne de magasins, d'une fermeture, etc.) de ce risque rendent la maîtrise effective inférieure à la maîtrise procédurale correcte. • La diversification accrue du parc locatif réparti non proportionnellement le risque potentiel sur 305 contrats de location, parmi lesquels les 5 plus importants en montant représentent ensemble un revenu locatif de $\pm 12,55\%$ du total. • Des actions sont prises pour palier à la problématique liée au vide locatif : <ul style="list-style-type: none"> – screening préventif du parc locatif et anticipation de l'information sur le locataire (contacts personnels), – recherche de locataires pour remplir les bâtiments ou examen du potentiel lié à la cession, – étalement des paiements pour les locataires en difficulté, – gratuité locative, – révision du loyer, – recherche par des agents chargés de la location, – paiements anticipatifs des loyers, – prix concurrentiel du m², – insertion dans le bail d'une garantie personnelle du gérant, – check ageing de façon journalière par le property management, – garanties locatives généralement constituées ou versées, – de nombreux locataires sont des enseignes importantes ce qui représente pour WEB SCA, une certaine sûreté financière. • Le Conseil d'administration a examiné l'impact, à court et moyen termes, de l'e-commerce sur ses investissements de type retail. Il n'en ressort actuellement aucun risque direct important. Toutefois, la Société reste vigilante quant à ce risque. 															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Taux d'occupation</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>96,17 %</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>94,43 %</td> </tr> </tbody> </table>	Année	Taux d'occupation	2018	96,17 %	2019	94,43 %										
Année	Taux d'occupation																
2018	96,17 %																
2019	94,43 %																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Loyers définitivement impayés % des loyers ¹</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>1,33 %</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>0,69 %</td> </tr> </tbody> </table>	Année	Loyers définitivement impayés % des loyers ¹	2018	1,33 %	2019	0,69 %										
Année	Loyers définitivement impayés % des loyers ¹																
2018	1,33 %																
2019	0,69 %																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Gratuités locatives % des loyers ^{2,3}</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>0,27 %</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>0,39 %</td> </tr> </tbody> </table>	Année	Gratuités locatives % des loyers ^{2,3}	2018	0,27 %	2019	0,39 %										
Année	Gratuités locatives % des loyers ^{2,3}																
2018	0,27 %																
2019	0,39 %																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Locataire le plus important % du loyer ⁴</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>Cedicora = 3,18 %</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>Cedicora = 3,05 %</td> </tr> </tbody> </table>	Année	Locataire le plus important % du loyer ⁴	2018	Cedicora = 3,18 %	2019	Cedicora = 3,05 %										
Année	Locataire le plus important % du loyer ⁴																
2018	Cedicora = 3,18 %																
2019	Cedicora = 3,05 %																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Variations</th> <th colspan="2">Impact d'une variation du vide locatif de +1 % et de -1 % exprimé par rapport à la VLE ⁵</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Résultat net 2018</td> <td>+ 190 k€</td> <td>- 190 k€</td> </tr> <tr> <td>Résultat net 2019</td> <td>+ 193 k€</td> <td>- 193 k€</td> </tr> <tr> <td>Valeur intrinsèque d'une action</td> <td>+ 0,06 €</td> <td>- 0,06 €</td> </tr> <tr> <td>Ratio d'endettement</td> <td>- 0,03 %</td> <td>+ 0,03 %</td> </tr> </tbody> </table>	Variations	Impact d'une variation du vide locatif de +1 % et de -1 % exprimé par rapport à la VLE ⁵		Résultat net 2018	+ 190 k€	- 190 k€	Résultat net 2019	+ 193 k€	- 193 k€	Valeur intrinsèque d'une action	+ 0,06 €	- 0,06 €	Ratio d'endettement	- 0,03 %	+ 0,03 %	
Variations	Impact d'une variation du vide locatif de +1 % et de -1 % exprimé par rapport à la VLE ⁵																
Résultat net 2018	+ 190 k€	- 190 k€															
Résultat net 2019	+ 193 k€	- 193 k€															
Valeur intrinsèque d'une action	+ 0,06 €	- 0,06 €															
Ratio d'endettement	- 0,03 %	+ 0,03 %															

(1) Loyers : voir Compte de résultat, Rubrique I. A. Loyers dans les Etats financiers de la Société au 31/12/2019.

(2) Les chiffres ne sont pas totalement comparables étant donné que l'Exercice 2018 comportait 15 mois contre 12 pour l'Exercice 2019.

(3) Gratuités locatives / Loyers : voir Compte de résultats, Rubriques I. A. Loyers et C. Gratuités locatives dans les Etats financiers de la Société au 31/12/2019.

(4) Loyers : voir Compte de résultats, Rubrique I. A. Loyers dans les Etats financiers de la Société au 31/12/2019.

(5) La VLE est la Valeur Locative Estimée pour 12 mois en date du 31/12/2019 par l'Expert immobilier indépendant.

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures d'atténuation
II. RISQUES OPÉRATIONNELS		
8. SINISTRES		
<p>La Société est exposée au risque de survenance d'un sinistre majeur affectant l'un ou l'autre de ses immeubles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Coûts de remise en état. • Résolution du bail par perte de son objet. • Réduction du résultat d'exploitation du portefeuille. 	<ul style="list-style-type: none"> • Face à ce risque WEB SCA s'est dotée d'un ensemble de mesures visant à protéger son patrimoine et ses revenus d'exploitation : <ul style="list-style-type: none"> – l'ensemble des actifs de WEB SCA est couvert par des assurances « valeur à neuf », revues périodiquement ; – les assurances couvrent le contenant, le contenu éventuel et la perte d'exploitation éventuelle ; – un courrier circulaire est envoyé aux locataires demandant toutes les informations concernant la protection incendie, ainsi que les autres attestations y relatives ; – une clause d'abandon de recours est incluse dans la plupart des baux : dans l'hypothèse où les locataires ne seraient pas assurés, WEB serait indemnisée pour le bien immobilier ; – pour certains sites (Rhode-Saint-Genèse), la police couvre le bien, le contenu et le risque locatif. Le tout est ensuite rechargé aux locataires. • En termes de perte d'exploitation : <ul style="list-style-type: none"> – tous les bâtiments sont assurés ; – les loyers, charges et précomptes sont payés jusqu'à la remise en état pour exploitation ; – un audit externe des contrats d'assurances a été réalisé en 2017.
9. VÉTUSTÉ ET REMISE EN ÉTAT DES IMMEUBLES		
<p>La Société est exposée au risque de dégradation de ses immeubles à la suite de l'usure, ainsi qu'au risque d'obsolescence.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Risque de vacance locative (investissements pour conformité aux exigences réglementaires et attentes des locataires). • Perte de revenus. 	<ul style="list-style-type: none"> • La Société est dotée d'un service technique dont la mission prévoit : <ul style="list-style-type: none"> – la revue constante des immeubles par la direction technique qui planifie les travaux, – la soumission annuelle d'un budget sur 3/5 ans des travaux préventifs, – la budgétisation des besoins financiers relatifs au planning des travaux approuvés. • Les investissements suivants de rénovation ont été consentis : <ul style="list-style-type: none"> – en 2018 : 3.682 k€ – en 2019 : 3.385 k€



Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures d'atténuation
II. RISQUES OPÉRATIONNELS		
10. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES		
<p>La mise en œuvre des projets d'extension du portefeuille est tributaire de l'obtention des permis et autorisations administratives relatives à la législation en vigueur, notamment au niveau urbanistique, environnemental, social et économique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Délais reportant l'exécution des travaux ou la prise en cours du bail. • Retard dans une mesure proportionnelle de la réalisation des engagements de l'Entreprise et l'accomplissement de sa stratégie de développement. • Risque de ne pas obtenir le permis de construire sollicité. • L'ensemble de ces risques avérés auraient pour conséquence de retarder le développement prévu de l'Entreprise et de diminuer dans une certaine proportion et pour un certain temps son rendement alors qu'un ensemble de dépenses y relatives auraient été exposées. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le caractère exogène du risque le rend difficilement maîtrisable. La Société ne peut avoir d'emprise sur la personne délivrant les permis. • Organisation interne. • Suivi des dossiers en cours par WEB SCA de manière journalière. • Formation permanente de l'équipe au sein de WEB SCA afin de s'adapter à la multiplication des procédures. • Recours à l'avis d'experts pour les cas complexes. • Obtention du permis d'environnement indispensable à l'exploitation de l'établissement contractuellement à charge du locataire. • La maîtrise est en place dans la gestion du processus en interne mais elle dépend majoritairement de la décision d'un fonctionnaire. Une sollicitation d'un avis de principe, qui diffère rarement de la décision finale, est faite.
11. GROS TRAVAUX POTENTIELS		
<p>La Société peut connaître lors de la réalisation de gros travaux un certain nombre d'imprévus à même de réduire sa rentabilité financière pour une certaine durée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Délai, problématiques de planning. • Dépassement des budgets. • Problèmes d'organisation du chantier. • Problèmes techniques. • Faillite des sous-traitants/agrément/accords. • Retard dans l'obtention du permis. • La bonne réputation de la SIR auprès de l'une ou l'autre des enseignes clientes pourrait être entachée. • Les soucis que pourraient rencontrer la SIR vis-à-vis de gros travaux sont principalement liés aux fournisseurs (faillite du sous-traitant, etc.) desquels pourrait découler un coût d'opportunité. • En termes d'impact financier, il est difficile à prévoir puisqu'il dépend de la réalisation d'un événement futur probable portant des problèmes non identifiés, ni identifiable à ce jour. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le caractère exogène de ce risque (faillite du sous-traitant, retards, etc.) ne le rend pas plus aisément maîtrisable par la SIR que le risque lié à l'obtention de permis. • WEB SCA dispose d'une structure interne permettant de piloter les activités sous-traitées et de limiter la sous-traitance au strict nécessaire : <ul style="list-style-type: none"> – demande d'autorisation administrative, – contrats clairs avec les sous-traitants (prix, pénalités de retards...), – gestion de projet (surveillance, approbations...), – garanties/engagement des sous-traitants, – processus d'appel d'offres.

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures d'atténuation
II. RISQUES OPÉRATIONNELS		
12. ENVIRONNEMENT		
<p>Une partie des actifs immobiliers de la Société est répartie dans la région carolorégienne. Le sous-sol de la région de Charleroi a été abondamment exploité par l'industrie charbonnière et sidérurgique. Il se pourrait que WEB SCA détienne des bâtiments situés dans une zone présentant de la pollution.</p> <p>Pendant de nombreuses années, l'amiante a été utilisé dans diverses applications mais, depuis le 1^{er} janvier 2005, l'utilisation et la mise sur le marché de produits contenant de l'amiante est totalement interdite, que ce soit en Belgique ou dans l'ensemble de l'union européenne.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Limitation ou empêchement de l'accessibilité à la zone touchée engendrant un manque à gagner. • Détérioration de l'environnement. • Induction de coûts importants. • Impact négatif sur l'image de l'Entreprise. • La pollution des sols, les remblais industriels sont des sources de risques potentiels tout comme l'existence éventuelle d'une galerie minière. 	<ul style="list-style-type: none"> • Lors de la mise en route de tout nouveau chantier une étude géotechnique est réalisée en cas de doute. • Analyse systématique du pouvoir portant du sol avant toute nouvelle construction (étude de sol). • WEB SCA s'assure contractuellement que la responsabilité incombe au preneur dans l'éventualité où son activité comporterait un risque avéré de pollution. • Inventaire amiante.
13. VOLATILITÉ DES COÛTS D'ENTRETIEN		
<p>Corrélativement à sa croissance par acquisition, la Société doit adapter ses coûts d'entretien tout en veillant à ce que ces derniers évoluent en bon père de famille de sorte à ne pas détériorer durablement sa rentabilité financière.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les coûts de l'Entreprise pourraient connaître une volatilité en matière d'entretien et de réparation affectant son résultat net de façon ponctuelle ou durable. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'Entreprise s'est dotée d'un département pilotant toute intervention relative aux entretiens et réparations. • Afin de renforcer sa capacité à prévenir tout facteur inflationniste relatif auxdits coûts, l'Entreprise a souscrit depuis 2017 un contrat d'entretien prévoyant un prix fixe annuel au m².



Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures d'atténuation																		
III. RISQUES FINANCIERS																				
14. TRÉSORERIE																				
<p>WEB SCA est exposée au risque de liquidité lié au renouvellement de ses financements arrivant à échéance ou pour tout supplément de financement nécessaire au respect de ses engagements. La Société pourrait également être exposée à ce risque dans le cadre de la résiliation de ses contrats de financement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Risque d'être contraint à mettre en place de nouveaux financements à un coût plus élevé. Annulation/résiliation des conventions de crédit ou remboursement anticipé. Incapacité de financer les activités. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Exercice</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Endettement bancaire</td> <td>104.111.349 €</td> <td>112.061.711 €</td> </tr> <tr> <td>Ratio d'endettement</td> <td>40,71 %</td> <td>41,55 %</td> </tr> <tr> <td>Taux de financement (IRS exclus)¹</td> <td>1,30 %</td> <td>0,88 %</td> </tr> <tr> <td>Taux de couverture du flottant²</td> <td>77,63 %</td> <td>75,85 %</td> </tr> <tr> <td>Maturité de la dette</td> <td>4,0 années</td> <td>3,4 années</td> </tr> </tbody> </table>	Exercice	2018	2019	Endettement bancaire	104.111.349 €	112.061.711 €	Ratio d'endettement	40,71 %	41,55 %	Taux de financement (IRS exclus) ¹	1,30 %	0,88 %	Taux de couverture du flottant ²	77,63 %	75,85 %	Maturité de la dette	4,0 années	3,4 années	<ul style="list-style-type: none"> WEB a développé une politique financière et d'endettement prudente reposant sur : <ul style="list-style-type: none"> un taux d'endettement maîtrisé, un travail constant sur l'allongement de la maturité de la dette, dans les limites de ce que les institutions financières offrent, une négociation permanente des taux avec les institutions financières concurrentes, la non immobilisation de trésorerie comme élément de son Besoin en Fonds de roulement.
Exercice	2018	2019																		
Endettement bancaire	104.111.349 €	112.061.711 €																		
Ratio d'endettement	40,71 %	41,55 %																		
Taux de financement (IRS exclus) ¹	1,30 %	0,88 %																		
Taux de couverture du flottant ²	77,63 %	75,85 %																		
Maturité de la dette	4,0 années	3,4 années																		
15. LIQUIDITÉS DES TITRES DE WEB																				
<p>Compte-tenu du nombre d'actions en « Free Float », WEB SCA connaît une faible liquidité de ses actions limitant tant les opportunités de sorties que d'achats de ces dernières sur une courte période.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Capacité quotidienne réduite de ventes ou d'achats de titres. La liquidité d'un titre s'apprécie au travers du volume moyen de transactions journalières enregistrées sur une valeur pour une période donnée. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Euronext Bruxelles</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nombre quotidien moyen de titres échangés</td> <td>590 actions</td> <td>1.394 actions</td> </tr> <tr> <td>Montant quotidien moyen des capitaux échangés</td> <td>32.391 €</td> <td>74.775 €</td> </tr> <tr> <td>Nombre quotidien moyen d'opérations d'échanges</td> <td>8</td> <td>18</td> </tr> </tbody> </table>	Euronext Bruxelles	2018	2019	Nombre quotidien moyen de titres échangés	590 actions	1.394 actions	Montant quotidien moyen des capitaux échangés	32.391 €	74.775 €	Nombre quotidien moyen d'opérations d'échanges	8	18	<ul style="list-style-type: none"> La Société a entamé un processus limité de road show. Des contacts réguliers sont entretenus avec les banques. La Société a conclu un contrat de « Liquidity Provider » avec la société Petercam-Degroof en août 2018. 						
Euronext Bruxelles	2018	2019																		
Nombre quotidien moyen de titres échangés	590 actions	1.394 actions																		
Montant quotidien moyen des capitaux échangés	32.391 €	74.775 €																		
Nombre quotidien moyen d'opérations d'échanges	8	18																		
16. ÉVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT																				
<p>Le portefeuille immobilier est évalué trimestriellement. Cette évaluation des biens à la hausse ou à la baisse influe directement sur les fonds propres de la SIR.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Impact négatif sur le résultat net, la valeur de l'actif net et le ratio d'endettement, aucun impact sur le revenu distribuable de l'exercice. Au 31/12/2019, une variation de valeur négative de 1 % aurait les impacts suivants : <table border="1"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Résultat net</td> <td>- 2.672 k€</td> <td>- 2.710 k€</td> </tr> <tr> <td>Valeur intrinsèque par action</td> <td>- 0,84 €</td> <td>- 0,86 €</td> </tr> <tr> <td>Impact sur le ratio d'endettement</td> <td>+ 0,64 %</td> <td>+ 0,41 %</td> </tr> </tbody> </table>	Année	2018	2019	Résultat net	- 2.672 k€	- 2.710 k€	Valeur intrinsèque par action	- 0,84 €	- 0,86 €	Impact sur le ratio d'endettement	+ 0,64 %	+ 0,41 %	<ul style="list-style-type: none"> Approche circonstanciée de l'expert immobilier de la Société. Disponibilité de l'expertise, des données et du personnel nécessaire pour la valorisation. Critères rigoureux de sélection des immeubles en termes notamment d'attractivité et de localisation. Mise en place de programmes de rénovation importants au sein du portefeuille existant. 						
Année	2018	2019																		
Résultat net	- 2.672 k€	- 2.710 k€																		
Valeur intrinsèque par action	- 0,84 €	- 0,86 €																		
Impact sur le ratio d'endettement	+ 0,64 %	+ 0,41 %																		

(1) Taux de financement (IRS inclus), voir Note 16 des États financiers.

(2) Méthode calcul du taux de couverture, voir Note 17 des États financiers.

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures d'atténuation																																		
III. RISQUES FINANCIERS																																				
17. TAUX D'INTÉRÊT																																				
<p>La Société se finançant au travers d'emprunts bancaires, le cas échéant contractés à taux flottant, elle connaît un certain niveau de risque financier potentiel, lié au potentiel d'augmentation des taux Euribor court terme.</p>	<ul style="list-style-type: none"> En cas de hausse des taux d'intérêts CT, un impact négatif sur les charges financières en découle. Augmentation du coût de financement de l'Entreprise à plus ou moins long terme. Effet négatif sur la valeur de l'actif net et sur le résultat de chacune des périodes successivement impactées par cette majoration des taux CT. 	<ul style="list-style-type: none"> Lignes de crédit à taux flottant, afin de bénéficier de taux d'emprunt à court terme relativement bas, et adossées à des couvertures IRS. 75,85 % des emprunts à taux flottants sont adossés à des couvertures de taux permettant d'en fixer le taux jusqu'à l'échéance du crédit. Augmentation de la proportion d'emprunts souscrits à taux fixes. Augmentation de la proportion de la dette dont l'échéance est à LT. Politique dynamique de suivi des taux comprenant les contrôles portant sur : <ul style="list-style-type: none"> le montant et la composition de l'en-cours de dette couvert, l'information du Conseil. Rencontres périodiques avec les banquiers. 																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Montant total de la dette bancaire</th> <th>Dont montant total des crédits à taux fixe</th> <th>Dont montant total des crédits à taux variables</th> <th>Crédits à taux variables non couverts par un IRS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>104.111 k€</td> <td>37.511 k€</td> <td>66.600 k€</td> <td>14.900 k€</td> </tr> <tr> <td>%</td> <td>100 %</td> <td>36,03 %</td> <td>63,97 %</td> <td>14,3 %</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>112.062 k€</td> <td>37.312 k€</td> <td>74.750 k€</td> <td>18.050 k€</td> </tr> <tr> <td>%</td> <td>100 %</td> <td>33,30 %</td> <td>66,70 %</td> <td>24,15 %</td> </tr> </tbody> </table>	Année	Montant total de la dette bancaire	Dont montant total des crédits à taux fixe	Dont montant total des crédits à taux variables	Crédits à taux variables non couverts par un IRS	2018	104.111 k€	37.511 k€	66.600 k€	14.900 k€	%	100 %	36,03 %	63,97 %	14,3 %	2019	112.062 k€	37.312 k€	74.750 k€	18.050 k€	%	100 %	33,30 %	66,70 %	24,15 %	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Quantification du risque</th> <th>Crédits à taux variables non couverts par un IRS</th> <th>Augmentation de charges financières & impact sur le résultat net d'une variation de + 10 BP de l'Euribor 3 mois pendant 12 mois¹</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>14.900 k€</td> <td>14,9 k€</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>18.050 k€</td> <td>18,1 k€</td> </tr> </tbody> </table>	Quantification du risque	Crédits à taux variables non couverts par un IRS	Augmentation de charges financières & impact sur le résultat net d'une variation de + 10 BP de l'Euribor 3 mois pendant 12 mois ¹	2018	14.900 k€	14,9 k€	2019	18.050 k€	18,1 k€	
Année	Montant total de la dette bancaire	Dont montant total des crédits à taux fixe	Dont montant total des crédits à taux variables	Crédits à taux variables non couverts par un IRS																																
2018	104.111 k€	37.511 k€	66.600 k€	14.900 k€																																
%	100 %	36,03 %	63,97 %	14,3 %																																
2019	112.062 k€	37.312 k€	74.750 k€	18.050 k€																																
%	100 %	33,30 %	66,70 %	24,15 %																																
Quantification du risque	Crédits à taux variables non couverts par un IRS	Augmentation de charges financières & impact sur le résultat net d'une variation de + 10 BP de l'Euribor 3 mois pendant 12 mois ¹																																		
2018	14.900 k€	14,9 k€																																		
2019	18.050 k€	18,1 k€																																		
18. VARIATION DE JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE DE TAUX																																				
<p>Les opérations de couverture des risques de taux d'intérêt sont par nature aléatoires, car elles sont liées à des anticipations sur les évolutions des marchés financiers dans un contexte économique global empreint d'incertitudes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Effet, négatif ou positif, sur les capitaux propres et la valeur intrinsèque par action. Au 31/12/2019, une variation de valeur de 1 BPV (Basis Point Value) de la moyenne des valeurs actuelles nettes des Euribors 3 mois futurs, sur 5 ans ou 7 ans selon la durée choisie, équivaut à un impact sur le résultat net de : <table border="1"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Montant des couvertures IRS</th> <th>Impact sur le Résultat net de l'exercice²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>51.700 k€</td> <td>19,3 k€</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>56.700 k€</td> <td>21,6 k€</td> </tr> </tbody> </table>	Année	Montant des couvertures IRS	Impact sur le Résultat net de l'exercice ²	2018	51.700 k€	19,3 k€	2019	56.700 k€	21,6 k€	<ul style="list-style-type: none"> WEB adapte sa politique de couverture à raison de la transformation de sa politique de financement, de l'évolution sur les marchés financiers des taux d'intérêts et de la maturité respective de son endettement en regard de celle des instruments de couverture de taux d'intérêts flottants. 																									
Année	Montant des couvertures IRS	Impact sur le Résultat net de l'exercice ²																																		
2018	51.700 k€	19,3 k€																																		
2019	56.700 k€	21,6 k€																																		
19. MARCHÉ BANCAIRE NON FAVORABLE À L'IMMOBILIER ET/OU À WEB																																				
<p>WEB SCA dépend, dans le cadre de sa croissance, d'emprunts auprès d'établissements financiers qui pourraient avoir une lecture stratégique différente de l'évolution du marché immobilier.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Accès au crédit limité. Liquidité immédiate potentiellement réduite. Capacité de développement inorganique, par le biais d'acquisitions, entravée. Par tranche de 10 M€, considération faite de l'endettement bancaire de la Société tel que figurant dans ses états financiers au 31/12/2019, la substitution aux emprunts bancaires d'emprunts obligataires, coûterait approximativement 0,78 % en plus par an, soit 78 k€ de charges financières. 	<ul style="list-style-type: none"> Maintien d'un volume de crédit disponible sur lignes de crédit confirmées pour couvrir les débours opérationnels. Aucune diversification au 31/12/2019 des sources de financement entre le marché bancaire et le marché des capitaux. 																																		

(1) Voir Note 17 des Etats financiers pour le détail des calculs renseignés et pour l'analyse de sensibilité renseignant pour une augmentation de 10 points de base de l'Euribor 3 mois pendant 12 mois consécutifs quel en serait l'impact sur le résultat net.

(2) Ce calcul est effectué sur base de la situation au 31/12/2019 par les salles de marchés des banques auprès desquelles la Société a souscrit des couvertures de taux.



Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures d'atténuation												
III. RISQUES FINANCIERS														
20. RISQUE DE CONTREPARTIE														
<p>La conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Impact négatif immédiat sur l'indépendance financière de l'Entreprise. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Dettes de tiers/passif total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>42,52 %</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>43,49 %</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Ratio d'endettement³</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>40,71 %</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>41,55 %</td> </tr> </tbody> </table>	Année	Dettes de tiers/passif total	2018	42,52 %	2019	43,49 %	Année	Ratio d'endettement ³	2018	40,71 %	2019	41,55 %	<ul style="list-style-type: none"> Augmentation de la durée moyenne de l'endettement. Banques, partenaires de notoriété. Renouvellement des lignes négociées plusieurs mois à l'avance. Politique financière prudente et surveillance continue par le Conseil d'administration. Ratio d'endettement bancaire limité.
Année	Dettes de tiers/passif total													
2018	42,52 %													
2019	43,49 %													
Année	Ratio d'endettement ³													
2018	40,71 %													
2019	41,55 %													
21. INFLATION														
<p>Le risque d'inflation auquel WEB SCA est exposée tient essentiellement au fait que les coûts auxquels elle doit faire face peuvent être indexés sur base d'autres indices et donc évoluer plus rapidement que les loyers.</p>	<ul style="list-style-type: none"> L'inflation est définie comme le rapport entre la valeur de l'indice des prix à la consommation pour un mois donné et l'indice de ce même mois lors de l'année précédente. Elle consiste en un risque exogène potentiel pouvant diminuer le résultat net de l'Entreprise, risque éventuellement aggravé à partir du moment où les composantes de l'inflation, autres que l'indice santé, évoluent plus rapidement que ce dernier servant à l'indexation des revenus locatifs. Si en moyenne la durée de l'inflation de 1 % dure 6 mois avant qu'elle ne soit reflétée dans les baux et pour autant que tous les baux aient leur date anniversaire simultanément, le manque à gagner pour WEB serait de 95 k€⁴ sur base du loyer net confirmé au 31/12/2019 par l'Expert immobilier indépendant. 	<ul style="list-style-type: none"> Ce risque est considéré comme exogène car relevant d'influences externes majeures étroitement corrélées au contexte économique, mais aussi aux politiques des banques centrales. Les loyers ou redevances sont indexés à la date anniversaire du contrat en fonction de l'évolution de l'indice santé ou de l'indice des prix à la consommation. La plupart des contrats de location incluent des clauses limitant les effets négatifs pour la Société d'une variation négative des index précités 												
22. NON-RESPECT DES COVENANTS														
<p>Dans le cadre de ses financements auprès des établissements de crédit, WEB SCA s'engage à respecter un certain nombre de conditions potentiellement résolutoires desdits crédits.</p>	<ul style="list-style-type: none"> La Société est exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés ou résiliés anticipativement au cas où elle ne respecterait pas les engagements pris lors de la signature de ces contrats (covenants). La remise en cause d'un contrat de financement exposerait la société à devoir mettre en place d'autres financements à un coût potentiellement plus élevé ou à vendre certains actifs dans des conditions non optimales et dans l'urgence. 	<ul style="list-style-type: none"> La Société négocie avec ses contreparties des niveaux de covenants compatibles avec ses estimations prévisionnelles et analyse régulièrement l'évolution de ces prévisions. 												

(3) Méthode de calcul, voir B. État de la situation financière au 31/12/2019.

(4) 19.028 k€ / 2 * 1 % = 95 k€.

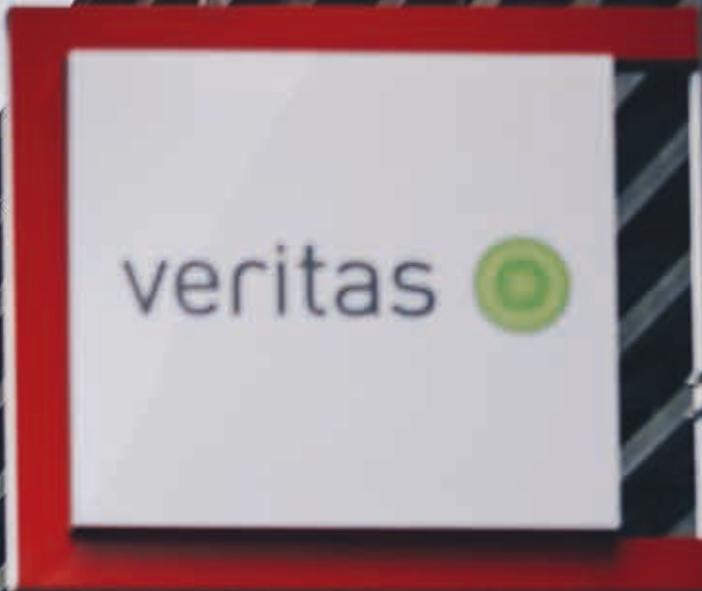
Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures d'atténuation
III. RISQUES FINANCIERS		
23. RISQUE DE NON DISTRIBUTION DU DIVIDENDE SELON L'ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS		
<p>WEB SCA est obligée par le cadre juridique dans lequel elle évolue de distribuer 80 % du résultat (AR 13/07/2014 Art. 13 §1^{er}). A noter que l'obligation de distribution est subordonnée au respect de l'Article 617 du Code des Sociétés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La condition essentielle qui gouverne toute distribution de dividendes aux Actionnaires est énoncée à l'Article 617 du Code des Sociétés de telle sorte qu'une telle distribution ne peut avoir pour effet de réduire l'actif net de la Société, tel qu'il résulte des comptes annuels, en-dessous du capital et des réserves indisponibles. En termes de sanction, sur le plan civil, l'Article 619 du Code des Sociétés stipule que toute distribution faite en contravention des Articles 617 et 618 doit être restituée par le bénéficiaire de ladite distribution si la Société prouve qu'il connaissait l'irrégularité des distributions faites ou ne pouvait l'ignorer compte-tenu des circonstances. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le Conseil d'administration s'assure que les conditions strictes prévues par le Code des Sociétés soient respectées quel que soit le cas de figure.
VI. RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION		
24. RISQUE DE PERTE DU RÉGIME SIR		
<p>En cas de perte du statut de SIR, la Société perdrait le bénéfice du régime de transparence fiscale des SIR.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Une perte d'agrément entraînerait l'obligation, pour WEB SCA, de rembourser anticipativement les crédits qu'elle a souscrits (clause de remboursement anticipé prévue dans les conventions bancaires). • La Société perdrait le bénéfice du régime de transparence fiscale des SIR. • Le going concern de l'Entreprise serait questionné. 	<ul style="list-style-type: none"> • La Société, méticuleusement encadrée par son Conseil d'administration, veille au respect des réglementations en vigueur et anticipe de manière proactive l'évolution de ces législations. Elle fait également appel à des experts externes.
25. RISQUE DE MODIFICATION DU RÉGIME FISCAL		
<p>L'Exit tax est calculée en tenant compte des dispositions de la circulaire CI.RH.423/567.729 du 23/12/2004 dont l'interprétation et/ou la législation elle-même peuvent être modifiées tant en termes d'assiette que de taux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En tant que Société Immobilière Réglementée, la Société bénéficie d'un régime fiscal spécifique. Le législateur a voulu que la SIR garantisse au placement immobilier une grande transparence et permette de distribuer un maximum de cashflow tout en bénéficiant de certains avantages. La SIR bénéficie notamment d'une taxation à l'impôt des sociétés sur une base réduite pour autant que ses « cash-flows » soient distribués à concurrence de minimum 80 % (calculé sur base de l'Art. 13 de l'AR du 13/07/2014). Les résultats (revenus locatifs et plus-values de réalisation diminués des coûts d'exploitation et des charges financières) sont exonérés d'impôt des sociétés. 	<ul style="list-style-type: none"> • WEB SCA se conforme en tous points à la réglementation en vigueur et aux dispositions de la circulaire précitée pour le calcul des Exit taxes dont elle est redevable dans le cadre des opérations qui y sont soumises.



Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures d'atténuation
VI. RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION		
	<ul style="list-style-type: none"> • L'Exit tax est calculée en tenant compte des dispositions de la circulaire CI.RH.423/567.729 du 23/12/2004, dont l'interprétation ou l'application pratique peut évoluer. La valeur réelle d'un bien immobilier, telle que visée dans ladite circulaire, est calculée après déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA. Cette valeur réelle diffère de (et peut donc être inférieure à) la juste valeur du bien immobilier telle que reprise dans le bilan IFRS de la SIR. • Une évolution de cette circulaire pourrait potentiellement entraîner une augmentation de la base sur laquelle se calcule l'Exit tax. 	
26. RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DE LA RÉGLEMENTATION		
<p>L'évolution de la réglementation, notamment en matière locative, environnementale, urbanistique ou fiscale, et les obligations nouvelles susceptibles d'en résulter, pourraient avoir un impact sur la rentabilité de WEB SCA et sur la valeur de son patrimoine.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La Société est exposée à l'évolution de la législation et aux réglementations de plus en plus nombreuses et complexes, ainsi qu'à la possible évolution de leur interprétation ou de leur application par les administrations ou par les tribunaux. À ceci s'ajoute l'évolution potentielle des règles comptables internationales auxquelles doit se conformer l'Entreprise. • L'évolution et le non-respect de la réglementation expose la Société à des risques de mise en cause de sa responsabilité, à des condamnations, à des sanctions civiles, pénales ou administratives, ainsi qu'au risque de non-obtention ou de non-renouvellement de permis. Ceci pourrait influencer négativement l'activité de la Société, son résultat, sa rentabilité, sa situation financière et/ou ses perspectives. 	<ul style="list-style-type: none"> • Respect des réglementations en vigueur et anticipation de leur évolution. • Exercice d'une veille juridique par le Compliance Officer. • Appel à des experts externes. • Appel à des conseils externes de sorte à anticiper l'identification de toute déviation par rapport au cadre juridique de l'Entreprise. • Procédures approfondies définissant le processus d'acquisition. • Contrats clairs.
27. RISQUE RELATIF À L'IMPACT DES PROCÉDURES ET ARBITRAGES POTENTIELS À L'ENCONTRE DE LA SOCIÉTÉ		
<p>L'évolution rapide et plurielle des législations ainsi que leurs interprétations exposent la Société à des procédures et arbitrages potentiels.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Impact négatif sur le résultat de la période et éventuellement sur l'image de la Société et sur son cours de bourse. 	<ul style="list-style-type: none"> • Maîtrise des éléments internes à la société pouvant négativement influencer l'exécution d'une obligation contractuelle. • Veille active par le Compliance Officer épaulé de conseillers externes.

RAPPORT IMMOBILIER

The logo for DAMART, featuring a stylized 'D' icon followed by the word 'DAMART' in a bold, sans-serif font. The logo is presented on a white rectangular sign with a red border, which is part of a larger signpost structure.The logo for hunkemüller, featuring a stylized infinity symbol icon above the word 'hunkemüller' in a lowercase, sans-serif font. The logo is presented on a dark blue rectangular sign with a red border, which is part of a larger signpost structure.



A. APERÇU DU PORTEFEUILLE¹

GÉNÉRAL		30/12/2019
Valeur d'investissement des immeubles de placement		280.967.697 €
Juste valeur		272.194.705 €
Pourcentage du patrimoine ²		100 %
Rendement potentiel ³		7,23 %
Surface locative totale		284.863 m ²
Taux d'occupation		94,43 %
Valeur d'acquisition/rénovation		185.404.313 €
Valeur assurée		297.150.073 €
IMMEUBLES LOGISTIQUES		30/12/2019
Valeur d'investissement des immeubles de placement		50.117.671 €
Juste valeur		48.279.751 €
Pourcentage du patrimoine ²		17,84 %
Rendement potentiel ³		9,78 %
Surface locative totale		129.067 m ²
Taux d'occupation		94,29 %
Valeur d'acquisition/rénovation		40.570.291 €
Valeur assurée		78.614.093 €
IMMEUBLES COMMERCIAUX		30/12/2019
Valeur d'investissement des immeubles de placement		204.051.441 €
Juste valeur		198.192.993 €
Pourcentage du patrimoine ²		72,62 %
Rendement potentiel ³		6,71 %
Surface locative totale		142.745 m ²
Taux d'occupation		95,97 %
Valeur d'acquisition/rénovation		116.369.749 €
Valeur assurée ⁴		175.336.031 €
IMMEUBLES DE BUREAUX		30/12/2019
Valeur d'investissement des immeubles de placement		19.403.735 €
Juste valeur		18.734.875 €
Pourcentage du patrimoine ²		6,91 %
Rendement potentiel ³		7,28 %
Surface locative totale		13.052 m ²
Taux d'occupation		76,50 %
Valeur d'acquisition/rénovation		17.605.967 €
Valeur assurée		43.199.949 €
TERRAINS		30/12/2019
Valeur d'investissement des immeubles de placement		7.394.850 €
Juste valeur		6.987.086 €
Pourcentage du patrimoine ²		2,63 %
Rendement potentiel ³		4,46 %
Surface locative totale		- m ²
Taux d'occupation		100 %
Valeur d'acquisition/rénovation		10.858.306 €
Valeur assurée		- €

(1) 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.

(2) sur base de la valeur d'investissement

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

(4) hors capitaux assurés pour les biens en copropriété





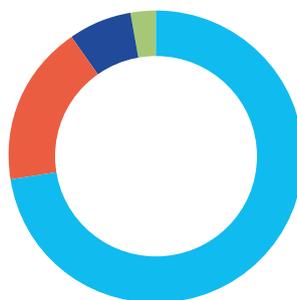
RAPPORT IMMOBILIER

1. Analyse du portefeuille¹

Les aménagements entrepris au cours de l'exercice 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. La diversification du portefeuille s'établit en fonction des critères suivants de sorte à réduire l'impact toujours possible mesuré en termes de coûts de reconversion : le nombre de contrats de location (+ de 300),² la qualité intrinsèque des locataires, la variété des secteurs d'activités dans lesquels ces derniers sont actifs, ainsi que la modularité desdits immeubles.

Nature du portefeuille³

Au 31 décembre 2019, le portefeuille se compose de :

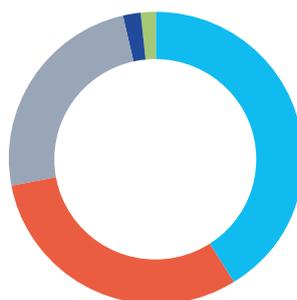


- **72,62%** Immeubles commerciaux
- **17,84%** Immeubles logistiques
- **6,91%** Immeubles de bureaux
- **2,63%** Terrains

Répartition liée à l'échelle de marché des locataires

L'offre immobilière de WEB SCA rencontre un fort succès notamment auprès d'entreprises internationales (41,23 %). De facto, la taille de ces dernières diminue leur exposition financière immédiate à des crises cycliques ; ce qui contribue à diversifier le risque en regard d'une conjoncture économique défavorable et pérennise proportionnellement le rendement locatif du portefeuille de la Société.

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

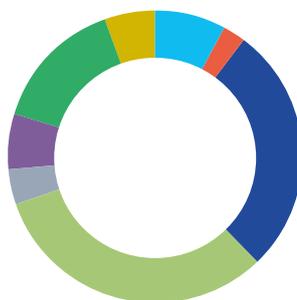


- **41,23%** International
- **30,90%** National
- **24,30%** Régional
- **1,92%** Physique
- **1,66%** Publique



Répartition sectorielle des immeubles commerciaux⁴

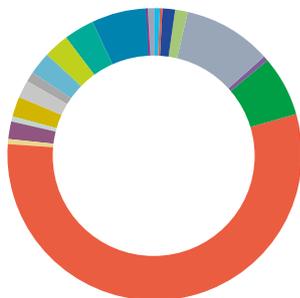
La pondération du portefeuille en termes de secteurs économiques répond d'une politique d'investissement volontariste intégrant des locataires bien répartis entre différents secteurs économiques, ce qui participe à réduire le risque potentiel notamment en période de conjoncture moins favorable. De fait,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



→	7,99%	Alimentaire
→	2,46%	Divers
→	27,41%	Équipement de la personne
→	31,88%	Équipement maison
→	4,00%	Horeca
→	6,16%	Hygiène et beauté
→	14,69%	Loisirs
→	5,41%	Services

Répartition géographique⁵

Au 31 décembre 2019, la présence de la SIR en Région flamande s'élève à 3,74 % contre 95,58 % en Région wallonne. À la même date, les immeubles de placement étaient situés à raison de 55,50 % 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.

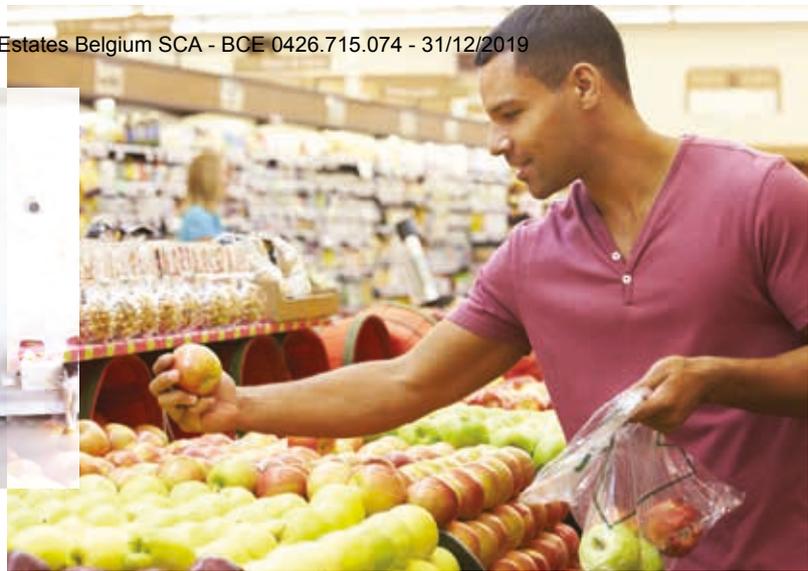


→	0,60%	Anderlues
→	0,48%	Binche
→	1,31%	Charleroi
→	1,35%	Couillet
→	9,65%	Courcelles
→	0,62%	Fleurus
→	6,64%	Gerpennes/Nalinnes
→	55,50%	Gosselies
→	0,68%	Jette
→	1,88%	Jumet
→	0,54%	Leuze-en-Hainaut
→	2,20%	Lodelinsart/Dampremy
→	2,00%	Marchienne-au-Pont
→	1,22%	Marcinelle
→	2,34%	Naninne/Wierde
→	2,90%	Péruwelz
→	3,14%	Rhode-Saint-Genèse
→	6,32%	Saint-Georges-s/Meuse
→	0,02%	Tournai
→	0,60%	Ypres

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

Notre présence en Belgique





Durée résiduelle des baux¹

Les dates d'échéances sont bien réparties sur les prochaines années : 53,11 % des contrats ont une date d'échéance supérieure à 5 ans. La durée résiduelle des baux est estimée en moyenne à 6,37 ans, ce qui renforce la maîtrise du risque lié au vide locatif.

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



→ < 5 ans

47,21%



→ Entre 5 et 10 ans

42,62%



→ > 10 ans

10,16%

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

Parmi les 37 contrats de bail arrivant à échéance entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2020, seules 8 surfaces sont actuellement proposées à la location.

En effet, pour 10 emplacements, le bail a été reconduit comme prévu contractuellement (le délai pour le renom étant dépassé à la date de publication du présent document) ou la surface est déjà relouée tandis que 2 emplacements font d'ores et déjà l'objet d'une demande de renouvellement.

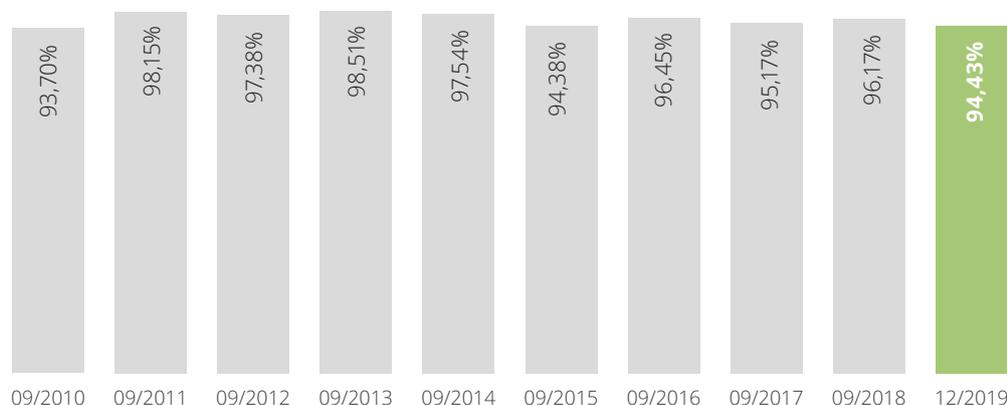
15 des contrats concernés sont quant à eux de type Plug & Work (8) ou précaire. Pour ces derniers, souvent des surfaces destinées à l'entreposage des stocks des enseignes installées à proximité avec des contrats de bail classiques, les renouvellements se font tacitement parfois depuis plusieurs années. Certains sont par ailleurs déjà reconduit jusqu'en 2021.

Pour les contrats restants, une des surfaces a été cédée le 04 mars 2020 (Courcelles, rue Général de Gaulle) et l'autre (qui disposait d'une seule cellule locative) va faire l'objet d'une demande de permis courant 2020 pour la reconversion du site.

(1) Sur base de l'échéance finale des contrats de location en cours au 31/12/2019, en ne tenant compte que des contrats relatifs aux surfaces locatives (bâtiments et terrains à l'exclusion des totems).

Taux d'occupation

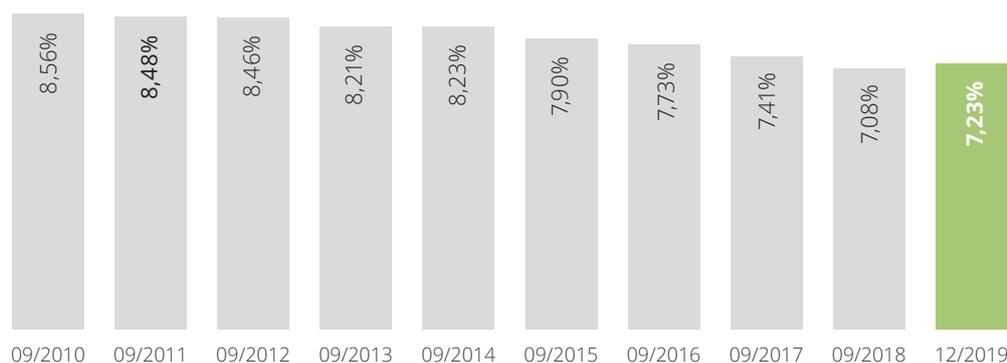
Le taux d'occupation du portefeuille reste élevé s'affichant à 94,43 % au 31 décembre 2019.



Sur une période de 10 ans, s'étalant du 30 septembre 2009 au 31 décembre 2019, nous enregistrons un taux moyen de 96,19 % avec des valeurs allant de 93,70 % (taux minimum au 31 décembre 2010) à 98,51 % (taux maximum au 31 décembre 2013).¹

Rendement locatif²

Le rendement locatif du portefeuille reste élevé avec un taux de 7,23 % au 31 décembre 2019.



Sur une période de 10 ans, s'étalant du 30 septembre 2009 au 31 décembre 2019, nous enregistrons un rendement locatif moyen de 7,93 % avec un minimum de 7,08 % au 31 décembre 2018 et un maximum de 8,56 % au 31 décembre 2010.³

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

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

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

Classement des 10 principaux locataires

En fonction des revenus locatifs	%
1. CEDICORA	3,05 %
2. PRO BAIL	2,94 %
3. MEDIA MARKT	2,79 %
4. FOREVER PRODUCTS	1,93 %
5. BASIC FIT BELGIUM	1,84 %
6. EURO SHOE GROUP	1,77 %
7. DELIMMO	1,77 %
8. MICHELIN BELUX	1,74 %
9. SOL CARBON	1,72 %
10. HAINAUT CARAVANING	1,42 %

En fonction des superficies bâties	m ²
1. Cedicora	21.500
2. Sol Carbon	13.330
3. Michelin Belux	10.434
4. Forever Products	8.875
5. Pro Bail	6.990
6. Media Markt	6.236
7. Jans Building	5.650
8. Facq	5.340
9. Match	5.070
10. Eco DTLO	3.822

En fonction de la durée résiduelle des baux ^{3,4}	Années
1. Bodymat	50,0
2. Ansimmo	49,2
3. Di (St-Georges-s/Meuse)	33,2
4. Planet Parfum	32,3
5. Voyages Copine	28,0
6. Gelateria John John	27,3
7. OVS Garden	26,2
8. Chaussea	23,4
9. Match	22,0
10. Magic centre	21,1

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

(4) 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.



2. Descriptif du portefeuille

Site 1 – Jumet

Rue de l'Industrie 12, 6040 Jumet

Superficie : 6.719 m²

Catégorie : Logistique

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

Site 3 – Gosselies

Avenue des États-Unis 90, 6041 Gosselies

Superficie : 623 m² + 14.856 m² parking

Catégorie : Logistique

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

Locataire(s) :

Gimaco, Gruber Logistics, AK Business



Site 2 – Couillet

Route de Philippeville 196-206, 6010 Couillet

Superficie : 1.875 m²

Catégorie : Commerce

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

Locataire(s) :

Eweta, Win châssis, AD Delhaize

Route de Philippeville 351, 6010 Couillet

Superficie : 1.200 m²

Commerce

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

Locataire(s) :

Basic Fit

Site 4 – Nalinnes – Bultia I

Rue d'Acoz 5, 6280 Gerpinnes

Superficie : 1.542 m²

Catégorie : Commerce

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

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

Route de Philippeville 6, 6120 Nalinnes

Superficie : 360 m²

Catégorie : Commerce

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

Locataire(s) : T'Artiste



Site 5 – Gosselies

Chaussée de Fleurus 157, 6041 Gosselies

Superficie : 11.820 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :

± 1975 - 2008 - 2016

Locataire(s) :

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

Rue du Cerisier, 6041 Gosselies

Superficie : 7.203 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :

1974 - 1996 - 2013

Locataire(s) :

Inter-carrelage, Sonaca



Site 8 – Gosselies

Rue de la Glacière 122, 6180 Courcelles

Superficie : 31.188 m² + 13.000 m² terrain

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :

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

Locataire(s) :

Fluidra Belgique, Cedicora, Corps et Esprits, Forever Products, C. Daminet, Mutualités Neutre du Hainaut, Transaflo, P. Kasongo, TCG



Site 9 – Gosselies Rue Du Chemin De Fer

Avenue des États-Unis 38-40,

6041 Gosselies

Superficie : 2.420 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

2011-2017

Locataire(s) :

Heytens, AD Delhaize

Avenue de la Pépinière 5,

6041 Gosselies

Superficie : 2.500 m² bâtis

Catégorie : Commerce

Année de construction : 2008

Locataire(s) :

Urban Soccer

Avenue de la Pépinière 3,

6041 Gosselies

Superficie : 1.225 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

2011 - 2017

Locataire(s) :

Le comptoir Européen du Pneu



Site 9 – Gosselies Rue Du Chemin De Fer

Rue du Chemin de Fer 9-15,
6041 Gosselies

Superficie : 6.853 m² + 3.000 m² parking

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :
2019

Locataire(s) :

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



Site 10 – Gosselies Demanet

Rue de Namur 136-138,
6041 Gosselies

Superficie : 10.614 m²

Catégorie : Commerce

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

Locataire(s) :

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

Rue de Namur 140,
6041 Gosselies

Superficie : 6.230 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :
2005

Locataire(s) :

Media Markt



Site 11 – Gosselies

Rue des Émailleries 4-12
6041 Gosselies

Superficie : 6.660 m²

Catégorie : Logistique

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

Locataire(s) :

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

Site 13 – Gosselies City Nord

Centre Commercial City Nord,
Route Nationale 5, 6041 Gosselies

Superficie : 30.562 m²

Catégorie : Commerce

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

Locataire(s) :

Ava, Vandenborre, Kréfel, Rack Store, Planet
Parfum, Literie Prestige, Casa, Kvik, Pronti,
Chaussea, Krinkels, Media Markt, Di, Aquality
Protect, Cerese Security, Vandeputte Safety
Experts, Nb Sat, Antica Gelateria, Okaidi,
Bristol, Leen Bakker, Au Temps Fleuri,
l'Adriatic Pizzeria, Emocion Resto Bar, Hema,
Planet Pneus, Babylon, Luxus Maniet, Lidl,
Hairco, DSM Cuisines

Site 12 – Fleurus

Avenue de l'Espérance 1
6220 Fleurus

Superficie : 3.800 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :
1992

Locataire(s) :

Eco DTLO





Site 14 – Anderlues

Chaussée de Mons, 6150 Anderlues

Superficie : 2.450 m²

Catégorie : Commerce

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

Locataire(s) :
Martin Racing, Bouba city

Site 15 – Rhode-Saint-Genèse

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

Superficie : 7.806 m²

Catégorie : Bureaux

Année(s) de construction/rénovation :
1992

Locataire(s) :
Sleepstore, Living House, Liégeois Group,
Sparagus, Tours 33, Tomach Engeneering,
Solidbot, Telenet, Insafron, Digital,
LG Pronett, Servihome, BNP Paribas,
L'Hermitage, Orange Belgium, Proximus,
Mesel, Smart 4 Invest, Th. Jungers, EPM,
Cuir Center, Igienair, Synlab, X6, BHR Clinic,
Gamjak, Goffin & Fils, LUVH, Mob&Com,
Denbe Design, Easy Learning, Bugo Concept



Site 17 – Gosselies Aéropole

Avenue Jean Mermoz 33, 6041 Gosselies

Superficie : 2.800 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :
1995

Locataire(s) :
Belgian Racing

Rue Adrienne Boland 24, 6041 Gosselies

Superficie : 10.413 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :
1995

Locataire(s) :
Michelin

Rue Adrienne Boland 9, 6041 Gosselies

Superficie : 400 m²

Catégorie : Logistique

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

Locataire(s) :
Balteau IE

Rue Adrienne Boland 10, 6041 Gosselies

Superficie : 2.260 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :
1995

Locataire(s) :
Confort Déménagement



Site 18 – Charleroi, Université de Mons

Boulevard Joseph II 38-42, 6000 Charleroi

Superficie : 2.571 m²

Catégorie : Bureaux

Année(s) de construction/rénovation :

1996 - 2007

Locataire(s) :

UMons



Site 19 – Jumet

Rue Frison 56, 6040 Jumet

Superficie : 998 m²

Catégorie : Bureaux

Année(s) de construction/rénovation :

1940 - 1991 - 2007 - 2009 - 2013

Locataire(s) :

Interfone, Planning Familial « Le Terril »,

J. Heuchamps, E. Machiels



Site 20 – Courcelles

Rue Général de Gaulle 12,

6180 Courcelles

Superficie : 2.574 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

± 1950 - 2004

Locataire(s) :

Commerces : Olivier Dachkin,

Shoe Discount, Zeeman

2 appartements

Rue Général de Gaulle 12,

6180 Courcelles

Superficie : 447 m²

Catégorie : Bureaux

Année(s) de construction/rénovation :

± 1950 - 2004

Locataire(s) :

Aurelio Cigna



Site 21 – Gerpennes, Chaussée de Philippeville

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



Site 23 – Gosselies

Route Nationale 5, 6041 Gosselies
Superficie : 5.025 m²
Catégorie : Commerce
Année(s) de construction/rénovation :
de 1993 à 2013
Locataire(s) :
Bulthaup, Comptoir Européen du Pneu,
Eggo Kitchen House, Inside Concept,
Pro-Duo, X²O



Site 22 – Gosselies

Rue de Namur 138, 6041 Gosselies
Superficie : 1.230 m²
Catégorie : Commerce
Année(s) de construction/rénovation :
1920 - 2011 - 2013
Locataire(s) :
Banque CBC, DDM Architectes Associés



Site 24 – Gosselies

Rue des Émailleries 4, 6041 Gosselies
Superficie : 8.985 m² bâtis
+ 2.413 m² parking
Catégorie : Logistique
Année(s) de construction/rénovation :
1998 - 2000 - 2002 - 2006 - 2012
Locataire(s) :
Confort Déménagements, Gritec,
Houdan Cuisines, RTL Belgium,
Sigma Studio, SFIC, Transvia, Pool Cover,
Turker



Site 26 – Lodelinsart

Chaussée de Bruxelles 296,
6042 Lodelinsart
Superficie : 3.500 m² + 6.395 m² terrain
Catégorie : Commerce
Année(s) de construction/rénovation :
1987
Locataire(s) :
Hainaut Caravanning



Site 30 – Marchienne-au-Pont

Rue Thomas Bonehill 30,
6030 Marchienne-au-Pont
Superficie : 13.604 m²
Catégorie : Logistique
Année(s) de construction/rénovation :
1950 - 2010
Locataire(s) :
Solcarbon, Staw, Proximus, Safe conduite



Site 28 – Loverval

Chaussée de Philippeville, 6280 Loverval
Superficie : 3.222 m² terrain
Catégorie : Terrain
Année(s) de construction/rénovation :
NA

Site 32 – Gosselies Chotard

Centre Commercial Espace Nord,
Route Nationale 5, 6041 Gosselies
Superficie : 9.247 m² + 4.965 m² terrain
Catégorie : Commerce
Année(s) de construction/rénovation :
de 2000 à 2017
Locataire(s) :
Univers du Cuir, Magic Center, Sarro
Cuisines, Bowling One, Circus, Loft Club,
The Room, Le Roi Du Matelas, Carglass,
Délice Grill, Quick, Laser Game Evolution,
Sun & Zen

Site 29 – Gerpennes

Chaussée de Philippeville, 6280 Gerpennes
Superficie : 10.201 m² terrain
Catégorie : Terrain
Année(s) de construction/rénovation :
NA
Locataire(s) :
Allmat



Site 33 – Gosselies

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

Superficie : 1.657 m²

Catégorie : Logistique

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

Locataire(s) :

Concierge, SPP, Banque Van Breda



Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

Superficie : 5.935 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :
1992

Locataire(s) :

Le Temps D'un Délice, Van Oirschot
Verwarmingsgroothandel, Jacops Sud,
PSB Sonorisation, Préparation technique,
Gateway Communications



Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

Superficie : 13.000 m² + 2.630 m² terrain

Catégorie : Logistique

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

Locataire(s) :

Enercon, Clyde Bergemann, Kone,
Veranda Pro, Chrome Style, Comarfin, CPAS,
RDM Agency, Diamant Drilling Services,
C.P.I. Belgium, Venyo Europe



Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

Superficie : 12.000 m² terrain

Catégorie : Terrain

Année(s) de construction/rénovation :
NA

Locataire(s) :

My Park, Europcar



Site 34 – Gosselies

Rue des Bancroix, 6041 Gosselies

Superficie : 3.218 m²

Catégorie : Commerce

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

Locataire(s) :

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



Site 36 – Leuze-en-Hainaut

Rue de Condé 62, 7900 Leuze-en-Hainaut

Superficie : 1.530 m² bâtis

Catégorie : Commerce

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

Locataire(s) :

Match



Site 35 – Jumet, Nouvelle Route de Bruxelles

Chaussée de Bruxelles 378, 6040 Jumet

Superficie : 1.894 m²

Catégorie : Commerce

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

Locataire(s) :

On 600 Bien, RMC Optique, World Gym,
Planet Coiffure



Site 37 – Gerpennes, Bultia Village

Rue du Bultia 85-87, 6280 Gerpennes

Superficie : 6.086 m²

Catégorie : Commerce

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

Locataire(s) :

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



Site 38 – Courcelles, Lido Shopping

Rue Philippe Monnoyer 70, 6180 Courcelles

Superficie : 5.829 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

2005 - 2011 - 2012

Locataire(s) :

Action, Eldi, Leader Price, Mr Bricolage,
Tom & Co, Wibra



Site 42 – Péronnes-lez-Binche

Avenue Léopold III 5,
7134 Péronnes-lez-Binche

Superficie : 3.360 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

2000

Locataires :

CB Invest, Aksel Pneus, A & M Négoce



Site 39 – Dampremy

Chaussée de Bruxelles 100,

6020 Dampremy

Superficie : 18.608 m² terrain

Catégorie : Terrain

Année(s) de construction/rénovation :

NA (terrain)

Locataire(s) :

Décathlon



Site 43 – Naninne

Chaussée de Marche 878, 5100 Naninne

Superficie : 3.223 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

Inconnu - 2017

Locataire(s) :

A.M.I. Automobile, Meubles Mailleux





Site 44 – Wierde

Chaussée de Marche 657, 5100 Wierde

Superficie : 2.225 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

1990 - 1991 - 2013

Locataire(s) :

C-Storm, Lingerie Prestige, City Mariage,
Nawagym



Site 46 – Jette

Rue Henri Werrie 78, 1090 Jette

Superficie : 1.150 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

2015

Locataire(s) :

Basic Fit



Site 45 – Marcinelle, Beau Bien

Avenue de Philippeville 145-157,
6001 Marcinelle

Superficie : 2.332 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

2008 - 2015 - 2017

Locataire(s) :

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



Site 47 – Ypres

Paterstraat 5, 8900 Ypres

Superficie : 1.483 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

1704 - 1922 - 2015

Locataire(s) :

Basic Fit



Site 48 – Tournai

Rue des Chapeliers 20, 7000 Tournai

Superficie : 875 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

1935 - 1998 - 2007



Site 49 – Péruwelz

rue Neuve Chaussée 86, 7600 Péruwelz

Superficie : 7.480 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

2011

Locataire(s) :

Intermarché, JBC, Point Carré, Shoe Discount



Site 50 – St Georges Sur Meuse

Rue Campagne du Moulin 17-57,

4470 Saint Georges sur Meuse

Superficie : 13.302 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

2011 - 2014

Locataire(s) :

Shoe discount, Trafic, Planet parfum, Bubba ride, MM Tendance, JBC, Marques à suivre, Renmans, Aldi, Orchestra, Figuratif, Gelatéria John-John, California sun, Voyages copine, Brasserie O bar, Amusement with prize, Corposana, Les enfants de la table ronde, CHR citadelle, M. Argento, C. Flamand, Arexo Consulting, Néosmart, My Telecoms, Securitas Verisure, Hunter







B. ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE PAR L'EXPERT IMMOBILIER

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

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

Début de mandat : janvier 2018
Fin de mandat : décembre 2020

Pour ses missions, la rémunération de l'expert est de 60.000 € HTVA, sur base du nombre de m² du portefeuille au 31 mars 2018 selon les différents types de bien, à savoir les immeubles logistiques, les immeubles commerciaux et les immeubles de bureaux avec un montant minimum par propriété de 500 € HTVA par an. Par m², il faut entendre tous les m² valorisés dans les notes de calcul en superstructure. Le forfait ci-dessus reste d'application tant que le total de m² ne varie pas. Une actualisation trimestrielle est prévue en cas de variation, les honoraires seront adaptés à concurrence de l'évolution du total de m² du portefeuille.

Les méthodes d'évaluation appliquées par l'expert immobilier sont décrites dans la Note 5 de la partie financière du présent document.



2. Rapport de l'Expert Immobilier

Concerne : Évaluation du Portefeuille de la s.c.a. W.E.B. au 31 décembre 2019

Bruxelles, le 24 janvier 2020

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

D'un point de vue comptable pour l'établissement des états financiers d'une SIR, conformément au référentiel IAS/IFRS, l'usage est d'utiliser la juste valeur (« Fair Value »). Selon le communiqué de presse de l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA) du 8 février 2006 et tel que confirmé dans le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016, la juste valeur peut être obtenue

par déduction des coûts de transaction de 2,5 % de la valeur d'investissement pour des immeubles de plus de 2.500.000 €. Pour les immeubles qui ont une valeur d'investissement inférieure à 2.500.000 €, les droits à déduire sont de 10 % ou de 12,5 % selon la région dans laquelle ils sont situés.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier de Warehouses Estates Belgium SCA expertisé par CBRE Valuation Services au 31 décembre 2019 s'élève à :

280.967.697 EUR (Deux cent quatre-vingts millions neuf cent soixante-sept mille six cent nonante sept euros)

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

272.194.705 EUR (Deux cent septante-deux millions cent nonante-quatre mille sept cent cinq euros)

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

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

Pieter Paepen MRICS
Senior Director
Valuation Services
Pour CBRE Valuation Services

VALORISATION GÉNÉRALE AU 31/12/2019

Site	Propriétés	Année(s) de construction/ rénovation	m ² bâtis	Loyer net
IMMEUBLES LOGISTIQUES				
01	Jumet - Rue de l'Industrie 12	1970-2007	6.719 m ²	0 €
03	Gosselies - Avenue des États-Unis 90	1999-2007	623 m ²	112.915 €
05	Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	1974-1975-1996-2008-2013	19.023 m ²	673.007 €
08	Courcelles - Rue de la Glacerie 12	1920-1980-1990-2005-2013	33.188 m ²	1.045.347 €
11	Gosselies - Rue de l'Escasse	1960	6.660 m ²	93.957 €
12	Fleurus - Avenue de l'Espérance 1	1992	3.800 m ²	116.290 €
17	Gosselies - Aéroport	1995-2001	15.873 m ²	586.074 €
24	Gosselies - Rue des Émailleries 1-3	1988-2000-2002-2006-2012	8.985 m ²	401.661 €
30	Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	1950-2010	13.604 m ²	376.885 €
33	Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29	1992-1995-2006-2007-2013	20.592 m ²	1.060.299 €
TOTAL			129.067 m²	4.466.435 €
IMMEUBLES COMMERCIAUX				
02	Couillet - Route de Philippeville 196-206	2006	3.075 m ²	254.977 €
04	Nalines - Bultia	1998-1999-2003-2016	1.902 m ²	309.321 €
09	Gosselies - Rue du Chemin de fer	2008-2011	12.998 m ²	1.253.771 €
10	Gosselies - Demanet	1920-2011-2013 + 2005	16.844 m ²	1.518.127 €
13	Gosselies - City Nord	de 1980 à 2017	30.562 m ²	2.878.435 €
14	Anderlues - Chaussée de Mons 56-56b	2008-2013	2.450 m ²	118.500 €
20	Courcelles - Avenue Général de Gaulle 16-20	1950-2004	2.574 m ²	199.038 €
21	Gerpennes - Chaussée de Philippeville 193	1920-2001	581 m ²	55.083 €
23	Gosselies - RN 5	1980-2002-2012	5.025 m ²	601.523 €
26	Lodelinsart - Chaussée de Bruxelles 296	1987	3.500 m ²	269.348 €
32	Gosselies - Chotard	2000-2001-2002-2007	9.247 m ²	989.530 €
34	Gosselies - Rue des Bancroix	2002	3.218 m ²	518.044 €
35	Jumet - RN 5	1993-1997-2008-2011	1.894 m ²	101.547 €
36	Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	1930-1968-1988-1996	1.530 m ²	100.943 €
37	Gerpennes - Rue du Bultia 85-87	2013	6.086 m ²	823.938 €
38	Courcelles - Rue Monnoyer 70	2005-2011-2012	5.829 m ²	530.949 €
42	Péronnes-lez-Binche - Avenue Léopold III 5	2000	3.360 m ²	97.177 €
43	Naninne - Chaussée de Marche 878-880	inconnu - 2013	3.223 m ²	223.429 €
44	Wierde - Chaussée de Marche 651-657	1990-1991-2013	2.225 m ²	221.728 €
45	Marcinelle - Avenue de Philippeville 141-143	2009	2.332 m ²	206.585 €
46	Jette - Rue H. Werrie 76	2015	1.150 m ²	128.733 €
47	leper - Paterstraat 5	1704-1922-2015	1.483 m ²	113.362 €
48	Tournai - Rue des Chapeliers 20	1935-1998-2007	875 m ²	0 €
49	Peruwelz - Rue Neuve Chaussée 86	2010	7.480 m ²	440.873 €
50	Saint-Georges-sur-Meuse, Rue Campagne du Moulin 17-57	2010-2014	13.302 m ²	1.174.942 €
TOTAL			142.745 m²	13.129.903 €
IMMEUBLES DE BUREAUX				
15	Rhode-Saint-Genèse - Chaussée de Waterloo 198	1992	7.806 m ²	663.773 €
18	Charleroi - Boulevard Joseph II 38-40-42	1996-2007	2.571 m ²	248.463 €
19	Jumet - Rue Frison 56	1940-1991-2007-2009-2013	998 m ²	23.272 €
20	Courcelles - Avenue Général de Gaulle 12	1950-2004	447 m ²	75.362 €
22	Gosselies - Rue de Namur 138	1920-2011-2012-2013	1.230 m ²	87.844 €
TOTAL			13.052 m²	1.098.714 €
TERRAINS				
28	Loverval - Chaussée de Philippeville		Projet	- €
29	Gerpennes - Chaussée de Philippeville 212		Projet	64.815 €
33	Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29		Parking	93.400 €
39	Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100		Projet	175.000 €
TOTAL			0 m²	333.215 €
TOTAL GÉNÉRAL			284.863 m²	19.028.266 €



VLE ¹	Valeur d'investissement	Juste Valeur	Rendement (sur loyer net + VLE) ²	Taux d'occupation ³	% portfolio (Base VI)
154.537 €	921.850 €	819.422 €	16,76 %	- %	0,33 %
101.739 €	1.166.279 €	1.036.692 €	9,68 %	100 %	0,42 %
712.634 €	10.172.564 €	9.924.453 €	7,37 %	89,76 %	3,62 %
806.350 €	7.073.979 €	6.901.443 €	14,85 %	99,52 %	2,52 %
99.900 €	1.032.991 €	918.214 €	11,72 %	77,58 %	0,37 %
121.600 €	1.351.071 €	1.200.952 €	8,61 %	100 %	0,48 %
578.355 €	6.904.952 €	6.508.833 €	8,49 %	100 %	2,46 %
474.900 €	5.142.477 €	5.017.051 €	8,57 %	91,18 %	1,83 %
316.310 €	2.683.741 €	2.618.284 €	14,04 %	100 %	0,96 %
1.103.015 €	13.667.767 €	13.334.407 €	8,74 %	98,68 %	4,86 %
4.469.340 €	50.117.671 €	48.279.751 €	9,78 %	94,29 %	17,84 %
242.500 €	3.576.979 €	3.489.735 €	7,13 %	100 %	1,27 %
298.190 €	4.436.496 €	4.328.290 €	6,97 %	100 %	1,58 %
1.137.605 €	18.736.913 €	18.279.916 €	6,69 %	100 %	6,67 %
1.528.780 €	25.739.212 €	25.111.428 €	5,90 %	100 %	9,16 %
3.012.925 €	43.773.373 €	42.705.731 €	6,73 %	97,66 %	15,58 %
93.500 €	1.278.933 €	1.136.829 €	9,27 %	100 %	0,46 %
220.410 €	2.569.914 €	2.507.233 €	7,74 %	100 %	0,91 %
83.390 €	1.116.585 €	992.520 €	7,23 %	68,23 %	0,40 %
592.750 €	8.695.962 €	8.483.866 €	6,92 %	100 %	3,10 %
0 €	3.332.720 €	3.251.434 €	8,08 %	100 %	1,19 %
895.269 €	13.371.185 €	13.045.057 €	7,45 %	99,30 %	4,76 %
510.790 €	7.707.960 €	7.519.961 €	6,72 %	100 %	2,74 %
116.001 €	1.757.829 €	1.562.515 €	7,71 %	74,91 %	0,63 %
99.450 €	1.219.645 €	1.084.129 €	8,28 %	100 %	0,43 %
837.710 €	15.214.271 €	14.843.191 €	5,51 %	98,23 %	5,41 %
481.925 €	6.750.006 €	6.585.370 €	7,87 %	100 %	2,40 %
104.925 €	1.308.235 €	1.162.875 €	7,43 %	100 %	0,47 %
240.280 €	2.898.009 €	2.827.326 €	7,71 %	100 %	1,03 %
210.250 €	2.665.907 €	2.600.885 €	8,32 %	100 %	0,95 %
245.715 €	4.003.500 €	3.905.854 €	6,04 %	85,44 %	1,42 %
97.750 €	1.478.123 €	1.313.887 €	8,71 %	100 %	0,53 %
96.395 €	1.619.441 €	1.472.219 €	7,00 %	100 %	0,58 %
65.625 €	764.214 €	679.301 €	8,59 %	- %	0,27 %
690.610 €	10.266.522 €	10.016.118 €	6,74 %	63,75 %	3,65 %
1.249.987 €	19.769.507 €	19.287.323 €	6,27 %	95,10 %	7,04 %
13.152.732 €	204.051.441 €	198.192.993 €	6,71 %	95,97 %	72,62 %
982.267 €	14.020.166 €	13.678.211 €	6,79 %	69,72 %	4,99 %
205.680 €	3.128.079 €	3.051.784 €	7,94 %	100,00 %	1,11 %
58.250 €	563.415 €	500.813 €	9,36 %	44,12 %	0,20 %
53.640 €	450.000 €	400.000 €	16,75 %	100,00 %	0,16 %
92.250 €	1.242.075 €	1.104.067 €	7,07 %	100,00 %	0,44 %
1.392.087 €	19.403.735 €	18.734.875 €	7,28 %	76,50 %	6,91 %
0 €	342.833 €	304.740 €	- %	N/A	0,12 %
64.815 €	1.216.381 €	1.081.228 €	5,33 %	100 %	0,43 %
90.000 €	1.063.014 €	944.901 €	8,79 %	100 %	0,38 %
175.000 €	4.772.622 €	4.656.217 €	3,67 %	N/A	1,70 %
329.815 €	7.394.850 €	6.987.086 €	4,46 %	100 %	2,63 %
19.343.974 €	280.967.697 €	272.194.705 €	7,23 %	94,43 %	100 %

(1) Valeur Locative Estimée. Soit, le montant estimé auquel une propriété immobilière est susceptible d'être louée à la date d'évaluation entre un bailleur et un preneur à bail consentants à des conditions de prise à bail appropriées et de concurrence normale après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

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

(3) Sur base de la valeur d'investissement.

Immeubles représentant plus de 5 %

Au 31 décembre 2019, la Société possède 5 sites représentant plus de 5 % de ses actifs consolidés.

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

Site	Valeur d'investissement	Juste valeur	% du portefeuille ¹
Gosselies - City Nord & rue des Bancroix	51.481.333 €	50.225.692 €	18,32 %
Gosselies - Demanet	25.739.212 €	25.111.428 €	9,16 %
Saint-Georges-sur-Meuse, Rue Campagne du Moulin 17-57	19.769.507 €	19.287.323 €	7,04 %
Gosselies - Rue du Chemin de fer	18.736.913 €	18.279.916 €	6,67 %
Gerpinnes - Rue du Bultia 85-87	15.214.271 €	14.843.191 €	5,41 %

Gosselies - City Nord & rue des Bancroix	Durée totale du bail	Durée résiduelle jusqu'à échéance finale
Altruy	9	1,50
Ava Papierwaren	9	4,50
Caprera	9	5,16
Cerese Security	9	6,33
Chaussea	27	23,67
Di	9	7,83
DSM	9	8,33
Electro Stalle	9	8,38
Euro Shoe Groep	9	4,42
Euroventes	9	1,33
Fnac Vandenborre	9	5,67
Forcal	9	2,25
GroupProtecte	9	5,00
Hemma	9	4,67
Icash	9	6,09
JBC	9	0,25
Koperino	9	3,00
Krefel	18	7,41
Krinkels	1	1,29
Kvik	9	7,95
Lallemand	27	7,33
Leenbakker	9	8,75
Literie 2000	1	1,25
Literie 2000	0	0,08
LTHI	9	8,50
Maria Giuseppe	9	8,50
Maria Giuseppe	9	5,67
NB sat	9	5,09
Odlices	9	7,00
Okaidi	9	7,09
Piocheur (Casa)	27	6,75
Planet Pneus New	9	9,00
Pro Bail	18	13,33
Redisco	9	7,95
RG Amor	9	4,50
Sojo	9	9,25
Sportdirect.com	9	4,42
Studio Telecom	9	5,00
TAO Belgique	9	2,50
Vandeputte Safety	7	0,25
Vic MNG	9	3,67
Well	9	9,25

Gosselies - Demanet	Durée totale du bail	Durée résiduelle jusqu'à échéance finale
Action	27	20,84
Albert D	27	19,75
CP Retail	9	9,33
Cuisibras	9	7,16
Damart	9	5,67
GTM Sport	9	8,33
Kid's City	9	2,92
Maxi Zoo	9	3,03
Media Markt	20	5,33
Medi-Market	9	3,75
Mondial Textiles	9	1,58
Promotex International	9	5,58
Van Marcke	9	2,50

Gerpinnes - Bultia Village	Durée totale du bail	Durée résiduelle jusqu'à échéance finale
Aloès Bien-être	9,00	6,50
CBC Banque	27	20,67
Club	9	2,58
Codron	9	5,71
Connections	9	6,92
Crets Xavier	9	7,09
Damart	9	2,67
Di	9	2,67
Fit Concept Training	9	4,67
Hannecart Thomas	3	0,16
Hunkemöller	9	2,83
Italy Meubles	9	6,79
Kitchen Store	9	8,42
Lada Soumillon	3	0,58
Lemoine Lebecq	3	3,50
Morue Jean-Christophe	9	7,75
Pareja Virone	9	2,92
Signore Invest	2	1,09
Stalens Herbage	3	2,92
Veritas	9	2,67
Wagner Victor	9	8,00



St-Georges-s/Meuse - Rue Campagne du Moulin 17-57 ²	Durée totale du bail	Durée résiduelle jusqu'à échéance finale
3D Management	18	9,25
A.C. Matic	9	0,17
Aldi	27,02	18,33
Arexo Consulting	9	7,87
Argento Maité	6	0,50
Bubba Ride	9	3,25
CHR de la Citadelle	9	3,75
Club	9	6,09
Corposana	9	3,5
Di	36	33,16
Euro Shoe Groep	18	12,08
Figuratif	9	5,33
Flamand Cédric	6	0,50
Gelateria John John	36	27,25
Houbrechts Julie	6	0,50
JBC	9	9,13
Leenbakker	6	0,08
MM Bijoux	9	3,25
My Telecoms	9	8,42
Neosmart	9	7,04
Planet Parfum	36	32,30
Orchestra Prémaman	18	9,16
Rubicon	27	18,13
Securitas Direct Verisure	9	8,86
Skyfall	9	8,17
SND	18	12,37
TK	9	0,33
Voyages Copine	36	28,00

Gosselies - Chemin de Fer	Durée totale du bail	Durée résiduelle jusqu'à échéance finale
Centrakor Stores	9	8,33
CEP	9	2,83
Décor Heytens	A	7,25
Delimmo	27	18,09
Il Fienile	9	8,25
Media Markt	5	5,33
Overstock Garden	27	26,16
Soccer City	9	8,12
WG Food	9	8,25

Immeubles représentant plus de 20 %

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

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

(2) Ne sont reprises que les informations relatives aux contrats de location des surfaces (hors totems qui en toute logique se terminent à la même date).

C. PRINCIPALES TENDANCES DES MARCHÉS¹

Bureaux

Aperçu

Charleroi est la plus grande ville de Wallonie, avec une population de 202.267 habitants et 600.000 dans la grande région métropolitaine (janvier 2019). Malgré le nombre de ses habitants, on estime que son parc de bureaux est inférieur à celui de Liège et comparable à celui de Namur.

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

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

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

Demande

La demande de bureaux à Charleroi a connu une très forte croissance en 2018 et 2019. En 2019, la demande a atteint à 24.001 m², soit le taux le plus élevé jamais enregistré. La transaction la plus importante de l'année, 13.300 m², a été l'acquisition par la ville de Charleroi de l'ex-Renaissance. En outre, La Sambrienne a acquis le 5E Element (7.000 m²) et Semat, la rue du Luxembourg 7 à Courcelles (1.200 m²).

Développement

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

OCCUPATION DES BUREAUX À CHARLEROI



(1) Source : CBRE



LES FUTURS PROJETS MAJEURS COMPRENNENT :

**Left Side Business Park**

- 3,5 hectares
- 35.500 m² de bureaux / 33.500 m² de logements, 140 unités résidentielles, espaces verts, parkings
- Permis accordé au T1 2018 pour la Tour FGTB, la première du parc d'activités

**Ecopole**

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

**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)

**Aéroport**

- 50 hectares libérés pour 2 parcs d'activités

**Nouveau stade de Charleroi**

- L'infrastructure, qui pourra accueillir entre 20.000 et 25.000 personnes, sera située à Marchienne-au-Pont sur une friche qui fait actuellement partie de l'aciérie et de l'exploitation minière.

Aménagement de nouveaux districts

- Création d'un « village pour séniors », comprenant une maison pour personnes âgées, une garderie et des appart'hôtels. Il est également prévu de construire des logements moyens de gamme et de luxe, des bureaux et des places de stationnement souterrain.

Commercial

Aperçu

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

Charleroi Détail

Rive Gauche

Situé sur la Place Verte, le centre commercial Rive Gauche est un nouveau complexe de 36.300 m² GLA comprenant 100 unités commerciales.

Rive Gauche présente un mélange attractifs de locataires, reprenant les principales enseignes de mode de la grande distribution (Primark, Zara, Bershka, Pull & Bear, H&M, Kiabi et C&A), un supermarché (Delhaize) et de nombreux bars et restaurants (tels que Burger King). En 2019, Rive Gauche a attiré 12 nouveaux détaillants, représentant une surface de location de quelques 1.200 m².

Place Verte

L'Inno (rénové en 2015) est situé en face du centre commercial Rive Gauche sur la Place Verte. Il offre une capacité de 12.000 m² GgLA apportant des commerçants supplémentaires.

Rue de la Montagne

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

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

Rue de Damprémy

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

Ville 2

Ville 2 est situé juste à l'extérieur du centre-ville de Charleroi le long de la petite ceinture. Le centre commerciale semble avoir relativement bien résisté à la concurrence de Rive Gauche et a réussi à attirer une série de nouveaux commerçants au cours des derniers mois. Il compte 25.350 m² répartis sur 120 unités. Ses principaux locataires sont le supermarché Carrefour (2.712 m²), C&A (1.728 m²), H&M (1.715 m²) et la Fnac (1.100 m²). En 2019, Ville 2 a attiré quelques petits locataires comme Tacoshake, qui loue 173 m² d'espace de vente ; Rituals, qui occupe 150 m² et Street One, qui loue 85 m².

Belle Fleur

Construit en 2014, le parc commercial Belle Fleur se situe à 3 km au sud-est du centre-ville. Il offre 15.000 m² d'espace commercial répartis sur 30 magasins. Les principaux locataires sont Kréfel (1.965 m²) et Action (1.372 m²). En 2019, une surface commerciale de 1.803 m² a été loué à Maisons du Monde et 530 m² à Pointcarré.

Cora Châtelineau

Le parc commercial de Cora Chatelineau a été construit en 1970 et rénové en 2013. Il est situé à 4 km à l'est du centre-ville et dispose de 45.600 m² d'espace commercial répartis sur 60 boutiques, quelques restaurants et un hypermarché Cora. Les locataires clés sont Cora (13.500 m²), Brico Plan-it (10.338 m²) et Decathlon (4.575 m²).

City Nord

City Nord est un des principaux pôles de commerce de périphérie de l'agglomération carolo (construit en 1990 et rénové en 2013) situé à 10 km au nord du centre-ville. Ce parc offre une septantaine de magasins parmi lesquels l'enseigne Rack Store (7.000 m²).

Espace Nord

À l'instar de City Nord, Espace Nord concentre près d'une cinquantaine d'enseignes au nord du centre-ville de Charleroi. Parmi les principaux locataires, on retrouve Media Markt (6.236 m²). En 2019, plusieurs surfaces ont été mise à la disposition de grosses enseignes : Centrakor (2.000 m²), Intersport (3.000 m²), OVS Garden (1.500 m²).



Demande

La demande en Belgique s'est élevée à 422.451 m² en 2019, ce qui représente une année chargée. Plus de 934 transactions ont été enregistrées avec une forte activité dans les rues commerçantes majeures (121.924 m²) et dans le commerce de périphérie (224.605 m²), ainsi que dans les centres commerciaux (74.037 m²).

L'activité commerciale de Charleroi a totalisé 14.135 m² d'occupation en 2019, majoritairement en périphérie. Parmi les

transactions notables figurent la location par Intersport le long de la Route du Chemin de Fer à Gosselies (3.000 m²), Hubo le long de la Grand Rue (2.000 m²) et Centrakor dans le centre commercial Espace Nord à Gosselies (2.000 m²).

OCCUPATION COMMERCIALE À CHARLEROI

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



Industrielle & logistique

Aperçu

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

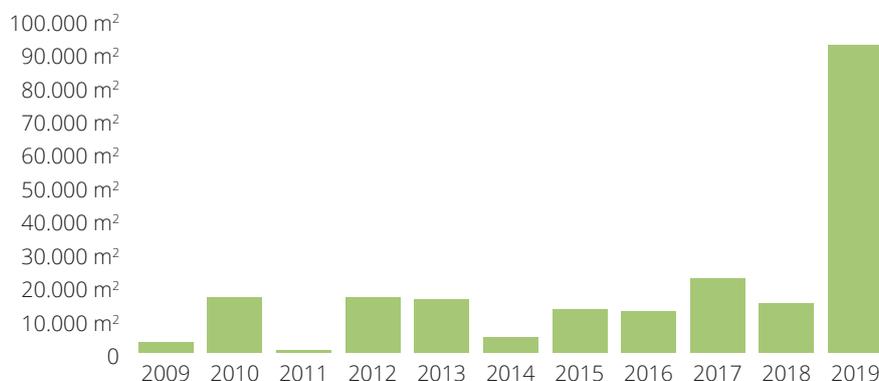
Les occupants préfèrent acquérir ou louer des installations neuves et plus grandes, développées en « Design & build », bien équipées des dernières technologies en matière d'infrastructure de gestion des stocks. La demande est de plus en plus axée sur la multimodalité avec des terrains et des entrepôts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

Pour les entrepôts modernes taille XL ou les dépôts urbains, il n'y a pratiquement aucune disponibilité immédiate et le développement à risque reste limité. A la fin du T3 2019, un taux d'inoccupation de 2,33 % pour les entrepôts logistiques a été enregistré.

Demande

La demande industrielle en Belgique pour 2019 a totalisé 811.818 m². À Charleroi, la prise d'occupation a été relativement faible. Cependant, en 2019, la location de type logistique s'est élevée à 92.110 m², atteignant le plus haut niveau jamais enregistré. Ce niveau record est principalement attribué à l'acquisition rue de Gosselies 60 (66.600 m²), à la location de la rue de Gosselies 60 à Terroy (9.200 m²) et à celle consentie à Mastercell à la rue Jean Mermoz 37 (5.664 m²).

OCCUPATION INDUSTRIELLE ET LOGISTIQUE





Investissement

Aperçu

La valeur des opérations d'investissement sur le marché belge de l'immobilier commercial en 2019 s'est élevée à 6,12 milliards d'euros, atteignant son volume le plus élevé jamais atteint. La catégorie des bureaux a été fort sollicitée puisqu'elle représente plus de la moitié du volume des investissements, soit 3,6 milliards d'euros. Les investissements dans le commercial ont représenté 969 millions d'euros. L'investissement industriel a diminué à 297 millions d'euros pour l'année.

Charleroi

L'investissement CRE sur le marché carolo est généralement très limité. En 2019, le bâtiment Joseph Tirou 109 (11.900 m²) a été acheté par un investisseur privé à Redveco pour 15 millions d'euros, la vente du bâtiment Joseph Tirou 109 (11.900 m²). En outre, QRF a procédé à une cession de portefeuille à Denis Vandamme pour 2,2 millions d'euros et la vente d'une des propriétés acquises par Denis Vandamme à un investisseur privé pour 150.000 euros (rue de la Montagne 41).

RAPPORT FINANCIER



A	ÉTATS FINANCIERS	90
1	COMPTES STATUTAIRES	90
	État de la situation financière	90
	État du résultat global	92
	Tableau des flux de trésorerie	94
	État des variations de capitaux propres	96
2	NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS	97
	Note 0 – Informations générales sur la société	97
	Note 1 – Principales méthodes comptables	98
	Note 2 – Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations	102
	Note 3 – Variation des passifs résultant d'activités de financement	102
	Note 4 – Informations sectorielles	104
	Note 5 – Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement	106
	Note 6 – Créances commerciales et autres actifs non courants	112
	Note 7 – Actifs détenus en vue de la vente	112
	Note 8 – Créances commerciales et créances douteuses	112
	Note 9 – Créances fiscales et autres actifs courants	114
	Note 10 – Trésorerie et équivalents de trésorerie	114
	Note 11 – Comptes de régularisation de l'actif	114
	Note 12 – Capital social	114
	Note 13 – Réserves	116
	Note 14 – Catégories d'instruments financiers	116
	Note 15 – Passifs non courants	117
	Note 16 – Dettes financières courantes et instruments dérivés	120
	Note 17 – Contrats d'instruments de couverture	123
	Note 18 – Dettes commerciales et autres dettes courantes	124
	Note 19 – Autres passifs courants	126
	Note 20 – Comptes de régularisation du passif	126
	Note 21 – Revenus locatifs	126
	Note 22 – Charges relatives à la location	127
	Note 23 – Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	128
	Note 24 – Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	129
	Note 25 – Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	129



Note 26 – Autres recettes et dépenses relatives à la location	129
Note 27 – Frais techniques	130
Note 28 – Frais commerciaux	130
Note 29 – Frais de gestion immobilière	131
Note 30 – Frais généraux de la société	132
Note 31 – Autres revenus et charges d'exploitation	133
Note 32 – Résultat sur vente d'immeubles de placement	133
Note 33 – Variation de la juste valeur des immeubles de placement	134
Note 34 – Autre résultat sur portefeuille	134
Note 35 – Revenus financiers	134
Note 36 – Charges d'intérêts nettes	135
Note 37 – Autres charges financières	135
Note 38 – Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	135
Note 39 – Impôt sur le résultat	135
Note 40 – Résultat net	136
Note 41 – Résultat par action	136
Note 42 – Transactions avec des parties liées	138
Note 43 – Événements marquants survenus après la clôture	139
Note 44 – Service financier	139
3 RAPPORT DU COMMISSAIRE	140
4 FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS	146
5 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE	147
6 OBLIGATION DE DISTRIBUTION SELON L'AR DU 13/04/2014 RELATIF AUX SIRs	148
B ANNEXE 1	149
Glossaire des « alternative performance measures »	149
Tableau de réconciliation des APM	150
C ANNEXE 2	152
Glossaire	152

A. ÉTATS FINANCIERS

1. Comptes statutaires

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN €)

	Notes	IFRS 31/12/2018	IFRS 31/12/2019
ACTIF			
I. Actifs non courants		263.387.750	270.986.534
C. Immeubles de placement	1+5	263.366.300	270.975.284
- Immeubles disponibles à la location		263.366.300	270.975.284
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	6	21.450	11.250
II. Actifs courants		8.742.883	6.899.240
A. Actifs détenus en vue de la vente	5+7	3.821.302	1.219.422
- Immeubles de placement		3.821.302	1.219.422
B. Actifs financiers courants		2.449	2.449
- Prêts et créances		2.449	2.449
D. Créances commerciales	8+14	3.935.356	4.578.276
E. Créances fiscales et autres actifs courants	9	12.811	51.267
- Autres		12.811	51.267
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	10+Flux	305.355	203.012
G. Comptes de régularisation	11	665.609	844.815
- Charges immobilières payées d'avance		240.349	317.166
- Autres		425.260	527.649
TOTAL DE L'ACTIF		272.130.633	277.885.774
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		156.432.957	157.038.279
A. Capital	12	8.403.938	8.403.938
- Capital souscrit		10.000.000	10.000.000
- Frais d'augmentation de capital		-1.596.062	-1.596.062
B. Primes d'émission		26.924.110	26.924.110
C. Réserves	13	107.627.580	118.888.473
- a. Réserve Légale		40.376	40.376
- b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		90.723.096	97.986.614
- c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-8.459.540	-8.724.958
- e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-1.482.198	-1.523.938
- m. Autres réserves		2.455.361	-
- n. Résultats reportés des exercices antérieurs		24.350.485	31.110.380
D. Résultat net de l'exercice		13.477.329	2.821.758
- Résultat de l'exercice ¹		13.477.329	2.821.758

(1) La différence entre le « résultat net de l'exercice » de l'état de la situation financière et le « résultat net » de l'état du résultat global représente l'acompte sur le dividende 2019.



		IFRS	IFRS
	Notes	31/12/2018	31/12/2019
PASSIF			
I. Passifs non courants		92.008.034	96.676.568
B. Dettes financières non courantes	14+15	92.008.034	96.676.568
a) Établissements de crédit		91.861.475	96.457.437
c) Autres		146.559	219.131
- Garanties locatives reçues		146.559	219.131
II. Passifs courants		23.689.642	24.170.927
B. Dettes financières courantes	14+16	12.249.875	15.604.274
a) Établissements de crédit		12.249.875	15.604.274
C. Autres passifs financiers courants	14+17	1.523.938	1.944.265
- Instruments de couverture autorisés		1.523.938	1.944.265
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	18	6.512.935	3.164.869
a) Exit Tax		1.253.527	1.253.527
b) Autres		5.259.408	1.911.341
- Fournisseurs		1.721.741	1.568.297
- Impôts, rémunérations et charges sociales		3.537.667	343.044
E. Autres passifs courants	19	24.856	24.859
- Autres		24.856	24.859
F. Comptes de régularisation	20	3.378.039	3.432.660
- Revenus immobiliers perçus d'avance		3.150.758	3.336.180
- Intérêts et autres charges courus non échus		227.280	96.481
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		272.130.633	277.885.774

Résultat par action (IAS 33)		IFRS	IFRS
	Notes	31/12/2018	31/12/2019
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	12	3.166.337	3.166.337
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale ²		49,41 €	49,60 €
Cours de bourse à la date de la clôture		48,80 €	60,00 €
Résultat de base par action ³	41	7,71 €	3,14 €
Résultat dilué par action	41	7,71 €	3,14 €
Capitalisation boursière		154.517.246 €	189.980.220 €
Immeubles de placement disponibles à la location	1+5	263.366.300 €	270.975.284 €
Immeubles de placement détenus en vue de la vente		3.821.302	1.219.422 €
Valeur du patrimoine immobilier (juste valeur)	1+5+7	267.187.602 €	272.194.706 €
Ratio d'endettement suivant Art. 27 de l'AR du 14/07/2014		40,71 %	41,55 %

Calcul détaillé du taux d'endettement		IFRS	IFRS
		31/12/2018	31/12/2019
Méthode de calcul du Ratio d'endettement	(a+b+c+d)/e	40,71 %	41,55 %
+ Passifs non courants	a	92.008.034 €	96.676.568 €
+ Passifs courants	b	23.689.642 €	24.170.927 €
- Instruments de couverture autorisés	c	-1.523.938 €	-1.944.265 €
- Comptes de régularisation du passif	d	-3.378.039 €	-3.432.660 €
/ Total des capitaux propres et du passif	e	272.130.633 €	277.885.774 €

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

(3) Veuillez noter que l'exercice 2018 présente un résultat établi sur 15 mois et est donc difficile à comparer avec l'exercice 2019 qui compte 12 mois sans proratiser.

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (EN €)¹

		IFRS	IFRS
	Notes	31/12/2018	31/12/2019
I. Revenus locatifs	21	21.978.034	18.789.694
A. Loyers		22.031.524	18.863.740
C. Gratuités locatives		-53.489	-74.046
III. Charges relatives à la location	22	39.850	-133.833
B. Réductions de valeur sur créances commerciales		-508.391	-314.471
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		548.240	180.638
RÉSULTAT LOCATIF NET		22.017.884	18.655.861
IV. Récupération de charges immobilières		-	6.900
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs		-	6.900
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	23	2.914.858	3.158.711
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		1.325.251	1.468.812
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		1.589.607	1.689.899
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail		-	-3.180
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	23+25	-3.838.218	-3.688.231
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-2.011.000	-1.840.549
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-1.827.218	-1.847.682
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	26	-64.822	11.785
RÉSULTAT IMMOBILIER		21.029.703	18.141.847
IX. Frais techniques	27	-1.284.179	-1.449.211
A. Récurrents		-206.773	-173.374
- Primes d'assurance		-206.773	-173.374
B. Non récurrents		-1.077.407	-1.275.837
- Grosses réparations		-972.918	-1.071.416
- Sinistres		-104.489	-204.421
X. Frais commerciaux	28	-109.387	-127.031
A. Commissions d'agence		-52.780	-44.109
B. Publicité		-56.607	-82.922
XII. Frais de gestion immobilière	29	-2.663.046	-2.207.561
A. Honoraires versés aux gérants		-2.365.148	-1.995.971
- Honoraires de la gérance		-680.625	-574.750
- Rémunération des organes de gouvernance		-1.593.773	-1.348.621
- Honoraires de l'expert immobilier		-90.750	-72.600
B. Charges de gestion d'immeubles		-297.897	-211.590
- Avocats		-58.589	-48.709
- Taxes et redevances		-239.309	-162.881
CHARGES IMMOBILIÈRES		-4.056.612	-3.783.802
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		16.973.091	14.358.044

(1) Veuillez noter que l'exercice 2018 présente un résultat établi sur 15 mois et est donc difficile à comparer avec l'exercice 2019 qui compte 12 mois sans proratiser.



		IFRS	IFRS
	Notes	31/12/2018	31/12/2019
XIV. Frais généraux de la société	30	-1.219.560	-1.169.626
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	31	85.659	431.653
B. Autres		85.659	431.653
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		15.839.190	13.620.071
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	32	435.881	46.980
A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		16.000.000	2.546.172
B. Valeur comptable des immeubles vendus		-15.564.119	-2.499.192
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	33	9.913.510	-1.650.967
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement		23.986.027	11.298.754
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement		-14.072.517	-12.949.721
XIX. Autre résultat sur portefeuille	34	336.958	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		26.525.539	12.016.084
XX. Revenus financiers	35	16.079	9
A. Intérêts et dividendes perçus		16.079	9
XXI. Charges d'intérêts nettes	36	-2.094.264	-1.645.835
A. Intérêts nominaux sur emprunt	16	-1.351.564	-984.782
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	17	-742.701	-661.053
XXII. Autres charges financières	37	-4.213	-3.334
A. Frais bancaires et autres commissions		-4.213	-3.334
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	38	-41.740	-420.327
A. Instruments de couverture autorisés		-41.740	-420.327
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-41.740	-420.327
RÉSULTAT FINANCIER		-2.124.138	-2.069.487
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		24.401.401	9.946.597
XXV. Impôt des sociétés	39	-209	-581
Impôt		-209	-581
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS DE L'EXERCICE		24.401.192	9.946.016
RÉSULTAT GLOBAL²		24.401.192	9.946.016
RÉSULTAT DE BASE PAR ACTION³		7,71	3,14
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION⁴		7,71	3,14

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

(3) 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.

(4) Le « Résultat de base par action » s'obtient en divisant le « Résultat Global » par le nombre d'actions représentatives du capital de la Société.

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

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN €)

	Notes	Ref Note 3	IFRS 31/12/2018	IFRS 31/12/2019
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE¹			314.830	305.355
Résultat de l'exercice		11	24.401.192	9.946.016
+/- Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers)	35+36	12	2.082.398	1.649.160
+/- Variations de la juste valeur des instruments financiers	38	13	41.740	420.327
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	39		209	581
Éléments sans effet de trésorerie		14	-10.389.240	1.737.820
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placement	33		-9.913.510	1.650.967
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placement	32		-435.881	-46.980
+ Pertes de valeur (- reprises de perte de valeur) sur créances commerciales	22		-39.850	133.833
Variations du besoin en fonds de roulement		15	5.400.199	-4.215.283
Mouvements des éléments de l'actif			1.638.118	-994.414
Créances commerciales	8+14		884.756	-776.753
Autres Créances			858.155	-38.455
Charges à reporter et produits à recevoir	11		-104.792	-179.206
Mouvements des éléments du passif			3.762.081	-3.220.869
Dettes commerciales	18		715.537	-153.444
Variation des dettes fiscales et sociales			3.198.434	-3.194.622
Autres Dettes			-24.057	72.576
Charges à imputer et revenus à reporter	20		-127.834	54.622
- Variation des actifs non courants		16	12.750	10.200
- Impôts payés (+ impôts encaissés)	39		-209	-581
Autres			-	-
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES (A)		17	21.549.039	9.548.240
- Acquisitions immeubles de placement	5	7	-21.754.046	-
+ Cessions immeubles de placement	5+32		16.000.000	-
- Projets de développement et travaux d'aménagement	5	9	-5.371.677	-9.157.263
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente		8	-	2.546.172
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B)	11	10	-11.125.723	-6.611.091
+ Augmentation des dettes financières	3+14+15+16	1	25.727.131	9.304.399
- Diminution des dettes financières	3+14+15+16	2	-12.229.798	-1.354.038
Intérêts payés	36+37	3	-2.098.477	-1.649.169
Intérêts reçus	35		16.079	9
Acompte sur le dividende de l'exercice ¹		5	-10.923.863	-7.124.258
Dividendes payés ¹		4	-10.923.863	-2.216.436
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT (C)²		6	-10.432.791	-3.039.492
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE			305.355	203.012

(1) Cf. État des variations de capitaux propres

(2) Cf. IFRS 7.44 en Note 3 - Variation des passifs résultant d'activités de financement



ÉTAT DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES (EN €)

	Capital	Primes d'émission	du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	
			légale	
AU 30/09/2017	8.403.938	26.924.110	40.376	85.589.359
Affectation du résultat 2016/2017 aux réserves				5.133.737
Dividendes sur le résultat 2016/2017				
Acompte sur dividende 2017/2018				
Résultat de l'exercice 2017/2018				
AU 31/12/2018	8.403.938	26.924.110	40.376	90.723.096
Affectation du résultat 2017/2018 aux réserves				7.263.518
Solde dividende sur le résultat 2017/2018				
Acompte sur dividende 2019 ¹				
Résultat de l'exercice 2019				
AU 31/12/2019, avant affectation du résultat 2019	8.403.938	26.924.110	40.376	97.986.614
AU 31/12/2018	8.403.938	26.924.110	40.376	90.723.096
Affectation du résultat 2017/2018 aux réserves				7.263.518
Solde dividende sur le résultat 2017/2018				
AU 31/12/2018 après affectation du résultat 2018	8.403.938	26.924.110	40.376	97.986.614
Résultat de l'exercice 2019				
Proposition d'affectation du résultat 2019 aux réserves				-2.423.231
Acompte sur dividende 2019 ²				
Proposition de rémunération du capital (solde)				
AU 31/12/2019 après affectation du résultat 2019³	8.403.938	26.924.110	40.376	95.563.383

Les comptes de la Société sont régulièrement établis avant la distribution de dividendes et avant la dotation du résultat aux différentes rubriques de réserves.

Il en résulte que les réserves figurant dans le schéma du bilan sont difficilement réconciliables avec les montants des

rubriques de réserves indiqués dans les schémas de calcul de l'affectation du résultat. Pour cette raison, WEB a décidé de détailler le tableau ci-dessus en le complétant de la situation des fonds propres après affectation du résultat mais avant distribution des dividendes.

(1) Le Conseil d'Administration de la Société a décidé de distribuer un acompte sur dividende de 2,25 € brut par action, soit un montant total de 7.124.258 € brut. La date du paiement du montant, net du précompte mobilier au taux de 30 %, était le 03/12/2019. Cet acompte est repris dans la proposition d'affectation du résultat de l'exercice qui sera soumise à la prochaine AGO des Actionnaires. Il est également repris dans le tableau des Flux de trésorerie de la Société sous la rubrique Flux de trésorerie des activités de financement.

(2) Le Conseil d'Administration de la Société a décidé de distribuer un acompte sur dividende de 2,25 € brut par action, soit un montant total de 7.124.258 € brut. La date du paiement du montant, net du précompte mobilier au taux de 30 %, était le 03/12/2019. Cet acompte est repris dans la proposition d'affectation du résultat de l'exercice qui sera soumise à la prochaine AGO des Actionnaires. Il est également repris dans le tableau des Flux de trésorerie de la Société sous la rubrique Flux de trésorerie des activités de financement.

(3) Sous réserve d'acceptation de l'AGO.



Réserves			Résultat non distribué	Capitaux propres
du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	autres		
-2.257.869	-8.723.530	2.455.361	41.447.746	153.879.490
775.671	263.990		-6.173.398	-
			-10.923.863	-10.923.863
			-10.923.863	-10.923.863
			24.401.192	24.401.192
-1.482.198	-8.459.540	2.455.361	37.827.814	156.432.957
-41.740	-265.418	-2.455.361	-4.500.998	-
			-2.216.436	-2.216.436
			-7.124.258	-7.124.258
			9.946.016	9.946.016
-1.523.938	-8.724.958	-	33.932.138	157.038.279
-1.482.198	-8.459.540	2.455.361	37.827.814	156.432.957
-41.740	-265.418	-2.455.361	-4.500.998	-
			-2.216.436	-2.216.436
-1.523.938	-8.724.958	-	31.110.380	154.216.521
			9.946.016	9.946.016
-420.327	-48.031		2.891.589	-
			-7.124.258	-7.124.258
			-3.957.921	-3.957.921
-1.944.265	-8.772.989	-	32.865.806	153.080.358

2. Notes aux états financiers

NOTE 0 - Informations générales sur la Société

Warehouses Estates Belgium S.C.A. (ci-après dénommée « WEB SCA » ou la « Société ») est une société Immobilière Réglementée (SIR) de droit belge. La date de clôture des exercices comptables de la Société est établie le 31 décembre de l'année. Son siège social est établi à 6041 Gosselies, Avenue Jean Mermoz 29 (Belgique).

La Société présente des états financiers statutaire en date du 31 décembre 2019. Le Conseil d'Administration a arrêté les états financiers en date du 25 mars 2020 et en a autorisé la publication le même jour.

La Société est cotée sur Euronext Brussels.

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

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

COMPLÉMENT D'INFORMATION PROPRE À L'EXERCICE 2019 (IAS 1.36)

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 septembre 2018 a approuvé le prolongement de l'exercice social de 3 mois, visant à modifier la date de clôture de l'exercice de la Société au 31 décembre.

En conséquence, les Etats financiers présentés au 31 décembre 2018, couvraient une période de 15 mois ayant commencé le 1^{er} octobre 2017 et se clôturant le 31 décembre 2018 alors que les comptes 2019 ont une durée normale de 12 mois.

Dès lors les montants présentés dans les Etats financiers au 31 décembre 2019 ne sont pas totalement comparables à ceux présentés en 2018.

NOTE 1 - Principales méthodes comptables

1.1 BASE DE PRÉPARATION

Les États financiers statutaires au 31 décembre 2019 ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union européenne. Ils sont présentés en Euros et arrondis à l'Euro le plus proche, sauf mention contraire. Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

Les nouvelles normes et amendements aux normes suivantes sont d'application obligatoire pour la première fois à partir de l'exercice comptable débutant au 1^{er} janvier 2019 et ont été adoptés par l'Union européenne :

IFRS 16 - Contrats de location (date d'entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2019) : Cette norme remplace la guidance actuellement fournie par l'IAS 17 et introduit des changements conséquents lors de la comptabilisation par les preneurs de contrat de location. Sous la norme IAS 17, les preneurs devaient opérer une distinction entre les contrats de location-financement (comptabilisés au bilan) et les contrats de location simples (comptabilisés hors bilan). IFRS 16 impose désormais au preneur de reconnaître un passif de location, qui est le reflet des paiements locatifs futurs, et du « droit d'utiliser l'actif » pour la quasi-totalité des contrats de location. Pour les bailleurs, la comptabilisation reste globalement inchangée. Toutefois, étant donné que l'IASB a mis à jour sa définition du contrat de location-financement (de même que la guidance sur la combinaison et séparation de contrats), les bailleurs seront également impactés par la nouvelle norme. Sous IFRS 16, un contrat est, ou contient, un contrat de location s'il confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif déterminé durant une certaine période en échange d'une contrepartie.

La Société ne relève pas d'impacts matériels conséquents aux traitements comptables et informations à fournir, en effet l'actif corporel n'est relatif qu'à des immeubles donnés en location simple, et éventuellement à des immeubles détenus en vue de la vente, ou encore à des participations dans des filiales exclusives. L'ensemble des autres actifs corporels (informatique, voiture de société...) étant mis à disposition de la Société par sa gérante statutaire WEPS SA.

Amendements à la norme IFRS 9 Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative (date d'entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2019). Ces amendements permettent aux entités de comptabiliser certains instruments contenant une clause de paiement anticipé, lorsque l'exercice de cette clause entraîne une compensation négative, au coût amorti ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global si une condition spécifique est respectée, au lieu de les mesurer à la juste valeur par le biais du compte de résultat car ils ne satisfaisaient pas à la règle dite « SPPI ». Cet amendement apporte également une précision sur la façon de comptabiliser la modification d'un passif financier.

L'application de ces nouvelles dispositions n'a aucun impact sur les états financiers de la Société.

Amendements à la norme IAS 28 - Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises (date d'entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2019) : L'IASB clarifie qu'une entité doit appliquer IFRS 9, y compris ses dispositions relatives à la dépréciation, aux intérêts à long terme dans une entreprise associée ou une coentreprise auxquelles la méthode de la mise équivalence n'est pas appliquée. Ces amendements clarifient plus précisément si l'évaluation et la dépréciation de tels intérêts doivent être effectuées en utilisant IFRS 9, IAS 28 ou une combinaison des deux normes.

L'application de ces nouvelles dispositions n'a aucun impact sur les États financiers de la Société qui au 31 décembre de surcroît n'a aucune entreprise associée et coentreprise.

Amendements à la norme IAS19 - Avantages du personnel intitulés « Modification, réduction ou liquidation de régime » (entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2019) : Ces amendements clarifient le fait qu'une société doit utiliser des hypothèses actuarielles mises à jour pour évaluer le coût des services actuels et l'intérêt net au titre des prestations définies en cas de modification, de réduction ou de liquidation d'un régime. Il est notamment précisé que l'entité doit comptabiliser au compte de résultat comme coût des services passés ou comme gain ou perte résultant du règlement, toute diminution d'excédent bien que ce dernier n'était pas précédemment comptabilisé à cause de l'effet du plafond de l'actif. Les amendements affecteront toute entité qui modifie les conditions ou la composition d'un régime à prestations définies, de sorte qu'il existe un coût des services passés ou un gain ou perte résultant du règlement.

L'application de ces nouvelles dispositions n'a aucun impact sur les États financiers de la Société ; le personnel de WEB SCA se retrouvant dans sa gérante WEPS SA.

Améliorations annuelles des IFRS 2015-2017 : applicables aux périodes ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2019, apportant des modifications aux normes suivantes :

IFRS 3 - Regroupements d'entreprises, paragraphe 42A : Lorsqu'une entité obtient le contrôle d'une entreprise commune (au sens d'IFRS 11), la transaction est considérée comme un regroupement d'entreprises réalisé par étapes et l'entreprise applique les dispositions relatives au regroupement d'entreprises réalisé par étape, et notamment réévaluer les intérêts qu'il détenait précédemment dans l'entreprise commune de la manière décrite au paragraphe 42. Pour ce faire, l'acquéreur doit réévaluer la totalité des intérêts qu'il détenait précédemment dans l'entreprise commune.

IFRS 11 - Partenariats, paragraphe B33CA : Une partie qui a des intérêts dans une entreprise commune sans toutefois exercer un contrôle conjoint sur celle-ci peut obtenir le contrôle conjoint de l'entreprise commune dont l'activité constitue une entreprise, au sens d'IFRS 3. Dans ce cas, les intérêts détenus antérieurement dans l'entreprise commune ne sont pas réévalués.



L'application de ces nouvelles dispositions n'a aucun impact sur les États financiers de la Société. Il n'existait au 31 décembre aucune entreprise commune.

IAS 12 - Impôts sur le résultat, paragraphe 57A : L'entité doit comptabiliser les conséquences fiscales des dividendes, au sens d'IFRS 9, quand elle comptabilise les dividendes à payer en tant que passifs. Par conséquent, l'entité doit comptabiliser les conséquences fiscales des dividendes en résultat net, dans les autres éléments du résultat global ou en capitaux propres, selon le poste dans lequel elle a comptabilisé ces événements ou transactions passés à l'origine.

L'application de ces nouvelles dispositions n'a aucun impact sur les États financiers de la Société. Il n'existait au 31 décembre aucun engagement de dividendes à payer.

IAS 23 - Coûts d'emprunts, paragraphe 14 : Dans la mesure où une entité emprunte des fonds de façon générale et les utilise en vue de l'obtention d'un actif qualifié, elle doit déterminer le montant des coûts d'emprunt incorporables au coût de l'actif en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses relatives à cet actif. Ce taux de capitalisation doit être la moyenne pondérée des coûts d'emprunt applicables à tous les emprunts de l'entité au cours de la période. Toutefois, l'entité doit exclure de ce calcul les coûts d'emprunt applicables aux emprunts contractés spécifiquement dans le but d'obtenir l'actif concerné jusqu'à ce que les activités indispensables à la préparation de l'actif préalablement à son utilisation ou à sa vente prévue soient pratiquement toutes terminées. Le montant des coûts d'emprunt qu'une entité incorpore au coût de l'actif au cours d'une période donnée ne doit pas excéder le montant total des coûts d'emprunt qu'elle a engagés au cours de cette même période.

Au 31 décembre 2019, la Société a investi un montant de 5.772 k€ lors de la construction du site 9 sur le site commercial d'Espace Nord. Les intérêts d'emprunt capitalisés au 31 décembre 2019 à cette occasion se montent à 128 k€.

1.2 IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement ».

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

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

L'expert indépendant de la Société détermine la valeur d'investissement du portefeuille immobilier. Son évaluation repose notamment sur la valeur actualisée du revenu locatif net conformément aux « International Valuation Standards » de « l'International Valuation Standards Committee ». Pour les immeubles ayant une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions € (frais inclus), la valeur probable de réalisation, correspond à la juste valeur (Fair Value), telle que définie par le référentiel IFRS 13, peut être obtenue par déduction d'un montant de droit équivalent à 2,5 % de la valeur d'investissement. Pour les immeubles qui ont une valeur d'investissement inférieure à 2.500.000 €, les droits à déduire sont équivalents aux droits en vigueur (de 10 % ou de 12,5 %), dans la région de Belgique dans laquelle ils sont situés.

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

Conformément à l'IFRS 5, la Société classe un immeuble comme détenu à la vente dans ses états financiers si sa valeur comptable sera recouvrée principalement par sa vente plutôt que par son utilisation continue. Cela signifie que l'immeuble doit être disponible pour une vente immédiate dans son état actuel et que la vente doit être hautement probable. Un tel actif est alors évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de vente s'il y en a. En effet, la vente est normalement et opérationnellement réalisée par les collaborateurs de la Société, il en découle que tout autre frais est à charge de l'acquéreur. Il découle de ce mode opératoire que les frais de transaction sont généralement quasi nuls et connus à posteriori et dès lors, enregistrés dans la rubrique du compte de résultats « Frais généraux ». À noter que si la vente n'est pas attendue dans l'année, les éventuels coûts de vente doivent être actualisés. Lorsque la vente intervient les Réserves du « Solde variations de juste valeur des biens immobiliers » (rubrique du bilan C.c) et des « Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement » (rubrique du bilan C.e) sont soldées.

1.3 COMMISSIONS PAYÉES AUX AGENTS IMMOBILIERS ET AUTRES FRAIS DE TRANSACTION

La valeur comptable initiale des actifs inclut les commissions relatives à l'acquisition d'immeubles de placement. Il en va de même lors de l'achat d'actions d'une société immobilière, d'un apport en nature d'un immeuble en contrepartie de nouvelles actions, ou d'un apport d'actifs par fusion ou reprise d'une société immobilière. Cependant, lorsque la transaction constitue un regroupement d'entreprises, les frais associés à la transaction sont directement comptabilisés comme charges au compte de résultats.

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

1.4 TRAVAUX DANS LES IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

Travaux d'amélioration

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

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

Travaux de rénovation importants

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

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

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

Travaux d'entretien et de réparation

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

1.5 IMMEUBLES DETENUS EN VUE DE LA VENTE

Les immeubles de placement disponibles en vue d'une vente immédiate dont la réalisation est hautement probable sont présentés parmi les actifs détenus en vue de la vente et évalués à leur juste valeur selon IAS 40. Conformément à IFRS 5 - Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées, la vente est considérée hautement probable uniquement si la direction de WEB SCA s'est engagée dans un plan de vente, si l'immeuble est activement commercialisé à un prix raisonnable et si la réalisation de la vente est attendue dans un délai de maximum un an.

1.6 CAPITAL

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

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

1.7 INSTRUMENTS FINANCIERS

Créances et dettes commerciales

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Dettes financières

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

Instruments dérivés

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



sont comptabilisées au compte de résultats étant donné que ces derniers ne répondent pas aux conditions strictes prévues par IAS 39. Par contre, leur valorisation est reprise à la juste valeur dans l'état de la situation financière de la Société.

1.8 PROVISIONS

Conformément à IAS 37 - Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels, une provision est comptabilisée si la Société a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, s'il est probable que cette obligation résultera en une sortie de ressources et si le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Le montant comptabilisé en provision correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle à la date de clôture du bilan.

1.9 PRODUITS LOCATIFS

Conformément à IAS 17 - Contrats de location, les baux conclus par WEB SCA constituent des contrats de location simple car la Société conserve les principaux risques et avantages associés à la propriété des immeubles de placement.

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

Les gratuités locatives et autres avantages consentis aux clients sont comptabilisés de façon linéaire sur la première période ferme du bail. Une reprise de ce lissage est comptabilisée dans la rubrique « Autres revenus et charges d'exploitation » du compte de résultats.

Récupération de charges immobilières

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

1.10 IMPÔTS

Impôts sur le résultat

La charge d'impôt sur le résultat comporte les impôts courants et différés comptabilisés conformément à IAS 12 - Impôts sur le résultat. Des impôts différés sont enregistrés sur les différences temporelles entre la base fiscale d'actifs et de passifs et leur valeur comptable. Ils sont évalués à l'aide des taux d'imposition applicables lorsque ces différences temporelles seront réalisées ou réglées.



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

2.1 JUGEMENTS SIGNIFICATIFS CONCERNANT LES MÉTHODES COMPTABLES DE LA SOCIÉTÉ

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

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

2.2 SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDES RELATIVES AUX ESTIMATIONS

Estimation de la juste valeur des immeubles de placement

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

Pour son évaluation du 31 décembre 2019, WEB SCA a fait appel aux services de CBRE.

Estimation de la juste valeur des produits dérivés

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

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

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

IAS 7.44	Activités de financement				
	Augmentation dettes financières	Diminution dettes financières	Intérêts	Dividende 2018	Acompte dividende 2019
- Roll over BNP Paribas Fortis	5.000.000				
- Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis	603				
- Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis	2.413				
- Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis	1.383				
- Roll over BNP Paribas Fortis		-200.000			
- Remboursement crédit amortissable		-13.465			
- Remboursement crédit amortissable		-53.861			
- Remboursement crédit amortissable		-73.282			
- Remboursement crédit amortissable		-51.429			
- Remboursement crédit amortissable		-12.000			
- Diminution-augmentation tirage ligne de straight loan	4.300.000	-950.000			
FLUX DES ACTIVITÉS DE TRÉSORERIE AU 31/12/2019	9.304.399	-1.354.038	-1.649.160	-2.216.436	-7.124.258
					-3.039.492
Références aux flux de trésorerie	(1)	(2)	(3)	(4)	(5) + (6)



Activités d'investissements			Activités opérationnelles					
Acquisitions immeubles	Cessions immeubles	Projets de dévelop- pement	Résultat de l'exercice	Intérêts sur dettes bancaires	Variation juste valeur Swap d'intérêts	Eléments du résultat sans effet de trésorerie	Variation du besoin en fonds de roulement	Variation des actifs non courants
-	2.546.172	-9.157.263	9.946.016	1.649.160	420.327	1.737.820	-4.215.283	10.200
		-6.611.091						9.548.240
(7)	(8)	(9) + (10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16) + (17)

NOTE 4 - Informations sectorielles (en €)

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

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

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN €)

	Bureaux		Halls Logistiques	
	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019
ACTIF				
I. Actifs non courants				
C. Immeubles de placement	18.828.928	18.334.875	46.842.430	47.460.327
E. Actifs financiers non courants	-	-	-	-
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	-	-	-	-
II. Actifs courants				
A. Actifs détenus en vue de la vente	-	400.001	2.654.544	819.421
B. Actifs financiers courants	-	-	-	-
D. Créances commerciales	280.933	288.978	859.057	909.473
E. Créances fiscales et autres actifs courants	375	375	2.390	2.194
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	-	-
G. Comptes de régularisation	53.061	51.582	174.435	124.408
TOTAL DE L'ACTIF	19.163.296	19.075.811	50.532.856	49.315.824
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES				
A. Capital	-	-	-	-
B. Primes d'émissions	-	-	-	-
C. Réserves	-	-	-	-
D. Résultat net de l'exercice	1.122.582	-271.216	737.188	475.802
PASSIF				
I. Passifs non courants				
B. Dettes financières non courantes	4.717	4.717	-	-
II. Passifs courants				
B. Dettes financières courantes	-	-	-	-
C. Autres passifs financiers courants	-	-	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	123.093	106.115	306.230	274.681
E. Autres passifs courants	-	-	-	-
F. Comptes de régularisation	357.964	276.007	768.003	754.915
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.608.356	115.623	1.811.421	1.505.398



Commerces		Autres		Non Alloués		Total	
31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019
						263.387.750	270.986.534
187.076.240	198.192.996	10.618.702	6.987.086	-	-	263.366.300	270.975.284
-	-	-	-	-	-	-	-
21.450	11.250	-	-	-	-	21.450	11.250
						8.742.883	6.899.240
1.166.758	-	-	-	-	-	3.821.302	1.219.422
2.449	2.449	-	-	-	-	2.449	2.449
2.640.836	3.177.704	154.530	202.121	-	-	3.935.356	4.578.276
10.046	23.697	-	25.000	-	-	12.811	51.267
-	-	-	-	305.355	203.012	305.355	203.012
322.446	449.779	103.730	137.982	11.937	81.063	665.609	844.815
191.240.226	201.857.876	10.876.962	7.352.190	317.292	284.075	272.130.633	277.885.774
						156.432.957	157.038.279
-	-	-	-	8.403.938	8.403.938	8.403.938	8.403.938
-	-	-	-	26.924.110	26.924.110	26.924.110	26.924.110
-	-	-	-	107.627.580	118.888.473	107.627.580	118.888.473
17.671.938	10.019.824	4.869.484	-278.394	-10.923.863	-7.124.258	13.477.329	2.821.758
						92.008.034	96.676.568
-	-	-	-	92.003.317	96.671.851	92.008.034	96.676.568
						23.689.642	24.170.927
-	-	-	-	12.249.875	15.604.274	12.249.875	15.604.274
-	-	-	-	1.523.938	1.944.265	1.523.938	1.944.265
1.223.000	1.147.062	69.419	40.438	4.791.194	1.596.572	6.512.935	3.164.869
-	-	-	-	24.856	24.859	24.856	24.859
2.119.826	2.254.842	132.245	177.152	-	-30.256	3.378.039	3.432.660
21.014.765	13.421.728	5.071.147	-60.803	242.624.944	262.903.827	272.130.633	277.885.774

COMPTE DE RÉSULTATS (EN €)

	Bureaux		Halls Logistiques	
	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019
RÉSULTAT LOCATIF NET	1.670.268	996.420	5.303.915	4.247.512
RÉSULTAT IMMOBILIER	1.369.697	921.474	4.969.177	3.969.126
IX. Frais techniques	-190.048	-147.868	-545.968	-491.661
X. Frais commerciaux	-12.405	-6.323	-31.219	-17.726
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-	-	-	-
XII. Frais de gestion immobilière	-124.814	-81.737	-905.774	-764.648
XIV. Frais généraux de la société	-58.710	-42.242	-435.292	-409.201
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-43.180	3.258	23.774	49.098
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	253.659	-	182.222	-
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement ¹	29.101	-841.932	-1.781.917	-1.142.156
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-	-	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	1.223.300	-195.368	1.475.002	1.192.832
RÉSULTAT FINANCIER	-100.707	-75.826	-737.741	-716.827
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	1.122.593	-271.194	737.261	476.005
IMPÔT	-12	-22	-73	-203
RÉSULTAT NET	1.122.582	-271.216	737.188	475.802

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

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

La valorisation des immeubles de placement, des biens immobiliers détenus en vue de la vente (IAS 40.9.a), du bien occupé par la Société (IAS 40.9.c) telle que reprise dans les états financiers au 31 décembre 2019, est établie à la Juste valeur.

A noter que dans les états financiers au 31 décembre 2019, la Société occupe des bureaux au sein de l'immeuble sis 29 avenue Jean Mermoz à 6041 Gosselies, lequel fait partie d'un site dont la superficie totale bâtie est de 20.592 m² bâtis. Cet immeuble a une surface totale de 1.657 m² dont 441 m² sont occupés par la Société. Ces bureaux ne font l'objet d'aucune valorisation distincte.

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

La juste valeur telle que définie par l'IFRS 13.9 est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert

d'un passif lors d'une transaction normale entre intervenants du marché à la date d'évaluation.

Hiérarchie des justes valeurs (IFRS 13.72 à 13.80)

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

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

(1) Voir Note 33. Variation de la juste valeur des immeubles de placement.



Commerces		Autres		Non Alloués		Total	
31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019
14.127.892	12.628.723	915.808	783.206	-	-	22.017.884	18.655.861
14.031.853	12.664.659	658.976	586.588	-	-	21.029.703	18.141.847
-405.254	-660.816	-142.910	-148.866	-	-	-1.284.179	-1.449.211
-50.006	-87.678	-15.756	-15.304	-	-	-109.387	-127.031
-	-	-	-	-	-	-	-
-1.053.561	-933.852	-578.897	-427.324	-	-	-2.663.046	-2.207.561
-496.112	-501.147	-229.445	-217.036	-	-	-1.219.560	-1.169.626
95.846	323.987	9.220	55.310	-	-	85.659	431.653
-	83.121	-	-36.141	-	-	435.881	46.980
6.077.628	8.938	5.588.697	324.182	-	-	9.913.510	-1.650.967
336.958	-	-	-	-	-	336.958	-
18.537.353	10.897.212	5.289.885	121.408	-	-	26.525.539	12.016.084
-865.333	-877.144	-420.358	-399.689	-	-	-2.124.138	-2.069.487
17.672.020	10.020.068	4.869.527	-278.281	-	-	24.401.401	9.946.597
-82	-244	-43	-113	-	-	-209	-581
17.671.938	10.019.824	4.869.484	-278.394	-	-	24.401.192	9.946.016

l'expert indépendant d'un grand nombre de transactions observées dans le marché et représente la moyenne des frais de transactions effectivement payés lors de ces dernières. La juste valeur ainsi obtenue peut être définie comme étant le montant estimé pour lequel un immeuble de placement à la date d'évaluation peut être négocié entre un acheteur disposé à une transaction et un vendeur d'une transaction objective et rationnelle précédée d'une négociation approfondie où les parties sont bien informées et disposées à réaliser une transaction.

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

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

transactions similaires, complétée de connaissances spécifiques relatives au marché et aux immeubles.

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

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

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

complétée de connaissances spécifiques relatives au marché et aux immeubles.

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

	31/12/2018	31/12/2019
SOLDE A LA CLOTURE N-1	235.413.460	263.366.300
Acquisitions	32.053.075	-
<i>Couillet - Basic Fit</i>	1.360.000	-
<i>Péruwelz - rue Neuve Chaussée</i>	11.261.530	-
<i>St-Georges-s/Meuse - Centre commercial St Georges</i>	19.431.544	-
Projets de développement	1.689.622	5.771.927
Dépenses capitalisées	3.682.055	3.385.336
Récupération de TVA	-	-
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	-3.821.302	102.688
<i>Binche - rue Zéphirin Fontaine</i>	-1.166.758	-
<i>Jumet - rue de l'Industrie¹</i>	-2.654.544	502.688
<i>Courcelles - rue Général de Gaulle</i>	-	-400.000
Cessions	-15.564.119	-
<i>Eupen - Rue de l'Industrie</i>	-2.217.778	-
<i>Berchem - Albert Building</i>	-13.346.341	-
Augmentation/(diminution) de juste valeur	9.913.510	-1.650.967
SOLDE A LA CLOTURE N	263.366.300	270.975.284

Au 31 décembre 2019 en ce qui concerne les immeubles détenus en vue de la vente, la Société a vendu l'immeuble de Binche et une partie du site de Jumet sis rue de l'Industrie. Ces ventes ont dégagé un léger profit de 47 k€ (voir Rubrique 16 du Compte de résultat statutaire). Le deuxième lot sis rue de l'Industrie reste enregistré en immeubles détenus en vue de la vente au 31 décembre 2019, des démarches étant toujours en cours. D'autre part, a été transféré sous cette rubrique, un immeuble sis à Courcelles d'une valeur de 400 k€. En résultante de ce qui précède la Rubrique II A présente un solde de 1.219 k€.

Au cours de l'exercice, la Société a investi 5.772 k€ dans le développement du Site 9 entièrement loué (1.500 m² à OVS Garden, 2.000 m² à Centrakor, 200 m² à La Bella Tavola, 150 m² à Foody's corner et 3.000 m² à Intersport).

Globalement au cours de l'exercice, la variation nette de Juste Valeur qui résulte de la compensation de variations haussières et baissières sur l'ensemble du portefeuille d'immeubles disponibles à la location, est de -1.651 k€ :

- la somme des variations positives de juste valeur de l'exercice a atteint 11.299 k€ ; les plus importantes variations relevées étant les suivantes :

Site 5 (Gosselies – chaussée de Fleurus) : +874 k€ en raison de travaux augmentant la valeur du bâtiment et de la diminution consécutive du taux de capitalisation.

Site 9 (Gosselies – rue du Chemin de Fer) : +3.234 k€ en raison de la finalisation des travaux de construction de nouvelles cellules commerciales sur le site d'Espace Nord.

Site 13 (Gosselies – City Nord) : +408 k€ dû à la location complémentaire de 1.000 m² de parking.

Site 26 (Lodelinsart – chaussée de Bruxelles) : +3.254 k€ en raison du projet commercial qui conduira à l'ouverture d'un nouveau centre commercial en 2021.

Site 33 (Gosselies – avenue Jean Mermoz) : +930 k€ en raison du nouveau bail signé et de travaux capitalisés générateurs de revenus locatifs.

Site 37 (Gerpennes – Bultia Village) : +546 k€ en raison du nouveau bail signé et de travaux capitalisés.

Site 39 (Dampremy) : +388 k€ en raison du nouveau bail signé et de travaux capitalisés ;

(1) Ce bâtiment a été scindé en deux parties cadastrées séparément en vue de la vente. En ce qui concerne la partie toujours détenue en vue de la vente, la fair value est passée de 1.322 K€ au 31 décembre 2018 à 819 K au 31 décembre 2019, générant une variation négative de 502.688 €, qui, reprise en « Transfert des immeubles détenus en vue de la vente », devient +502.688 €.



- la somme des variations négatives de juste valeur de l'exercice a atteint 12.950 k€ ; les plus importantes variations relevées étant les suivantes :

Site 5 (Gosselies – chaussée de Fleurus) : -406 k€ notamment en raison d'investissements non générateurs de revenus locatifs ;

Site 8 (Courcelles – rue de la Glacerie) : -1.735 k€ en raison du départ programmé de Cedicora en janvier 2020 ;

Site 9 (Gosselies – rue du Chemin de Fer) : -897 k€ en raison de la construction de nouvelles cellules commerciales sur le site d'Espace Nord afin d'en ramener la Juste valeur de l'ensemble des cellules à la valeur normale de marché ;

Site 13 (Gosselies – City Nord) : -571 k€ en raison d'un sinistre non indemnisé et de travaux conséquents à ce dernier n'ayant pas contribué à l'augmentation des revenus locatifs ;

Site 15 (Rhode-St-Genèse) : -641 k€ en raison de vide locatif ;

Site 20 (Courcelles – avenue Général de Gaulle) : -376 k€ en raison d'un avenant de réduction de loyer à Shoe discount et de l'anticipation de la vente sur 2020 de la surface Immo Cigna ;

Site 23 (Gosselies – RN 5) : -302 k€ notamment en raison d'investissements non générateurs de revenus locatifs ;

Site 26 (Lodelinsart – chaussée de Bruxelles) : -3.828 k€ en raison de la fin du bail du locataire au 1^{er} avril prochain. Le site va être démolé pour faire place à un nouvel ensemble commercial pour lequel un permis va être introduit en 2020 (cf. ci-dessus Variation positive) ;

Site 33 (Gosselies – avenue Jean Mermoz) : -443 k€ en raison d'investissements non générateurs de revenus locatifs ;

Site 38 (Courcelles – Lido shopping) : -109 k€ afin de refléter les attentes actuelles du marché pour une surface commerciale périphérique ;

Site 44 (Wierde – chaussée de Marche) : -184 k€ en raison d'investissements non générateurs de revenus locatifs ;

Site 49 (Péruwelz – rue Neuve Chaussée) : -805 k€ en raison du vide locatif ;

Site 50 (St-Georges-s/Meuse – rue Campagne du Moulin) : -327 k€ suite à une révision des valeurs locatives estimées pour les cellules locatives de JBC et Aldi.

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

1. AU 31 DÉCEMBRE 2019

Catégorie d'actifs	Technique de valorisation	Données non observables	Catégorie d'actifs - Minimum	Catégorie d'actifs - Maximum	Catégorie d'actifs - Moyenne pondérée
Immeubles logistiques	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	15,00 €/m ²	45,00 €/m ²	34,56 €/m ²
		Taux de capitalisation	6,85 %	11,50 %	8,45 %
Immeubles commerciaux	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	25,07 €/m ²	158,73 €/m ²	94,57 €/m ²
		Taux de capitalisation	5,62 %	8,17 %	6,39 %
Immeubles de bureaux	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	55,00 €/m ²	120,00 €/m ²	108,78 €/m ²
		Taux de capitalisation	6,50 %	13,36 %	6,80 %
Terrains sans permis	Comparables	Prix unitaires	101,25 €/m ²	101,25 €/m ²	101,25 €/m ²
		Valeur Locative Estimée (VLE)	110,00 €/m ²	135,00 €/m ²	113,70 €/m ²
Terrains avec permis (en cours de construction)	Valeur résiduelle	Taux de capitalisation	6,25 %	6,25 %	6,25 %
		Marge de promotion	20,00 %	20,00 %	20,00 %
		Frais liés aux imprévus	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Terrains loués	Discounted Cashflow (DCF)	Taux d'actualisation	6,00 %	7,00 %	5,87 %
		Inflation	1,50 %	1,50 %	1,42 %
		Durée résiduelle (bail)	49,16 an(s)	50,00 an(s)	46,66 an(s)

Sensibilité de la juste valeur des immeubles aux variations des données non observables (en €)

(« Cap rate ») et le loyer passant (« Passing Rent »), toute chose restant égale par ailleurs, la juste valeur du portefeuille varierait comme suit :

En cas d'adaptation hypothétique des facteurs non-observables tels que la VLE (« ERV »), le taux de capitalisation

Propriétés	ERV +10 %	ERV -10 %
IMMEUBLES LOGISTIQUES		
Jumet - Rue de l'Industrie 12	822.985	815.860
Gosselies - Avenue des Etats-Unis 90	1.103.925	969.460
Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	10.610.836	9.150.591
Courcelles - Rue de la Glacerie 12	7.491.497	6.310.955
Gosselies - Rue de l'Escasse	1.004.081	832.348
Fleurus - Avenue de l'Espérance 1	1.299.926	1.101.978
Gosselies - Aéroport	7.274.914	6.196.144
Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	5.426.163	4.595.916
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	2.815.642	2.205.732
Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29	14.369.971	12.255.011
TOTAL	52.219.940	44.433.995
IMMEUBLES COMMERCIAUX		
TOTAL	211.753.684	181.381.831
IMMEUBLES DE BUREAUX		
Rhode-St-Genèse - Chaussée de Waterloo 198 - 200	14.868.452	12.482.283
Charleroi - Boulevard Joseph II 38-42	3.276.558	2.827.011
Jumet - Rue Frison 56	544.433	457.193
Courcelles - Avenue Général de Gaulle 12	422.608	377.393
Gosselies - Rue de Namur 138	1.160.370	1.037.134
TOTAL	20.272.421	17.181.014
TERRAINS		
Loverval - Chaussée de Philippeville	304.740	304.740
Gerpennes - Chaussée de Philippeville 212	1.081.228	1.081.228
Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29	998.822	861.028
Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100	4.656.217	4.656.217
TOTAL	7.041.007	6.903.213
TOTAL GÉNÉRAL	291.287.052	249.900.053

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

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



Cap Rate - 50bps	Cap Rate + 50bps	Passing Rent +1 %	Passing Rent -1 %
872.631	770.647	819.422	819.422
1.106.347	975.209	1.040.336	1.033.049
10.707.790	9.247.670	9.936.912	9.911.993
7.282.678	6.555.514	6.911.453	6.891.434
972.630	869.403	918.810	917.619
1.274.271	1.135.564	1.203.064	1.198.840
7.179.391	6.344.942	6.750.066	6.723.011
5.330.952	4.737.139	5.025.108	5.008.994
2.736.405	2.510.088	2.624.731	2.611.837
14.244.115	12.533.996	13.363.127	13.300.557
51.707.210	45.680.172	48.593.029	48.416.756
214.315.255	183.039.891	197.828.896	196.996.050
214.315.255	183.039.891	197.828.896	196.996.050
14.875.826	12.652.405	13.695.458	13.660.965
3.286.054	2.849.681	3.059.824	3.043.743
533.692	471.419	501.460	500.167
413.946	387.041	401.740	398.260
1.190.718	1.029.094	1.109.476	1.098.656
20.300.236	17.389.640	18.767.958	18.701.791
304.740	304.740	304.740	304.740
1.186.059	991.466	1.081.228	1.081.228
1.004.726	891.834	947.056	935.157
5.291.748	4.130.318	4.656.217	4.656.217
7.787.273	6.318.358	6.989.241	6.977.342
294.109.974	252.428.061	272.179.124	271.091.939

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.

NOTE 6 – Créances commerciales et autres actifs non courants (en €)

	2018	2019
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	21.450	11.250

Dans le cadre de la résiliation anticipée du bail « B&B Distribution SPRL » suite à la fusion/absorption par « Orchestra » de l'enseigne « Prémaman », le bailleur a versé au locataire sortant la somme de 75 k€. En contrepartie,

le locataire entrant « Celio » paie pendant les 9 premières années, soit jusqu'en août 2022, un complément de loyer à due concurrence.

NOTE 7 – Actifs détenus en vue de la vente (en €)

IMMEUBLES DE PLACEMENT	2018	2019
A. Actifs détenus en vue de la vente	3.821.302	1.219.422
- Immeubles de placement	3.821.302	1.219.422

Description des faits et circonstances de la vente - IFRS 5.41 (b&c)

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

pertinents que ce soit en terme de modernité, d'emplacement ou autre critère rendant l'unité moins attractive à la location.

Dans les états financiers au 31 décembre 2019, 2 immeubles ont été reclassés en « Immeubles destinés à la vente », à savoir :

IMMEUBLES LOGISTIQUES	Revenus locatif de l'exercice	Juste Valeur au 31/12/2019	Prix de vente probable
Site 1 - Jumet	80.000	819.422	1.200.000
IMMEUBLES COMMERCIAUX	Revenus locatif de l'exercice	Juste Valeur au 31/12/2019	Prix de vente probable
Site 20 - Courcelles	75.104	400.000	400.000

Ces immeubles seront cédés en l'état ; leurs cessions devraient intervenir dans le 1^{er} semestre 2020.

NOTE 8 – Créances commerciales et créances douteuses (en €)

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

Le risque lié aux créances commerciales (risque lié aux locataires) est décrit dans la section « Facteurs de risques » du rapport annuel.

La Société n'a pas de client dont le revenu locatif correspond à 10 % ou plus du revenu locatif total. Le Top 10 des locataires est repris dans le chapitre « Rapport immobilier », veuillez aussi vous référer au rapport de risques, risque 7 relatif aux locataires/vides locatifs.

La proximité avec les locataires et les échanges fréquents permettent en outre d'anticiper, dans la mesure du possible,

d'éventuels problèmes financiers et, les cas échéants, de trouver des solutions adéquates avec les locataires.

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

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

Au 31 décembre 2019, le poste « Créances douteuses » est en progression de 13.489 € avec un solde cumulé de 672.340 €.

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



SEGMENTATION DU POSTE « CRÉANCES COMMERCIALES »	2018	2019
D. Créances commerciales	3.935.356	4.578.276
Clients	3.612.413	4.269.015
Clients créditeurs	-	-
Factures à établir	130.822	241.172
Notes de crédit à recevoir	3.883	-
Créances douteuses	658.851	672.340
Réductions de valeur actées sur créances douteuses	-470.614	-604.251
SEGMENTATION DU POSTE « CLIENTS » PAR STRUCTURE D'ÂGE	2018	2019
Clients	3.612.413	4.269.015
Echu < 30 jours	2.748.848	2.842.828
Echu 30 - 59 jours	118.456	224.180
Echu 60 - 89 jours	127.429	60.182
Echu > 90 jours	617.680	1.141.825
SEGMENTATION DU POSTE « CLIENTS » PAR TYPE DE LOCATAIRES	2018	2019
Clients	3.612.413	4.269.015
Institutions publiques	24.244	13.721
Sociétés	3.507.407	4.219.041
Personnes physiques	80.762	36.253
CRÉANCES DOUTEUSES - TABLEAU DES MOUVEMENTS	2018	2019
Solde à la fin de l'exercice précédent	499.566	658.851
Montant des créances reclassées en Créances douteuses	516.560	314.430
Montant des créances considérées comme douteuses et ayant été récupérées auprès desdits clients	-107.181	-172.338
Montant des créances douteuses définitivement perdues pour lesquelles une moins-value a été réalisée	-250.094	-128.603
Solde à la fin de l'exercice	658.851	672.340
RÉDUCTIONS DE VALEUR ACTÉES SUR CRÉANCES DOUTEUSES - TABLEAU DES MOUVEMENTS	2018	2019
Solde à la fin de l'exercice précédent	-475.124	-470.614
Montant des nouvelles réductions de valeurs actées	-390.556	-314.430
Montant des réductions de valeur extournées suite à la récupération des créances douteuses	110.211	88.350
Montant des réductions de valeur extournées relatives à des créances définitivement perdues pour lesquelles une moins-value a été réalisée	284.855	92.443
Solde à la fin de l'exercice	-470.614	-604.251

Les réductions de valeur actées sur créances douteuses au bilan augmentent de 133.637 €. Or, en compte de résultats à la rubrique III.B. et C. Réductions de valeur et Reprises de réductions de valeur, l'impact sur le résultat est de -133.833 €. La différence entre les deux variations s'explique par la TVA à récupérer sur créances douteuses pour -196 €.

À noter qu'en 2019, la rotation du poste II.D. Créances s'est dégradée de 1,34 % impactant défavorablement le besoin en fonds de roulement.

ROTATION		2018	2019
Créances commerciales (Actif II.D.)	a	3.935.356 €	4.578.276 €
Loyers (Résultat global I.A.)	b	22.031.524 €	18.863.740 €
Durée exercice en jours	c	456	365
Rotation en jours	d = (a : b) x c	81,5	88,6

NOTE 9 - Créances fiscales et autres actifs courants (en €)

	2018	2019
E. Créances fiscales et autres actifs courants	12.811	51.267
Autres	12.811	51.267

Le solde de cette rubrique correspond à une créance de TVA à récupérer sur créances douteuses à la date de la clôture, ainsi qu'à 25 k€ en attente venant de la vente de Green Power Kart

et qui seront libérés dès l'acceptation du permis rectificatif début 2020.

NOTE 10 - Trésorerie et équivalents de trésorerie (en €)

	2018	2019
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	305.355	203.012

Les soldes renseignés correspondent à la disponibilité sur compte courant et ne comportent aucun équivalent de trésorerie. L'IAS 7.48 ne s'applique pas.

La Société présente toujours dans ses états financiers au 31 décembre 2019 un solde de 203 k€ en compte courant ; ce solde étant le fruit de remboursements permanents et

d'arbitrages des emprunts afin de réduire au maximum la charge d'intérêts financiers de l'exercice.

La Société dispose en conséquence de lignes de crédits signées pour 137.362 k€ dont elle n'a fait usage qu'à concurrence de 112.062 k€ au 31 décembre 2019, ce qui lui confère une capacité résiduelle et complémentaire de crédit de 25.300 k€ immédiatement mobilisable.

NOTE 11 - Comptes de régularisation de l'actif (en €)

	2018	2019
G. Comptes de régularisation	665.609	844.815
Charges immobilières payées d'avance	240.349	317.166
Autres	425.260	527.649

Les « charges immobilières payées d'avance » découlent principalement :

- de primes d'assurances pour l'année 2020 pour 4.346 €,
- du report des prestations d'entretiens des abords des sites de la Société pour 61.963 €,
- de l'étalement des commissions de courtage sur la durée de relocation des immeubles concernés pour 79.934 €,
- de l'étalement des gratuités locatives pour 170.923 €.

Le poste « Autres » se compose principalement :

- de demandes de dégrèvements de précompte immobilier et de taxes pour un montant total de 268.140 € ;
- d'intérêts bancaires à recevoir pour un montant de 5.322 € ;
- de l'application de la circulaire TVA, concernant les centres commerciaux, éditée fin 2012, qui a permis à la Société de provisionner une récupération de 120.000 € sur ses frais généraux ;
- de l'indemnisation de sinistres, à la date de clôture, pour un montant de 85.111 € ;
- d'autres divers pour 49.077 €.

NOTE 12 - Capital social

Capital - IAS 1.34

L'objectif de la Société relatif à ses capitaux propres (tels qu'ils sont repris dans les états financiers statutaires) est de garantir sa continuité, d'offrir un rendement pérenne aux actionnaires, de générer de la valeur ajoutée aux autres parties intéressées, ainsi que de conserver une structure de capital qui soit de nature à diminuer au mieux ses coûts de financement.

Dans cet esprit, les objectifs de l'entreprise comprennent la maximalisation de son rendement à périmètre constant ainsi qu'une politique d'acquisition stricte ce qui lui permet de piloter son taux d'endettement. Ces dimensions opérationnelles sont asservies à la stratégie de l'entreprise.

Le taux d'endettement de la Société reste donc une dimension pilotée avec prudence tant aux fins de limiter l'exposition de la Société aux fluctuations haussières des taux d'intérêts, que pour ne pas précipiter l'ouverture de son capital puisque ce dernier consiste en la source de financement la plus onéreuse de la Société.



Pour plus d'information sur le taux d'endettement de la Société, veuillez vous référer au tableau des flux de trésorerie présenté après l'Etat de la Situation Financière.

Structure de l'actionariat et déclaration de participations importantes au cours de la période sous revue.

Pour l'application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, outre les seuils légaux, l'Article 17 §2 des Statuts de WEB SCA prévoit également un seuil fixé à 3 % dont le franchissement donne lieu à une obligation de notification.

Une même notification est également obligatoire en cas de cession, directe ou indirecte, de titres conférant le droit de vote, lorsqu'à la suite de cette cession les droits de vote retombent en-dessous d'un des seuils visés ci-dessus.

Lorsque, à la suite d'événements qui ont modifié la répartition des droits de vote, le pourcentage de droits de vote attachés aux titres, détenus directement ou indirectement, atteint, dépasse ou tombe en-dessous des seuils fixés ci-dessus, une même notification est obligatoire, même s'il n'y a eu ni acquisition, ni cession.

La notification doit être effectuée le plus tôt possible et au plus tard dans un délai de quatre (4) jours de cotation, commençant le jour de cotation suivant la date à laquelle la personne tenue à notification a connaissance de l'acquisition ou de la cession, ou du droit d'exercer des droits de vote, ou à laquelle elle aurait dû en avoir connaissance, compte-tenu des circonstances.

Enfin, une déclaration est aussi requise lorsque des personnes agissant de concert concluent, modifient ou mettent un terme à leur convention, en ayant pour conséquence que leurs droits de vote atteignent, augmentent au-delà ou diminuent en-deçà de l'un des seuils susmentionnés.

Au niveau de WEB SCA, il existe un accord de concert liant les membres de la famille WAGNER (à savoir M. Robert Jean WAGNER, M. Robert Laurent WAGNER, Mme Valérie WAGNER, Mme Claire FONTAINE et Mme Jarmila SCHREILOVA), tant directement qu'au travers de la Stichting Administratie Kantoor Valaur. 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 47,80 % du total des droits de vote.

Sur la base des informations reçues au 31 décembre 2019, la structure de l'actionariat de WEB SCA s'établit comme présenté dans la partie « Rapport de gestion » au point « Actionariat de WEB SCA » de ce rapport.

Évolution du capital social de la SIR

Au 31 décembre 2019, le capital social de WEB SCA s'élève à 10.000.000 €. Il est représenté par 3.166.337 actions sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois millions cent soixante-six mille trois cent trente-septième (1/3.166.337e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages. Le capital peut être souscrit et libéré tant par l'Associé commandité WEPS SA que par les Actionnaires.

	Capital social	Nombre d'actions	Commentaires
17/09/1998	4.969.837 €	2.028.860	Offre publique initiale
26/02/1999	4.973.268 €	2.028.996	Émission de 136 actions suite à la fusion par absorption de la SA IMMOWA
6/10/2000	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
8/12/2010	9.212.498 €	3.166.337	Émission de 863.546 actions suite à l'augmentation de capital avec droits de préférence
30/06/2011	10.000.000 €	3.166.337	Augmentation du capital social par incorporation du compte « Primes d'émissions » à concurrence de 787.502 €

NOTE 13 - Réserves (en €)

	2018	2019
C. Réserves	107.627.580	118.888.473
a. Réserve Légale ¹	40.376	40.376
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	90.723.096	97.986.614
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-8.459.540	-8.724.958
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-1.482.198	-1.523.938
m. Autres réserves	2.455.361	-
n. Résultats reportés des exercices antérieurs	24.350.485	31.110.380

Les réserves sont présentées avant affectation du résultat de l'exercice qui sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 avril 2020.

Pour plus de détails, nous renvoyons au Point « État des variations des capitaux propres » au début de la partie financière du présent rapport.

NOTE 14 - Catégories d'instruments financiers (en €)

	2018		2019		Hiérarchie de juste valeur
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
ACTIFS FINANCIERS					
Actifs financiers disponibles à la vente	-	-	-	-	Niveau 3
Prêts et créances					
Dépôts versés	-	-	-	-	Niveau 2
Créances commerciales	3.935.356	3.935.356	4.578.276	4.578.276	Niveau 2
Autres créances	12.811	12.811	51.267	51.267	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	305.355	305.355	203.012	203.012	Niveau 2
PASSIFS FINANCIERS					
Juste valeur par le biais du compte de résultats					
Instruments de couverture autorisés	1.523.938	1.523.938	1.944.265	1.944.265	Niveau 2
Coût amorti					
Dettes financières court terme	12.249.875	12.249.875	15.604.274	15.604.274	Niveau 2
Dettes financières long terme	92.008.034	92.029.659	96.676.568	96.709.741	Niveau 2
Dettes commerciales	1.721.741	1.721.741	1.568.297	1.568.297	Niveau 2
Autres dettes	24.856	24.856	24.859	24.859	Niveau 2

La juste valeur des instruments financiers est hiérarchisée selon la norme IFRS 13 en 3 niveaux (1 à 3) correspondant chacun à un degré d'observabilité de la juste valeur :

- les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après les prix (non ajustés) cotés sur les marchés financiers pour des actifs ou passifs identiques ;

- les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies d'après des données autres que les prix cotés au niveau 1 et qui sont observables, soit directement (à savoir des prix), soit indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;

(1) Il s'agit d'une ancienne réserve légale (constituée précédemment).



- les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles qui sont établies d'après des techniques d'évaluation qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

La juste valeur des instruments financiers a été déterminée selon les méthodes suivantes :

- pour les instruments financiers à court terme, tels que les créances et dettes commerciales, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;
- pour les emprunts à taux variable, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;

- pour les emprunts à taux fixe, la juste valeur est déterminée par l'actualisation des taux futurs basée sur un taux de marché, à la date de clôture ;

- pour les instruments de couverture de taux, la juste valeur est déterminée par l'actualisation des flux futurs basée sur les courbes forward des taux d'intérêts, à la date de clôture.

NOTE 15 - Passifs non courants (en €)

	2018	2019
I. Passifs non courants	92.008.034	96.676.568
A. Provisions	-	-
B. Dettes financières non courantes	92.008.034	96.676.568
- Établissements de crédit	91.861.475	96.457.437
- Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis	14.616	1.150
- Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis	58.462	4.601
- Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis	630.682	557.400
- Roll over BNP Paribas Fortis	-	5.000.000
- Roll over Belfius	8.500.000	8.500.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	13.000.000	13.000.000
- Roll over Belfius	13.000.000	13.000.000
- Roll over Belfius	2.280.000	2.280.000
- Roll over Belfius	6.080.000	6.080.000
- Roll over Belfius	6.840.000	6.840.000
- Roll over Belfius	-	-
- Roll over Belfius	-	-
- Roll over Belfius	-	-
- 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	350.000	150.000
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	4.000.000	4.000.000
- Crédit d'investissement bullet Belfius	3.000.000	3.000.000
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	5.000.000	5.000.000
- Crédit d'investissement bullet Belfius	9.500.000	9.500.000
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	9.000.000	9.000.000
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	6.000.000	6.000.000
- Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis	85.715	34.286
- Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis	22.000	10.000
- Garanties locatives reçues	146.559	219.131

Dans ses états financiers au 31 décembre 2019, la Société a investi 5.772 k€ en projets de développement (site 9) et 3.385 k€ en travaux immobiliers.

Aux fins de financer ce qui précède, la Société a renouvelé un roll over de 5.000 k€ avec BNP Paribas Fortis lequel était venu à échéance le 30 novembre 2018.

Le poste « Établissements de crédit » comprend :

1. Les crédits d'investissement long terme souscrits par la filiale « Bromley SA » absorbée le 30 juin 2011 et détaillés ci-dessous :

- a. Le 30 décembre 2005, la société absorbée « Bromley SA » a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis au taux de 4,53 % pour un montant de 150 k€. Ce contrat a été conclu pour une durée de 15 ans et son échéance est donc prévue pour le 1^{er} janvier 2021 ;
- b. Le 30 décembre 2005, la société absorbée « Bromley SA » a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis au taux de 4,53 % pour un montant de 600 k€. Ce contrat a été conclu pour une durée de 15 ans et son échéance est donc prévue pour le 06 janvier 2021 ;
- c. Le 9 juillet 2007, la société absorbée « Bromley SA » a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis au taux de 2,68 % pour un montant de 1.318.000 €. Ce contrat a été conclu pour une durée de 20 ans et son échéance est donc prévue pour le 30 septembre 2027.

Les droits et obligations liés à ces lignes de crédits ont été intégralement transférés à la Société,

2. Les Roll Over long terme détaillés ci-dessous :

- a. Le 23 septembre 2016, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 8,5 M€. Ce contrat prend fin le 30 septembre 2023. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 0,85 % l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,20 % l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit ;

- b. Le 15 janvier 2016, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 13 M€. Ce contrat prend fin le 31 janvier 2021. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,10 % l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,20 % l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit ;

- c. Le 23 septembre 2016, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 13 M€. Ce contrat prend fin

le 12 août 2021. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 0,98 % l'an.

Ce crédit a d'ores et déjà été prolongé jusqu'au 12 mai 2025 en date du 26 avril 2019. Le taux d'intérêt qui sera appliqué à dater du 13 août 2021 est l'Euribor 3 mois majoré de 1,13 %.

- d. Ce crédit a d'ores et déjà été prolongé jusqu'au 12 mai 2025 en date du 26 avril 2019. Le taux d'intérêt qui sera appliqué à daté du 13 août 2021 est l'Euribor 3 mois majoré de 1,13 %.

Une commission de non-utilisation de 0,20 % l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit. La commission de non-utilisation à partir du 13 août 2021 sera de 0,35 % l'an ;

- e. Le 16 mars 2017, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 3,8 M€. Ce contrat prend fin le 30 avril 2024. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,15 % l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,1085 % l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit ;

- f. Le 16 mars 2017, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 0,7 M€. Ce contrat prend fin le 30 avril 2024. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,15 % l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,1085 % l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit ;

- g. Le 26 juin 2017, l'ex-filiale Centre Commercial Saint Georges SA, absorbée le 1^{er} septembre 2018 d'un point de vue comptable, a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 1,15 M€. Ce contrat prend fin le 30 juin 2023. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,25 % l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,25 % l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit ;

- h. Le 24 mai 2018, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 2,28 M€. Ce contrat prend fin le 30 juin 2025. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,07 % l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,35 % l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit ;



- i. Le 24 mai 2018, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 6,08 M€. Ce contrat prend fin le 30 juin 2024. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 0,97 % l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,35 % l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit ;

- j. Le 24 mai 2018, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 6,84 M€. Ce contrat prend fin le 30 juin 2022. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 0,67 % l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,20 % l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit.

- k. Le 3 janvier 2019, la Société a renouvelé un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 5 M€. Ce contrat prend fin le 2 janvier 2025. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 0,90 % l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,145 % par trimestre est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.

- l. Le 30 septembre 2019, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 6,6 M€, mis à disposition le 31 décembre 2019. Cette ligne de crédit prendra fin 6 ans après le premier tirage non encore intervenu au 31 décembre 2019.

Une commission de non-utilisation de 0,35 % par trimestre est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.

- m. Le 30 septembre 2019, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 2,64 M€, mis à disposition le 31 décembre 2019. Cette ligne de crédit prendra fin 7 ans après le premier tirage non encore intervenu au 31 décembre 2019.

Une commission de non-utilisation de 0,35 % par trimestre est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.

- n. Le 30 septembre 2019, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 3,96 M€, mis à disposition le 31 décembre 2019. Cette ligne de crédit prendra fin 7 ans après le premier tirage non encore intervenu au 31 décembre 2019.

Une commission de non-utilisation de 0,35 % par trimestre est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.

3. Les crédits d'investissement long terme détaillés ci-dessous :

- a. Le 30 juin 2016, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 1,10 % avec la banque Belfius pour un montant de 3 M€. Ce contrat prend fin le 30 avril 2021 ;
- b. Le 26 septembre 2016, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 0,95 % avec la banque

BNP Paribas Fortis pour un montant de 5 M€. Ce contrat prend fin le 30 septembre 2021 ;

- c. Le 23 septembre 2016, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 1,15 % avec la banque Belfius pour un montant de 9,5 M€. Ce contrat prend fin le 30 septembre 2023 ;

- d. Le 16 mars 2017, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 1,60 % avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 9 M€. Ce contrat prend fin le 30 avril 2024 ;

- e. Le 26 juin 2017, l'ex-filiale Centre Commercial Saint-Georges SA, absorbée le 1^{er} septembre 2018 d'un point de vue comptable a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 1,57 % avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 6 M€. Ce contrat prend fin le 30 juin 2023 ;

- f. Le 26 novembre 2016, l'ex-filiale Centre Commercial Saint-Georges SA, absorbée le 1^{er} septembre 2018 d'un point de vue comptable, a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 1,00 % avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 60 k€. Ce contrat prend fin le 26 novembre 2021 ;

- g. Le 19 novembre 2015, l'ex-filiale Centre Commercial Saint-Georges SA, absorbée le 1^{er} septembre 2018 d'un point de vue comptable, a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 1,89 % avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 0,3 M€. Ce contrat prend fin le 19 août 2021 ;

- h. Le 30 novembre 2017, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 1,48 % avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 4 M€. Ce contrat prend fin le 30 novembre 2022.

La rubrique « Garanties locatives reçues » reprend :

Une partie des garanties locatives est versée directement sur les comptes bancaires de la Société. À la fin du bail, un état des lieux est organisé en présence des parties concernées. Si rien ne s'y oppose, la garantie locative est alors restituée au locataire. Dans le cas contraire, la garantie sert aux frais de remise en état du bien donné en location

NOTE 16 – Dettes financières courantes et instruments dérivés (en €)

	2018	2019
B. Dettes financières courantes	12.249.875	15.604.274
- Straight loan banque Belfius	900.000	5.200.000
- Straight loan banque BNP Paribas Fortis	11.150.000	10.200.000
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis	12.862	13.465
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis	51.448	53.861
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis	72.136	73.519
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis	51.429	51.429
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis	12.000	12.000
C. Autres passifs financiers courants	1.523.938	1.944.265
- Juste valeur des instruments dérivés	1.523.938	1.944.265

TABLEAU DÉTAILLÉ DES UTILISATIONS DE CRÉDITS BANCAIRES AU 31/12/2019 ET FLUX DE TRÉSORERIE FUTURS QUI EN DÉCOULENT POUR LA SOCIÉTÉ

	Immeuble	Organismes	Type	Taux	Date fin d'emprunt	Taux	
31/12/2019	Berchem	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	06/01/2021	4,53 %	
	Berchem	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	01/01/2021	4,53 %	
	Berchem	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/09/2027	2,68 %	
	All	Belfius	LT	Variable	30/09/2023	Euribor + marge fixe	
	Rhode-St-Genèse	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	31/01/2021	Euribor + marge fixe	
	All	Belfius	LT	Variable	12/05/2025	Euribor + marge fixe	
	All	BNP Paribas Fortis	CT	Variable	Illimitée	Euribor + marge fixe	
	All	Belfius	CT	Variable	Illimitée	Euribor + marge fixe	
	All	Belfius	LT	Fixe	30/04/2021	1,10 %	
	All	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/09/2021	0,95 %	
	All	Belfius	LT	Fixe	30/09/2023	1,15 %	
	All	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/11/2022	1,48 %	
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30/04/2024	Euribor + marge fixe	
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30/04/2024	Euribor + marge fixe	
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30/06/2023	Euribor + marge fixe	
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/04/2024	1,60 %	
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/06/2023	1,57 %	
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	26/11/2021	1,00 %	
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	19/08/2021	1,89 %	
	Développement Site 9	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	02/01/2025	Euribor + marge fixe	
	Péruwelz	Belfius	LT	Variable	30/06/2025	0,76 %	
	Péruwelz	Belfius	LT	Variable	30/06/2024	0,66 %	
	Péruwelz	Belfius	LT	Variable	30/06/2022	0,67 %	
		Alleur 2020 ²	Belfius	CT	Variable	31/12/2026	1,34 %
		Alleur 2020 ²	Belfius	CT	Variable	31/12/2027	1,41 %
	Alleur 2020 ²	Belfius	CT	Variable	31/12/2027	1,41 %	

(1) IRS = swap de taux d'intérêts, où la Société reçoit le taux variable et paye le taux fixe contractuel.

(2) Souscrits le 30/09/2019 et tirés post-clôture le 22/01/2020 pour l'acquisition de la filiale BPA SA à Alleur dont 100 % des actions représentatives du capital ont été acquises.



Dans la continuité de sa politique financière, la Société 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 la Société 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, la Société applique une stratégie prudente qui consiste soit à emprunter à taux fixe, soit à taux variable assorti d'une couverture IRS.²

Le tableau ci-dessous présente les engagements futurs de la Société jusqu'à l'échéance de ces différés contrats conformément à l'IFRS 7.39(a). Les montants des intérêts calculés correspondent aux flux de trésorerie contractuels non actualisés conformément à l'IFRS 7.B11D.



< ou = 1 an Nominal	> 1 an et < 5 ans Nominal	> 5 ans Nominal	Nominal - total 31/12/2019	Intérêts bruts contractuels - total 31/12/2019
53.861 €	4.601 €	- €	58.462 €	1.578 €
13.465 €	1.150 €	- €	14.616 €	395 €
74.121 €	317.445 €	239.353 €	630.918 €	82.439 €
- €	8.500.000 €	- €	8.500.000 €	329.484 €
- €	13.000.000 €	- €	13.000.000 €	102.384 €
- €	- €	13.000.000 €	13.000.000 €	580.656 €
10.200.000 €	- €	- €	10.200.000 €	102.000 €
5.200.000 €	- €	- €	5.200.000 €	57.200 €
- €	3.000.000 €	- €	3.000.000 €	44.060 €
- €	5.000.000 €	- €	5.000.000 €	83.386 €
- €	9.500.000 €	- €	9.500.000 €	410.888 €
- €	4.000.000 €	- €	4.000.000 €	173.209 €
- €	3.800.000 €	- €	3.800.000 €	175.281 €
- €	700.000 €	- €	700.000 €	32.289 €
- €	150.000 €	- €	150.000 €	3.375 €
- €	9.000.000 €	- €	9.000.000 €	243.361 €
- €	6.000.000 €	- €	6.000.000 €	330.476 €
12.000 €	10.000 €	- €	22.000 €	214 €
51.429 €	34.286 €	- €	85.715 €	1.440 €
- €	- €	5.000.000 €	5.000.000 €	199.186 €
- €	- €	2.280.000 €	2.280.000 €	98.906 €
- €	6.080.000 €	- €	6.080.000 €	188.171 €
- €	6.840.000 €	- €	6.840.000 €	52.092 €
15.604.876 €	75.937.482 €	20.519.353 €	112.061.711 €	3.292.471 €
		6.600.000 €	- €	- €
		2.640.000 €	- €	- €
		3.960.000 €	- €	- €
15.604.876 €	75.937.482 €	33.719.353 €	112.061.711 €	3.292.471 €

Le taux de financement de la Société au 31 décembre 2019 est de 1,47 %, couvertures de taux incluses, calculé comme suit $1.645.835 \text{ €} / 112.061.7119 \text{ €} = 1,47 \%$. Ce pourcentage est repris dans le Rapport de risque du présent Rapport annuel en risque 14 Trésorerie. Au 31 décembre 2019, la Société a maintenu la durée moyenne de ses crédits à 3,4 ans et son ratio de couverture par IRS de ses crédits à taux flottants à 75,85 % (voir Note 17).

La Société est exposée au risque de liquidité lié au renouvellement de ses financements arrivant à échéance ou pour tout supplément de financement nécessaire au respect de ses engagements. La Société pourrait également être exposée à ce risque dans le cadre de la résiliation de ses contrats de financement. A noter toutefois qu'elle dispose de 25 M€ de lignes de crédits d'ores et déjà accordées et non utilisées au terme de l'exercice en vue de procéder notamment aux acquisitions annoncées dans son communiqué du 27 novembre 2019.

La Société a développé une politique financière et d'endettement prudente reposant sur :

- un taux d'endettement maîtrisé ;
- un travail constant sur l'allongement de la maturité de la dette, dans les limites de ce que les institutions financières offrent ;
- une négociation permanente des taux avec les institutions financières concurrentes ;
- la non immobilisation de trésorerie comme élément de son besoin en fonds de roulement.

Pour plus de détails, voir le rapport de risques (risque 14) tel que repris en 1^{ère} partie du présent rapport.

La Société se finançant au travers d'emprunts bancaires, le cas échéant contractés à taux flottant, elle connaît un certain niveau de risque financier potentiel, lié au potentiel d'augmentation des taux Euribor court terme. Pour plus de détails, voir le « Rapport de risques » (risque 17) tel que repris en 1^{ère} partie du présent document.

La Société dépend, dans le cadre de sa croissance, d'emprunts auprès d'établissements financiers qui pourraient avoir une lecture stratégique différente de l'évolution du marché immobilier. Pour plus de détails, voir le « Rapport de risques » (risque n°19) tel que repris en 1^{ère} partie du présent document.

La Société connaît de par la conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution. Pour plus de détails, voir le « Rapport de risques » (risque 20) tel que repris en 1^{ère} partie du présent document.

Dans le cadre de ses financements auprès des établissements de crédit, la Société s'engage à respecter un certain nombre de conditions potentiellement résolutoires desdits crédits. Pour plus de détails, voir le « Rapport de risques » (risque 22) tel que repris en 1^{ère} partie du présent rapport.





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.

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2019, il ressort des états financiers statutaires de la Société un DSCR¹ = 11,2 calculé comme suit : Loyers (Cf. Rubrique I.a Loyers) / (XXI. Charges d'intérêts nettes (Cf. Rubrique XXI) + Remboursement en capital des crédits d'investissement (Cf. Note 15), soit 18.863.740 / (1.645.835 + 40.808).

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

NOTE 17 - Contrats d'instruments de couverture (en €)

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

Dans les états financiers au 31 décembre 2019, le nominal de l'ensemble de ces couvertures¹ de taux est de 56,7 M€. Ces 56,7 M€ sont à comparer aux 74,8 M€ de crédits bancaires à taux variable, ce qui donne un taux de couverture de 75,85 % dont le détail du calcul est fourni dans le tableau en pages

125-126. Le tableau ci-après renseigne les engagements futurs de la Société jusqu'à l'échéance de ces différents contrats de couverture de taux conformément à l'IFRS 7.39(b). Les montants des intérêts calculés correspondent aux flux de trésorerie contractuels non actualisés conformément à l'IFRS 7.B11D.

	Organismes	Date fin	IRS nominal	Taux fixe	Charge nette d'intérêts à payer < ou = 1 an	Charge nette d'intérêts à payer > 1 an et < 5 ans	Charge nette d'intérêts à payer > 5 ans
31/12/2019	Belfius	12/05/2025	13.000.000	0,57 % puis 0,525 % ²	125.105	393.616	34.026
	Belfius	12/08/2021	15.000.000	1,70 %	313.852	190.423	-
	Belfius	30/06/2022	6.840.000	0,31 %	48.025	67.275	-
	Belfius	29/09/2023	8.500.000	0,51 %	76.680	187.184	-
	Belfius	28/06/2024	6.080.000	0,62 %	61.233	184.343	-
	Belfius	30/06/2025	2.280.000	0,75 %	26.040	89.038	7.983
	BNP Paribas Fortis	01/01/2025	5.000.000	0,16 %	29.715	147.298	-
			56.700.000		680.651	1.259.176	42.010

La Société connaît, à raison de la politique de couverture décrite ci-dessus, un risque financier de 18,1 k€ qui serait conséquent à une augmentation de 10 BP (BP = points de base) du taux Euribor 3 mois pendant 12 mois consécutifs

(voir aussi risque 17 « Taux d'intérêt » dans le rapport de risques repris en première partie du rapport annuel). Le tableau ci-dessous détaille le calcul de ce risque.

(1) Taux conforme aux directives du Conseil d'administration de la Société.

(2) Ce pourcentage, tel que justifié par la présente analyse, est celui qui figure dans le Rapport de risques, Risque 14 « Trésorerie » en 1^{re} partie du présent rapport annuel.

	Immeuble	Organismes	Nominal (crédits bancaires - voir Note 16)	Crédits souscrits à taux Fixe
31/12/2019	Berchem	BNP Paribas Fortis	58.462	58.462
	Berchem	BNP Paribas Fortis	14.616	14.616
	Berchem	BNP Paribas Fortis	630.918	630.918
	All	Belfius	8.500.000	
	Rhode-St-Genèse	BNP Paribas Fortis	13.000.000	
	All	Belfius	13.000.000	
	All	BNP Paribas Fortis	10.200.000	
	All	Belfius	5.200.000	
	All	Belfius	3.000.000	3.000.000
	All	BNP Paribas Fortis	5.000.000	5.000.000
	All	Belfius	9.500.000	9.500.000
	All	BNP Paribas Fortis	4.000.000	4.000.000
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	3.800.000	
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	700.000	
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	150.000	
	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	22.000	22.000
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	85.715	85.715
	Dvlpt Site 9	BNP Paribas Fortis	5.000.000	
	Péruwelz	Belfius	2.280.000	
	Péruwelz	Belfius	6.080.000	
	Péruwelz	Belfius	6.840.000	
	Total		112.061.711	37.311.711
	% relatifs		100,00 %	33,30 %
	% relatifs			

NOTE 18 - Dettes commerciales et autres dettes courantes (en €)

	2018	2019
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	6.512.935	3.164.869
a) Exit tax	1.253.527	1.253.527
b) Autres	5.259.408	1.911.341
Fournisseurs	1.721.741	1.568.297
Impôts, rémunérations et charges sociales	3.537.667	343.044

Le poste « Autres » reprend d'une part, le total des dettes non échues fournisseurs et d'autre part, les dettes « fiscales ». L'importance des travaux réalisés dans le patrimoine de la Société justifie pleinement la hauteur des non-échus fournisseurs. Pour plus de détails sur les investissements, veuillez vous référer à la Note 5 du présent rapport.

Concernant l'évolution de la rubrique D.a Exit tax, les états financiers de la Société établis au 31 décembre 2019 reflète la

fusion par absorption de son unique filiale, détenue à 100 %, à savoir la SA Centre Commercial St Georges intervenue conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 septembre 2018. Cette opération a sorti ses effets comptables le 1^{er} septembre 2018 selon le projet de fusion déposé au greffe le 15 juin 2018. De la sorte, la dette d'exit tax a été calculée sur base des états financiers de l'absorbée au 31 août 2018 et de la juste valeur de l'immeuble établie



Crédits souscrits à taux variable	Crédits à taux variables couverts par 1 IRS	Crédits souscrits à taux variable non couverts par un IRS	Impact sur le Résultat Net d'une Var. de + 10 bp Euribor 3 mois pdt 1 an
8.500.000	8.500.000		
13.000.000	15.000.000	-2.000.000	-2.000
13.000.000	13.000.000		
10.200.000		10.200.000	10.200
5.200.000		5.200.000	5.200
3.800.000		3.800.000	3.800
700.000		700.000	700
150.000		150.000	150
5.000.000	5.000.000		
2.280.000	2.280.000		
6.080.000	6.080.000		
6.840.000	6.840.000		
74.750.000	56.700.000	18.050.000	18.050
66,70 %			
100,00 %	75,85 %	24,15 %	

par un expert indépendant à la même date. La fusion étant postérieure au 1^{er} juillet 2016, la dette fiscale a été calculée au taux de 12,75 % conformément aux Articles 208 et suivants du CIR 92. La méthodologie appliquée à la préparation de la déclaration fiscale peut se résumer en 2 étapes, à savoir :

- détermination du partage de l'avoir social ;
- préparation de la déclaration fiscale de l'ex-filiale. En 1^{er} lieu, toutes les réserves taxées de la société sont extournées (voir cadre « réserves »). Ensuite, le montant tel qu'obtenu est repris dans le cadre « dividendes distribués » sous la rubrique « partage de l'avoir social » (code 1304). Le résultat obtenu après application des DNA est alors ventilé selon qu'il est soumis au taux réduit de l'exit tax (code 1471/1472) ou au taux ordinaire de l'impôt des sociétés (code 1460). Au 31 décembre 2019, l'enrôlement n'étant pas encore intervenu, la dette d'exit tax reste ouverte dans les états financiers.

Le solde la rubrique D.b Impôts, rémunérations et charges sociales se décompose en 3 montants :

- provision pour impôt des sociétés de l'ex filiale Centre Commercial StGeorges SA pour 112 k€ ;
- compte courant TVA pour 197 k€ ;
- provision pour pécule de vacances pour 33 k€.

NOTE 19 - Autres passifs courants (en €)

	2018	2019
E. Autres Passifs courants	24.856	24.859
Dividendes sur coupons échus	24.856	24.859
Passifs divers	-	-

L'ensemble des coupons échus mais non encore perçus par les Actionnaires est repris dans cette rubrique.

NOTE 20 - Comptes de régularisation du passif (en €)

	2018	2019
F. Comptes de régularisation	3.378.039	3.432.660
Revenus immobiliers perçus d'avance	3.150.758	3.336.180
Intérêts et autres charges courus non échus	227.280	96.481

Le poste « Revenus immobiliers perçus d'avance » reflète exclusivement la facturation anticipative des loyers pour l'ensemble des locataires de la Société pour 3.153 k€ et des charges pour le solde.

Le poste « Intérêts et autres charges courus non échus » reprend les intérêts financiers proratisés au 31 décembre 2019 et non encore décaissés.

NOTE 21 - Revenus locatifs (en €)

	2018	2019
I. Revenus locatifs	21.978.034	18.789.694
A. Loyers	22.031.524	18.863.740
C. Gratuités locatives	-53.489	-74.046
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	-	-

Au 31 décembre 2019, les revenus locatifs, considération faite que 2018 comportait 15 mois d'activité, ont progressé de près de 1.200 k€. Les deux composantes essentielles de cette évolution sont d'une part, l'intégration de la filiale Centre Commercial St Georges SA aux comptes statutaires suite à la fusion par absorption dans WEB SCA intervenue le 1^{er} septembre 2018 et ce, pour près de 531 k€ et d'autre part, les revenus des nouvelles cellules commerciales du site 9 au sein du Centre commercial « Espace Nord » qui ont rapporté près de 490 k€ de plus qu'en 2018.

Le tableau ci-avant reprend les différentes composantes du revenu locatif. Outre les loyers, les revenus locatifs sont également composés :

- des éléments afférents à l'étalement des gratuités locatives octroyées, comptabilisées conformément aux normes IFRS ;
- des indemnités de rupture anticipée de bail.

La Société donne ses immeubles de placement en location, principalement, sur base de conventions de bail commercial ou de droit commun qui sont des contrats de location simples

au sens de l'IAS 17. Par ailleurs, la Société conclut occasionnellement des conventions de type précaire (bail renouvelé de mois en mois, de 6 mois en 6 mois, voire d'année en année) ; ce dernier type de contrat représente un pourcentage négligeable par rapport à l'ensemble des baux en vigueur.

La majorité des contrats de location incluent des clauses ayant pour but de limiter les effets négatifs pour la Société en cas de variation négative de l'index.

Une garantie bancaire correspondant à 3 mois de loyer est demandée. Malgré le fait que les loyers soient généralement payables anticipativement, sur base mensuelle ou trimestrielle, une provision est également généralement demandée pour les charges locatives et les taxes incombant à la Société et font l'objet d'une facturation annuelle de régularisation.

La SIR possède 5 terrains qu'elle loue à des locataires qui pour certains y ont construit leur bâtiment. Dans ce cas de figure, il est à noter que les constructions deviennent la propriété du bailleur en cas de départ du locataire ou en fin de bail si celui-ci n'est pas renouvelé.



Aucun contrat actuel de location ne contient de clause d'achat du bâtiment.

Le tableau qui suit présente l'ensemble des loyers futurs non indexés qui seront perçus jusqu'à leur prochaine échéance.

Des informations complémentaires relatives aux revenus locatifs en matière de baux et de locataires sont reprises dans la partie « Rapport immobilier » du présent rapport.

LOYERS FUTURS NON INDEXÉS

	2018	2019
À moins d'un an	17.149.802	16.936.471
À plus d'un an mais à moins de cinq ans	16.756.009	23.606.152
À plus de cinq ans	15.231	11.385.973
TOTAL	33.921.042	51.928.596

NOTE 22 - Charges relatives à la location (en €)

	2018	2019
III. Charges relatives à la location	39.850	-133.833
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	-	-
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-508.391	-314.471
C. Reprise de réductions de valeur sur créances commerciales	548.240	180.638

La Société occupe ses propres locaux et ne paie donc aucun loyer à des tiers. Pour rappel (Note 5 - Evaluation de la juste valeur des immeubles de placement), la Société occupe dans l'immeuble sis Avenue Jean Mermoz 29 à Gosselies, 386 m² d'un immeuble en comptant 1.215 m², lui-même repris dans le site 33 qui compte 31.970 m²; raison pour

laquelle il n'existe pas de valorisation distincte par l'Expert immobilier indépendant.

Les réductions et reprises de réduction de valeur sur les créances commerciales sont détaillées dans la Note 8 « Créances commerciales et créances douteuses ».

RÉDUCTIONS DE VALEUR ACTÉES SUR CRÉANCES DOUTEUSES

	2018	2019
Montant des nouvelles réductions de valeurs actées	-350.603	-314.471
Montant des réductions de valeur extournées suite à la récupération des créances douteuses	110.211	88.350
Montant des réductions de valeur extournées relatives à des créances définitivement perdues pour lesquelles une moins-value a été réalisée	280.242	92.288
	39.850	-133.833

NOTE 23 - Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)

	2018	2019
V. Récupération de charges locatives et de taxes	2.914.858	3.158.711
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire à charge du locataire	1.325.251	1.468.812
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	1.589.607	1.689.899

Les baux de la Société prévoient des refacturations de charges qui ont été à priori exposées par elle mais qui concernent le locataire, à savoir :

- entretien et gardiennage par forfait,
- consommables le cas échéant selon la consommation effective,
- précomptes immobiliers et taxes.

	2018	2019
VII. Charges locatives et taxes	-3.838.218	-3.688.231
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-2.011.000	-1.840.549
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1.827.218	-1.847.682

Au 31 décembre 2019, il ressort de la comparaison entre les 2 rubriques V et VII ci-dessus que les taux de récupération sont les suivants :

	2018	2019
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	65,90 %	79,80 %
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	87,00 %	91,46 %

En ce qui concerne la refacturation des énergies, entretiens et frais de gardiennage aux locataires, la Société a facturé 1.469 k€ au 31 décembre 2019 alors qu'elle supportait 1.841 k€ de charges. Le taux de charges ainsi refacturé a progressé de 66 % en 2018 à 80 % en 2019 en raison de travaux électriques entre autres, réalisés par la Société au cours de l'exercice.

Ce qui précède constitue la seule obligation contractuelle de la Société au regard de l'IAS 40-66.

La différence non refacturée est influencée par le taux d'occupation moyen de l'exercice en ce qui concerne la partie commune de ces charges.

En ce qui concerne le taux de refacturation aux locataires de précomptes et taxes sur immeubles loués, le solde de la rubrique VII B est de 1.848 k€ dont 1.689 k€ refacturés, soit un taux de refacturation de 91,46 %.



NOTE 24 - Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail (en €)

	2018	2019
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-	-3.180

Au cours de cet exercice, une dépense anecdotique de 4 k€ a été engagée sur le site de Bultia Village.

NOTE 25 - Charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)

	2018	2019
VII. Charges locatives et taxes	-3.838.218	-3.688.231
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-2.011.000	-1.840.549
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués ¹	-1.827.218	-1.847.682

Les charges exposées par le propriétaire mais à charge du locataire sont, dans le cadre de la Société, les consommations d'eau, d'électricité et de gaz ainsi que l'entretien et le gardiennage de certains bâtiments donnés en location.

Un relevé des différents compteurs est réalisé trimestriellement et transmis pour refacturation à chaque client ne disposant pas de compteur propre.

Un entretien régulier des espaces verts et des parkings est effectué. Ce service est organisé par la Société et, sauf exception contractuelle, est facturé aux locataires. Ce montant est forfaitairement fixé sur base de la surface occupée et est indexé annuellement.

Les sites immobiliers pour lesquels un gardiennage est prévu font également l'objet d'une refacturation forfaitaire.

Pour certains locataires, les charges locatives font l'objet d'une facturation périodique provisionnelle. En ce qui les concerne, il peut y avoir un léger décalage entre les charges réellement facturées et celles effectivement prises en charge par la Société car la régularisation se fait annuellement.

Certaines charges exposées pour les locataires peuvent aussi être assumées par la Société. Il s'agit de l'éclairage commun des sites immobiliers, de l'entretien visé ci-dessus et relatif aux immeubles inoccupés.

A noter finalement que certains précomptes immobiliers font l'objet de demandes de dégrèvement auprès de l'Administration fiscale. En cas de remboursement, ce dernier est comptabilisé dans la rubrique VII.A « Charges locatives exposées par le propriétaire ».

NOTE 26 - Autres recettes et dépenses relatives à la location (en €)

	2018	2019
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-64.822	11.785
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-64.822	11.785

Au 31 décembre 2019, la Société a enregistré des intérêts de retards sur paiements de loyers pour 11.785 €.

(1) voir Note 23

NOTE 27 - Frais techniques (en €)

	2018	2019
IX. Frais techniques	-1.284.179	-1.449.211
A. Récurrents	-206.773	-173.374
<i>Primes d'assurance</i>	-206.773	-173.374
B. Non récurrents	-1.077.407	-1.275.837
<i>Grosses réparations</i>	-972.918	-1.071.416
<i>Sinistres</i>	-104.489	-204.421

Les primes d'assurance sont en légère progression par rapport à 2018 qui comptait 15 mois d'exercice en raison de la fusion par absorption de la filiale Centre commercial St Georges SA en septembre 2018.

Les dépenses de grosses réparations directement prises en charges de l'exercice ont progressé, au prorata temporis, de près de 293 k€ sur l'exercice.

Les principales réparations de l'exercice sont intervenues sur les sites suivants :

- Site 8 à Courcelles - rue de la Glacerie : 88 k€ en raison de la réfection des quais, des murs de clôture du site suite à la démolition de la maison du concierge et renforcement de la structure béton ;

- Site 10 à Gosselies - Demanet : 33 k€ remplacement des corniches des anciens bâtiments Demanet ;

- Site 13 à Gosselies - City Nord : 72 k€ nouveau plancher résistant au feu dans la brasserie la Pause ;

- Site 15 à Rhode-StGenèse 82 k€ réfection de la climatisation et entretien du circuit électrique ;

- Site 24 à Gosselies - rue des Emailleries : 50 k€ changement de la barrière, réparation du bardage bâtiment et toiture ;

- Site 30 à Marchienne-Au-Pont - rue Bonehill : 231 k€ dont 225 k€ en raison d'un problème de cabine électrique.

En ce qui concerne les sinistres en augmentation de 121 k€, ces derniers ont été indemnisés par les assurances (voir rubrique « autres revenus »), ce qui n'a donc pas d'impact sur le résultat net de l'exercice.

NOTE 28 - Frais commerciaux (en €)

	2018	2019
X. Frais commerciaux	-109.387	-127.031
Commissions d'agence	-52.780	-44.109
Publicité	-56.607	-82.922

La SIR fait appel à des intermédiaires immobiliers afin de limiter au maximum le vide locatif, ces derniers viennent en appui à l'équipe interne. Cette rubrique reprend les commissions versées à ceux-ci.

Afin d'améliorer la visibilité de la Société et de promouvoir les différents sites commerciaux, la Société participe à des salons ainsi qu'à des actions culturelles, sportives et autres.





NOTE 29 - Frais de gestion immobilière (en €)

	2018	2019
XII. Frais de gestion immobilière	-2.663.046	-2.207.561
A. Honoraires versés aux gérants	-2.365.148	-1.995.971
Honoraires de la gérance (TVAC)	-680.625	-574.750
Rémunérations des organes de gouvernance	-1.593.773	-1.348.621
Honoraires de l'Expert immobilier ¹	-90.750	-72.600
B. Charges de gestion d'immeubles	-297.897	-211.590
Avocats	-58.589	-48.709
Taxes et redevances	-239.309	-162.881
Amortissements sur immeubles	-	-

La Société ayant la forme d'une société en commandite par action administrée par un gérant personne morale (la SA WEPS), les honoraires versés aux gérants ont été arrêtés lors de la dernière Assemblée Générale Ordinaire en avril 2019 à 475.000 € HTVA pour 12 mois d'exercice, soit 574.750 € TVAC.

Au 31 décembre 2019, la rémunération des organes de gouvernance était de 1.348 k€, soit au prorata temporis une augmentation de 73 k€ par rapport à 2018 provenant :

- du reclassement pour 60 k€ des frais de véhicules de fonction des Dirigeants effectifs qui en 2018 apparaissaient en Frais généraux (Rubrique XIV), ainsi que l'attribution d'un véhicule au CEO ;
- de la fin de l'avantage relatif à l'exonération d'ONSS patronal pour le Dirigeant effectif sous contrat d'employé pour 19 k€ ;

- des indexations salariales et de l'augmentation du nombre de jours prestés par le CFO passant de 190 à 196 jours par an, le tout pour 20 k€ ;
- la diminution des jetons de présence du Conseil d'administration s'étant réuni 2 fois de moins qu'en 2018 pour 17,8 k€ ;
- un ajustement négatif de la rémunération du Head of Marketing & Sales pour 7,3 k€ lié à sa nomination à la charge de Présidente du Conseil d'Administration.

En ce qui concerne le poste Taxes et redevances, on enregistre un recul au prorata temporis de 27 k€, en effet l'enrôlement de la taxe 2018 sur les sites d'activité économique désaffectés (Site 39 à Dampremy) a été compensée par un produit à recevoir du fait de la location sur 50 ans dudit site à l'enseigne Decathlon qui y a érigé un immeuble.

RÉMUNÉRATIONS DES ORGANES DE GOUVERNANCE (EN €)

	2018	2019
Dirigeants effectifs	919.986	1.038.305
<i>dont CEO</i>	250.005	513.775
Administrateurs CA	386.306	283.998
Comité d'audit	30.855	26.318
TOTAL	1.337.147	1.348.621

(1) Voir partie « Rapport immobilier »

NOTE 30 - Frais généraux de la société (en €)

	2018	2019
XIV. Frais généraux de la société	-1.219.560	-1.169.626
Honoraires financiers et comptables (1)	-305.600	-260.643
Honoraires commissaires réviseurs (2)	-61.726	-63.365
Honoraires experts externes (3)	-72.514	-218.416
Honoraires juridiques (4)	-6.058	-45.058
Frais véhicules et matériel d'exploitation (5)	-125.687	-59.370
Frais fournitures de bureau	-108.706	-92.916
Frais impression rapport (6)	-31.610	-43.415
Frais de secrétariat et marketing (7)	-123.565	-122.319
Prestations et fournitures informatiques (8)	-66.645	-75.455
Participations séminaires, formations, foires, réceptions, sponsoring (9)	-157.294	-95.246
Formalités légales et cotisations (6)	-108.109	-77.507
Autres frais généraux	-52.047	-15.917

Au 31 décembre 2019, les frais généraux, au prorata temporis vu les quinze mois d'activité de 2018, font apparaître une augmentation de 194 k€ qui se justifie comme suit :

- (1) Engagement sur 2018 en cours d'année d'une aide comptable¹ comptant en 2019 pour 12 mois = + 16 k€ ;
- (2) Les honoraires du Commissaire Réviseur sont en hausse en raison de missions spéciales = + 14 k€ ;
- (3) Les honoraires d'experts externes ont augmenté de 160 k€, à base comparable, notamment en raison des due diligence juridiques, et aussi financières portant sur 4 acquisitions dont 2 seulement ont abouti en janvier 2020 = 144 k€. Dans ce poste sont aussi enregistrés les honoraires de l'expert fiscal chargé du dossier annuel de régularisation du prorata spécial TVA de la Société et les honoraires de l'audit interne ;
- (4) Les honoraires juridiques ont connu une progression de 40 k€ sur l'exercice principalement en raison d'un litige au dénouement favorable à la Société sur le site 8 ;

(5) Diminution de 41 k€ des frais de véhicules transférés en rubrique XII (voir note 29) ;

(6) Les postes « Frais impression rapport » ainsi que « Formalités légales et cotisations » sont en augmentation conséquemment aux frais de publication des rapports en néerlandais ;

(7) Les frais de secrétariat ont évolué proportionnellement à raison du besoin grandissant de l'entreprise pour 23 k€ aussi en fonction du doublement du nombre des rapports et publications édités en version néerlandaise ;

(8) Augmentation des prestations et fournitures informatiques à raison du besoin grandissant de l'entreprise = + 22 k€ ;

(9) Le poste « Participations séminaires, formations, foires, réceptions, sponsoring » a diminué de 31 k€ principalement du fait de la diminution des dépenses de formation pour 22 k€ et de l'arrêt du sponsoring pour la différence.

HONORAIRES DU COMMISSAIRE PWC EN 2019 (ART 134 CS)

	Audit	Services liés
Honoraires de commissaire 2019 (WEB SCA)	35.600	-
Honoraires de commissaire 2019 (WEB SCA) - supplément	2.486	-
Honoraires de commissaire 2018 compléments	-	1.683
Dividende intermédiaire	-	14.182
TVA sur l'ensemble	-	9.413
	38.086	25.278
		63.365

(1) Sous statut d'intérim en 2018.



NOTE 31 - Autres revenus et charges d'exploitation (en €)

	2018	2019
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	85.659	431.653
Indemnités d'assurance	101.006	207.001
Moins values sur créances commerciales	-292.583	-130.567
Autres produits et charges divers	277.237	355.218

Le poste « Indemnités d'assurance » reflète l'intervention des compagnies d'assurance dans les dépenses de remise en état effectuées suite à différents sinistres. Ce poste est en augmentation par rapport à 2018 principalement suite à l'indemnisation de sinistres survenus sur le site 50 Saint-Georges.

Le poste « Moins-values sur créances commerciale » reflète l'impact de faillites intervenues sur cet exercice pour lesquelles des réductions de valeur avaient été constituées à charge d'exercices antérieurs, ces dernières ayant été

reprises, l'impact global sur le résultat est de 38 k€. (Voir Note 22)

Le poste « Autres produits et charges divers » se compose de 120 k€ de récupération de TVA sur les superfrais de l'exercice, de 163 k€ de récupération de TVA sur les superfrais des exercices antérieurs, de 72 k€ de récupération diverses sur clients.

NOTE 32 - Résultat sur vente d'immeubles de placement (en €)

	2018	2019
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	435.881	46.980
Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)	16.000.000	2.546.172
Valeur comptable des immeubles vendus	-15.564.119	-2.499.192

VENTES 2019

	Fair Value 31/12/2018	Prix de vente 15/03/2019
Site 31 - Binche	-1.166.758	1.249.879
	Fair Value 30/06/2019	Prix de vente 11/09/2019
Site 1 - Jumet Rue de l'Industrie	-1.382.165	1.296.293

Au 31 décembre 2019, la Société a comptabilisé la vente de 2 immeubles pour un total de 2.546.172 € net des coûts de cession, dégageant un résultat positif de 46.980 €. Pour plus de détail, le lecteur est renvoyé à la Note 5.



NOTE 36 - Charges d'intérêts nettes (en €)

	2018	2019
XXI. Charges d'intérêts nettes	-2.094.264	-1.645.835
A. Intérêts nominaux sur emprunt	-1.351.564	-984.782
B. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-742.701	-661.053

Le poste « Charges résultant d'instruments financiers de couverture autorisés » représente les flux d'intérêts payés par la Société conséquemment à la souscription des dérivés détaillés dans les Notes 16 et 17.

En ce qui concerne le détail des risques liés aux instruments financiers, celui-ci est repris dans le présent rapport dans la section « Facteurs de risques : risques financiers ».

NOTE 37 - Autres charges financières (en €)

	2018	2019
XXII. Autres charges financières	-4.213	-3.334
A. Frais bancaires et autres commissions	-4.213	-3.334

NOTE 38 - Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (en €)

	2018	2019
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-41.740	-420.327
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-41.740	-420.327

Les variations de la juste valeur des actifs financiers représentent la variation positive (+) ou négative (-) de juste valeur hors flux d'intérêts des dérivés qui ne remplissent pas les conditions strictes imposées par IAS 39 pour les couvertures de flux de trésorerie.

Le détail des instruments de couverture est renseigné dans la Note 17 du présent rapport.

Une analyse de sensibilité calculée par les salles des marchés des banques est également fournie dans le rapport de risque

en 1^{re} partie du rapport annuel, voir Risque 18 - Variations de la juste valeur des instruments de couverture de taux.

Ainsi, au 31 décembre 2019, pour une variation de 1 BP de la moyenne des valeurs nettes des Euribor 3 mois sur 5 ans ou 7 ans, selon la durée choisie, le résultat net serait affecté de 21,6 k€.

NOTE 39 - Impôt sur le résultat (en €)

	2018	2019
XXV. Impôt des sociétés	-209	-581
Impôt courant		
Impôt belge	-209	-581

WEB SCA bénéficie d'un régime de taxation différent de celui des sociétés commerciales, ce statut prévoit l'application de l'impôt des sociétés belge (au taux ordinaire) appliqué

à une base taxable réduite, à savoir principalement sur les dépenses non admises.

NOTE 40 - Résultat net (en millier d' €)

La variation entre le résultat net 2018 et le résultat net 2019 se décompose comme dans le tableau ci-dessous reprenant un renvoi aux Notes du présent rapport.

Examen des variations	Notes	k€
Résultat net de l'exercice précédent		24.401
I. Revenus locatifs	21	-3.188
III. Charges relatives à la location	22	-174
IV - VIII Récupération de charges locatives	23 à 26	474
IX - XII Charges immobilières	27 à 29	273
XIV. Frais généraux de la société	30	50
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	31	346
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	32	-389
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	33	-11.564
XIX. Autre résultat sur portefeuille	34	-337
XX. Revenus financiers	35	-16
XXI. Charges d'intérêts nettes	36	448
XXII. Autres charges financières	37	1
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	38	-379
XXV. Impôts des sociétés	39	-
Résultat net de l'exercice		9.946
Variation du résultat net au 31/12/2019		-14.455

NOTE 41 - Résultat par action

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

Conformément au référentiel IFRS, le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat de l'exercice (numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de la période (dénominateur). Dans la mesure où il n'y a pas

d'instruments dilutifs chez WEB, les résultats de base et dilués sont identiques.

Les états financiers de la Société pour l'exercice 2018 correspondaient à 15 mois d'activités et ne sont dès lors pas tout à fait comparables à ceux de l'exercice 2019.

	2018	2019
Résultat net de l'exercice (numérateur)	24.401.192 €	9.946.016 €
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	3.166.337	3.166.337
Résultat de base par action	7,71 €	3,14 €
Résultat dilué par action	7,71 €	3,14 €



AUTRES INFORMATIONS PAR ACTION

	2018	2019
Actif Net	156.432.957 €	157.038.279 €
Nombre d'actions	3.166.337	3.166.337
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	49,41 €	49,60 €
Cours de bourse à la date de clôture	48,80 €	60,00 €
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	5,00 €	4,30 €
Résultat sur portefeuille	3,27 €	-0,51 €
Résultat d'exploitation	8,38 €	3,79 €
Résultat financier	-0,67 €	-0,65 €
Résultat financier hors variations de juste valeur	-0,66 €	-0,52 €
Résultat avant impôt	7,71 €	3,14 €
Impôt	-0,00 €	-0,00 €
Résultat de l'exercice de base et dilué par action	7,71 €	3,14 €

RÉSULTAT DISTRIBUABLE

	2018	2018 par action	2019	2019 par action
Résultat net de l'exercice (numérateur)	24.401.192 €	7,71 €	9.946.016 €	3,14 €
Réductions de valeur sur créances commerciales	508.391 €	0,16 €	314.471 €	0,10 €
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	-548.240 €	-0,17 €	-180.638 €	-0,06 €
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-435.881 €	-0,14 €	-46.980 €	-0,01 €
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	-23.986.027 €	-7,58 €	-11.298.754 €	-3,57 €
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	14.072.517 €	4,44 €	12.949.721 €	4,09 €
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	41.740 €	0,01 €	420.327 €	0,13 €
Résultat distribuable	14.053.692 €	4,44 €	12.104.164 €	3,82 €
Nombre d'actions	3.166.337	3.166.337	3.166.337	3.166.337
Résultat distribuable de la période, de base et dilué par action	4,44 €	4,44 €	3,82 €	3,82 €
Nombre de mois d'activité	15	15	12	12
Résultat récurrent mensuel distribuable de la période, de base et dilué par action	0,30 €	0,30 €	0,32 €	0,32 €

Le résultat distribuable de 2019 pour un exercice d'une durée normale de 12 mois est en progression à 12.104 k€ contre un exercice de 15 mois en 2018 qui ramené par simple règle de 3 à 12 mois aurait affiché un résultat comparable de 11.243 k€. Ceci équivaut à une progression de 7,6 % en 1 an principalement

alimentée par la fusion par absorption de la SA Centre Commercial St Georges en septembre 2018 et la location des nouvelles cellules commerciales du Site 9.

NOTE 42 - Transactions avec des parties liées (en €) ^{1,2}

Le tableau ci-dessous présente, au sens de l'IAS 24, l'ensemble des transactions avec les parties qui sont liées à WEB SCA. Certains actionnaires et/ou administrateurs de la SIR WEB SCA sont également actionnaires et/ou administrateurs des sociétés reprises ci-après et pourraient dès lors exercer une certaine influence sur ces sociétés.

La Société souligne que ces parties liées n'ont pas d'autres avantages postérieurs de quelque nature que ce soit.

En ce qui concerne la Direction effective, qui au sens de l'IAS 24.9 est considérée comme membre clé du management, nous référons le lecteur à la Note 29 du rapport financier annuel au 31 décembre 2019.

De façon liminaire, il est rappelé que l'exercice 2018 comportait 15 mois et non 12, ce qui rend la comparaison de soldes non pertinente.

SOCIÉTÉS LIÉES	TYPE DE PRESTATIONS	2018	2019
WEPS SA BE0463.639.412	Gérant statutaire :		
	- Honoraires de la gérante (1)	680.625	574.750
	- Frais financiers et comptables (2)	182.987	203.568
	- Frais administratifs (2)	311.093	183.593
	- Frais techniques (2)	31.957	103.430
	- Frais de véhicules (3)	121.361	119.491
	- Rémunération Administrateurs, Comité d'audit et frais (4)	398.778	328.699
	- Frais divers (5)	267.059	207.997
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-242.692	-273.609
W.TEAM SA BE0478.981.050	Société de services, entretiens et petites réparations sur les immeubles de placements (6) :		
	- Montant des transactions de l'exercice	1.023.636	676.807
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-21.199	-
	Société de services, grosses réparations sur les immeubles de placements :		
- Montant des transactions de l'exercice	154.753	197.493	
- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-	-	
SPP BE0864.622.465	Locataire de bureaux :		
	- Montant des transactions de l'exercice	-66.587	-50.557
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-	-
ASCO SCRL BE0445.165.662	Refacturation de frais publicitaires :		
	- Montant des transactions de l'exercice	-	-16.000
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-	-

(1) Les transactions visées par cette note sont également visées par l'Art. 37 de l'AR du 13/07/2014 relatif aux SIR. Au cours des deux années comptables, aucune de ces opérations n'a été conclue dans des conditions sortant du cadre normal des affaires de la SIR.

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



Toutes les transactions avec les parties liées sont listées ci-avant. Cependant, en l'absence de critères légaux permettant d'inventorier les transactions avec des parties liées qui seraient conclues à des conditions autres que celles du marché, aucune information à ce sujet n'est reprise dans le présent document. Toutefois les facturations de la Gérante statutaire WEPS SA, qui dispose des moyens opérationnels de gestion de la Société conformément à l'Article 4 de la loi relative aux SIR constituées sous forme de SCA du 12 mai 2014, sont quant à elles refacturées au franc le marc.

Les variations suivantes appellent les commentaires qui suivent.

- (1) L'Assemblée générale Ordinaire du 23 avril 2019 a confirmé la rémunération fixe du gérant statutaire à 475k€ HTVA par an.

- (2) L'augmentation de périmètre de la Société a engendré une évolution des frais fixes de gestion conséquemment à l'embauche à temps plein de 2 collaborateurs pour renforcer les services technique et comptable.
- (3) Légère augmentation des frais liés au véhicules de fonction due à l'attribution d'un véhicule au CEO.
- (4) Légère augmentation des frais liés à un complément de facturation lié à 2018.
- (5) Légère diminution des frais de fonctionnement.
- (6) Diminution des prestations facturées par W.Team à due concurrence de la diminution du périmètre de la Société avec notamment la cession de Eupen et Berchem.

NOTE 43 - Évènements marquants survenus après la clôture

Nous renvoyons le lecteur à la 1^{re} partie de ce rapport dans le « Rapport de gestion - Evènements post clôture ». Quoiqu'il en soit, les états financiers au 31 décembre 2019 tels que présentés ne sont à notre connaissance pas susceptibles d'ajustements (IAS 10).

Le 22 janvier dernier, la Société a acquis 100 % des actions représentatives du capital de la SA Business Park Alleur, sis en région liégeoise, à Loncin, au cœur de l'échangeur autoroutier, à 3 minutes des sorties d'autoroutes de Bruxelles, Namur, Aachen. Il s'agit d'un immeuble de bureaux modulable construit en 2019, de 4.700 m² sur 6 niveaux disposant de 161 parkings. Le taux d'occupation du site est de 100 % avec un bail ferme de 111 mois qui a pris cours le 1^{er} mai 2019. Le revenu locatif annuel est de ± 1.045.000 €.

Le 31 janvier dernier, la Société a acquis 100 % des actions représentatives du capital de la SA SPI. Il s'agit d'un immeuble, rénové récemment, construit en 2004, de 6.000 m² sur un terrain de 11.000 m² disposant de 71 parkings au sein d'une plateforme logistique multimodale, « Magna Park ». Le taux d'occupation est de 100 %, l'immeuble étant entièrement loué à un groupe pharmaceutique, avec un bail ferme de 10 ans ayant pris cours le 1^{er} juillet 2017. Le revenu locatif annuel complémentaire s'élève à 375.000 €.

En date du 11 février 2020, WEB SCA a acquis un immeuble avec terrain sis Chaussée de Philippeville 223, à 6280 Gerpinnes.

En date du 04 mars 2020, WEB SCA a vendu l'immeuble de bureaux sis rue Général de Gaulle 12 à 6180 Courcelles.

À la lumière de l'actualité récente, force est de constater que le COVID-19 constitue une grave urgence de santé publique menaçant tous nos concitoyens et constituant un défi majeur pour nos gouvernements.

Le choc économique provoqué par cette crise sanitaire est sans précédent dans l'histoire récente et sa portée exacte est impossible à évaluer à ce stade.

Les mesures gouvernementales qui ont déjà été prises pour faire face à cet épisode, ou qui le seront encore, auront forcément un impact majeur sur l'activité de nos locataires. La portée de ces évènements sur notre activité pour l'exercice en cours ne peut encore être quantifiée.

Dans ce contexte, nous nous attendons à recevoir des demandes de certains de nos locataires de suspendre temporairement tout ou partie de leurs loyers. Nous étudierons leurs demandes et sommes prêts à envisager avec eux des solutions adéquates qui soulageraient temporairement leur trésorerie sans handicaper notre équilibre financier pour l'exercice 2020.

En conclusion, nous pensons qu'un impact matériel devrait être enregistré dès que nous verrions nos loyers impayés pendant un trimestre à 50% ou plus.

NOTE 44 - Service financier

Le service financier de la Société est assuré par la société Euroclear Belgium, Boulevard du Roi Albert II 1 à 1210

Bruxelles. La rémunération, pour l'exercice sous revue, s'élève à 14 k€ TVAC.

3. Rapport du commissaire¹

Conformément aux dispositions légales, les comptes de WEB SCA font l'objet d'un contrôle par PwC Reviseurs d'Entreprises SCRL, 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 2016 - Exercice 2016 (10/01/2017) - Fin : AGO 2019 - Exercice 2019 (28/04/2020)

Des honoraires ainsi que les frais relatifs à la mission de contrôle, pour un montant de 38.086,40 € HTVA, ont été attribués au Commissaire « PwC » pour la période sous revue.¹

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES DE WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA SUR LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019

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

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 10 janvier 2017, conformément à la proposition du gérant statutaire, émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2019. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la Société durant trois exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société, comprenant l'état de la situation financière au 31 décembre 2019 ainsi que l'état du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date ainsi que les notes aux états financiers. Ces comptes annuels font état d'un total de l'état de la situation financière qui s'élève à EUR'000' 277.886 et d'un état du résultat net qui se solde par un bénéfice de EUR'000' 9.946.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2019, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière ('IFRS') telles qu'adoptées par l'Union Européenne et implémentées par l'arrêté royal du 13 juillet 2014.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

(1) La rémunération s'élève à 35.600 € HTVA hors frais, hors débours (4 %), hors cotisation IRE de 1,3 % et cotisation fixe de 40 € par exercice pour l'examen des comptes annuels.



Observation – Événement postérieur à la date de clôture de l'exercice

En ce qui concerne la pandémie du COVID 19, nous attirons l'attention sur la section "Événements post clôture" du rapport de gestion et sur la note 43 des états financiers. Le gérant statutaire y émet son avis que, bien que les conséquences de cette pandémie pourraient avoir un impact significatif sur les activités de la Société en 2020, ces conséquences n'ont pas d'effet significatif sur la situation financière de la Société pour l'exercice clos au 31 décembre 2019. Notre opinion ne comporte pas de réserve concernant ce point.

Points clé de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des comptes annuels de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Valorisation des immeubles de placement

Point clé de l'audit

La Société a, à son actif, des immeubles de placement pour un montant agrégé de EUR'000' 272.195 au 31 décembre 2019. Les IFRS prescrivent que les immeubles de placement soient valorisés à leur juste valeur. La détermination de cette juste valeur dépend fortement d'estimations dont les plus significatives sont la valeur locative de l'immeuble, son taux d'occupation, les frais d'entretien et de réparation estimés et le taux d'actualisation utilisé.

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

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

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

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

- en ce qui concerne l'évaluation externe, nous avons réconcilié le rapport de l'évaluateur externe désigné avec les états financiers au 31 décembre 2019 et avons évalué l'objectivité, l'indépendance et l'expertise de l'évaluateur externe désigné ;

- nous avons revu le caractère raisonnable des variations de la juste valeur des immeubles de placement par rapport au 31 décembre 2018 ;
- nous avons comparé les valeurs de réalisation des immeubles de placement cédés en cours d'exercice avec leur juste valeur dans les états financiers avant cession ;
- nous nous sommes enfin assurés du caractère raisonnable des informations fournies dans les notes aux états financiers et de leur conformité avec les normes internationales d'information financière.

Valorisation des instruments financiers dérivés

Point clé de l'audit

Afin de couvrir les risques relatifs à la variation des taux d'intérêt sur ses crédits, Warehouses Estates Belgium SCA a conclu des contrats de couverture de taux d'intérêts pour une valeur nominale totale de EUR 56,7 millions. Les IFRS prescrivent que ces instruments financiers dérivés soient comptabilisés à leur juste valeur.

Les justes valeurs des instruments dérivés sont déterminées sur base de modèles financiers complexes et de paramètres financiers observables (voir note 14 des états financiers). Étant entendu que les calculs de valorisation sont complexes et requièrent une dose de jugement, nous considérons la valorisation de ces instruments financiers dérivés comme un point clé de notre audit.

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

Nous avons obtenu des lettres de confirmation bancaires afin de valider l'existence et l'exhaustivité des contrats au 31 décembre 2019. Nous avons ensuite recalculé, de façon indépendante et avec l'aide de nos experts, la juste valeur de ces contrats et comparé les valeurs obtenues avec celles reprises dans les états financiers.

Nous nous sommes également assurés du caractère raisonnable des informations fournies dans les notes aux états financiers et de leur conformité avec les normes internationales d'information financière.

Responsabilités du gérant statutaire relatives à l'établissement des comptes annuels

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe au gérant statutaire d'évaluer la capacité de la Société à

poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si le gérant statutaire a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

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

continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la Société à cesser son exploitation;

- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si ces derniers reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

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

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

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités du gérant statutaire

Le gérant statutaire est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion, des autres informations contenues dans le rapport annuel, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations (à partir du 1^{er} janvier 2020) et du Code des sociétés (jusqu'au 31 décembre 2019) et des statuts de la Société.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion, les autres informations contenues dans le rapport annuel et le respect des statuts et de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations (à partir du 1^{er} janvier 2020)



et du Code des sociétés (jusqu'au 31 décembre 2019), ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

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

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

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

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

Mentions relatives à l'indépendance

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

Woluwe-Saint-Etienne, le 26 mars 2020

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ;
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires ;
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations (à partir du 1 janvier 2020) et du Code des sociétés (jusqu'au 31 décembre 2019) ;
- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014 ;
- Au cours de l'exercice, un acompte sur dividende a été distribué à propos duquel nous avons établi le rapport joint en annexe, conformément aux exigences légales.

Le commissaire
PwC Reviseurs d'Entreprises SRL
Représenté par

Damien Walgrave
Reviseur d'Entreprises

Annexe 1 : Rapport du Commissaire au Gérant Statutaire concernant la distribution d'un acompte sur dividende, établi conformément à l'article 618 du Code des sociétés

Annexe 2 : Rapport financier annuel 2019

Annexe

RAPPORT DU COMMISSAIRE AU GÉRANT STATUTAIRE DE WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA PORTANT SUR LA SITUATION ACTIVE ET PASSIVE AU SUJET DE LA DISTRIBUTION D'UN ACOMPTE SUR DIVIDENDE

Introduction

Nous avons procédé à l'examen limité de la situation active et passive (nommée ci-après « Etat ») au 30 septembre 2019, incluse en annexe de ce rapport, sur la base de laquelle le Gérant Statutaire de Warehouses Estates Belgium SCA (nommée ci-après « Société ») propose de distribuer un acompte sur dividendes pour un montant de EUR 7.124.258,25 (soit EUR 2,25 / action) tel que prévu par l'article 47.2 des statuts.

Le Gérant Statutaire est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cet Etat conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (« IFRS ») telles qu'adoptées par l'Union Européenne et implémentées par l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et au Code des sociétés. Notre responsabilité consiste à formuler une conclusion sur cet Etat sur la base de notre examen limité, conformément à la norme ISRE 2410 et à l'article 618 du Code des sociétés.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité de l'Etat au 30 septembre 2019 conformément à la Norme Internationale d'Examen Limité 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité » (ISRE 2410). Un examen limité de cet Etat consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des responsables financiers et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits matériels qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits nous laissant à penser que l'Etat ne présente pas sincèrement, dans tous ses aspects significatifs, le patrimoine et la position financière de la société, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (« IFRS ») telles qu'adoptées par l'Union Européenne et implémentées par l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et au Code des sociétés.

Enfin, il apparaît, sur la base de cet Etat, que la distribution envisagée n'a pas pour effet de réduire l'actif net, conformément à l'article 617 du Code des sociétés tel que mis en œuvre par l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, à un montant inférieur au capital libéré ou, si ce montant est supérieur au capital appelé, augmenté des réserves que l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 ou les statuts de la Société ne permettent pas de distribuer.

Le présent rapport a été établi pour répondre au prescrit de l'article 618 du Code des Sociétés. Il ne peut être utilisé à d'autres fins.

Sint-Stevens-Woluwe, le 22 novembre 2019

PwC Reviseurs d'Entreprises scrl
Le Commissaire
Représentée par

Damien Walgrave
Reviseur d'Entreprises

Annexe : Situation active et passive au 30 septembre 2019

Annexe : Situation active et passive au 30 septembre 2019

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN €)

		IFRS	IFRS
	Notes	31/12/2018	30/09/2019
ACTIF			
I. Actifs non courants		263.387.750	268.861.018
C. Immeubles de placement	4	263.366.300	268.847.218
- Immeubles disponibles à la location		263.366.300	268.847.218
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		21.450	13.800
II. Actifs courants		8.742.883	6.452.890
A. Actifs détenus en vue de la vente	4	3.821.302	819.422
- Immeubles de placement		3.821.302	819.422
B. Actifs financiers courants		2.449	2.449
- Prêts et créances		2.449	2.449
D. Créances commerciales	6	3.935.356	4.511.386
E. Créances fiscales et autres actifs courants		12.811	51.413
- Autres	6	12.811	51.413
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	Flux	305.355	251.859
G. Comptes de régularisation		665.609	816.360
- Charges immobilières payées d'avance		240.349	384.816
- Autres		425.260	431.544
TOTAL DE L'ACTIF		272.130.633	275.313.908
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES			
		156 432 957	159 971 117
A. Capital	12	8.403.938	8.403.938
- Capital souscrit	5	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		107.627.580	118.888.473
- a. Réserve Légale		40.376	40.376
- b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		90.723.096	97.986.614
- c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-8.459.540	-8.724.958
- e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-1.482.198	-1.523.938
- m. Autres réserves		2.455.361	0
- n. Résultats reportés des exercices antérieurs		24.350.485	31.110.380
D. Résultat net de l'exercice		13.477.329	5.754.596
- Résultat de l'exercice		13.477.329	5.754.596
PASSIF			
I. Passifs non courants		92.008.034	96.726.611
B. Dettes financières non courantes	6+7	92.008.034	96.726.611
a) Établissements de crédit		91.861.475	96.519.000
c) Autres		146.559	207.611
- Garanties locatives reçues		146.559	207.611
II. Passifs courants		23.689.642	18.616.180
B. Dettes financières courantes	6+8	12.249.875	8.002.965
a) Établissements de crédit		12.249.875	8.002.965
C. Autres passifs financiers courants	6+9	1.523.938	2.679.520
- Instruments de couverture autorisés		1.523.938	2.679.520
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		6.512.935	4.472.774
a) Exit Tax		1.253.527	1.253.527
b) Autres		5.259.408	3.219.247
- Fournisseurs	6	1.721.741	2.809.372
- Impôts, rémunérations et charges sociales		3.537.667	409.875
E. Autres passifs courants	6	24.856	24.859
- Autres		24.856	24.859
F. Comptes de régularisation		3.378.039	3.436.061
- Revenus immobiliers perçus d'avance		3.150.758	3.334.685
- Intérêts et autres charges courus non échus		227.280	101.376
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		272.130.633	275.313.908



Résultat par action (IAS 33)		IFRS	IFRS
	Notes	31/12/2018	30/09/2019
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	5	3.166.337	3.166.337
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale ¹		49,41 €	50,52 €
Cours de bourse à la date de la clôture		48,80 €	56,00 €
Résultat de base par action		7,71 €	1,82 €
Résultat dilué par action		7,71 €	1,82 €
Capitalisation boursière		154.517.246 €	177.314.872 €
Immeubles de placement disponibles à la location	4	263.366.300 €	268.847.218 €
Immeubles de placement détenus en vue de la vente		3.821.302	819.422 €
Valeur du patrimoine immobilier (juste valeur)	4	267.187.602 €	269.666.640 €
Ratio d'endettement suivant Art. 27 de l'AR du 14/07/2014		40,71%	39,67%

Calcul détaillé du taux d'endettement		IFRS	IFRS
		31/12/2018	30/09/2019
Méthode de calcul du Ratio d'endettement	(a+b+c+d)/e	40,71 %	39,67%
+ Passifs non courants	a	92.008.034 €	96.726.611 €
+ Passifs courants	b	23.689.642 €	18.616.180 €
- Instruments de couverture autorisés	c	-1.523.938 €	-2.679.520 €
- Comptes de régularisation du passif	d	-3.378.039 €	-3.436.061 €
/ Total des capitaux propres et du passif	e	272.130.633 €	275.313.908 €

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (EN €)¹

		IFRS	IFRS
	Notes	30/06/2018	30/09/2019
I. Revenus locatifs		12.944.684	14.085.133
A. Loyers	10	12.976.242	14.134.162
C. Gratuités locatives	10	-31.558	-49.029
III. Charges relatives à la location		73.572	-261.387
B. Réductions de valeur sur créances commerciales		-247.761	-391.522
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		321.333	130.135
RÉSULTAT LOCATIF NET		13.018.256	13.823.746
IV. Récupération de charges immobilières		250	.6.900.
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs		250	.6.900.
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		2.496.569	2.725.666
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		838.240	1.009.689
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		1.658.329	1.715.977
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail		-	-2.965
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-3.037.901	-3.239.175
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-1.232.798	-1.334.591
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-1.805.103	-1.904.584
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		-70.605	9.575
RÉSULTAT IMMOBILIER		12.406.569	13.323.746
IX. Frais techniques		-864.939	-1.097.552
A. Récurrents		-123.076	-130.842
- Primes d'assurance		-123.076	-130.842
B. Non récurrents		-741.863	-966.710
- Grosses réparations	11	-673.068	-796.935
- Sinistres		-68.794	-169.775

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



	Notes	IFRS 30/06/2018	IFRS 30/09/2019
X. Frais commerciaux		-53.088	-77.411
A. Commissions d'agence		-35.249	-31.760
B. Publicité		-17.839	-45.651
XII. Frais de gestion immobilière		-1.676.640	-1.676.209
A. Honoraires versés aux gérants		-1.417.254	-1.484.599
- Honoraires de la gérance		-408.375	-431.063
- Rémunération des organes de gouvernance		-954.429	-999.553
- Honoraires de l'expert immobilier		-54.450	-53.983
B. Charges de gestion d'immeubles		-259.387	-191.610
- Avocats		-33.392	-35.697
- Taxes et redevances		-225.995	-155.913
CHARGES IMMOBILIÈRES		-2.594.667	-2.851.172
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		9.811.902	10.472.574
XIV. Frais généraux de la société	12	-673.574	-859.181
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		-14.156	374.458
B. Autres	13	-14.156	374.458
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		9.124.172	9.987.851
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		435.881	47.957
A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		16.000.000	2.547.149
B. Valeur comptable des immeubles vendus		-15.564.119	-2.499.192
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4	12.342.684	-1.891.931
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	4	22.141.111	5.597.476
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	4	-9.798.426	-7.489.407
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		21.902.737	8.143.877
XX. Revenus financiers		13.119	4
A. Intérêts et dividendes perçus		13.119	4
XXI. Charges d'intérêts nettes		-1.235.463	-1.231.001
A. Intérêts nominaux sur emprunt		-807.645	-745.533
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-427.818	-485.468
XXII. Autres charges financières		-2.786	-2.701
A. Frais bancaires et autres commissions		-2.786	-2.701
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		-45.633	-1.155.582
A. Instruments de couverture autorisés		-45.633	-1.155.582
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-45.633	-1.155.582
RÉSULTAT FINANCIER		-1.270.764	-2.389.280
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		20.631.973	5.754.596
XXV. Impôt des sociétés		-209	0
Impôt		-209	0
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS DE L'EXERCICE	14	20.631.764	5.754.596
RÉSULTAT GLOBAL¹	14	20.631.764	5.754.596
RÉSULTAT DE BASE PAR ACTION²	14	6,52	1,82
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION²	14	6,52	1,82

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

(2) 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.

4. Fonds propres non distribuables selon l'Article 617 du Code des Sociétés (en €)

Le tableau ci-dessous est présenté après affectation du résultat aux réserves.

Après la rémunération du capital de 11.082.180 € proposée pour l'exercice 2019, et donc sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 avril 2020, le montant

total des réserves et du résultat statutaire de la SIR sera un montant positif de 153.080.358 € tandis que le montant encore distribuable selon la règle définie par l'Article 617 du Code des Sociétés atteindra 32.865.806 €.

(en €)	Avant affectation 2019	Affectation 2019	Après affectation 2019
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	8.403.938		8.403.938
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	26.924.110		26.924.110
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	97.986.614	-2.423.231	95.563.383
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-8.724.958	-48.031	-8.772.989
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)			-
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	-1.523.938	-420.327	-1.944.265
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+)			-
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)			-
Modifications éventuelles du capital de la SIR régies par l'Article 10 des statuts coordonnés modifié lors de l'AGE du 13/01/2015.			-
Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+)			-
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+)			-
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)			-
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale (+)			-
Réserve légale (+)	40.376		40.376
FONDS PROPRES NON DISTRIBUTABLES SELON L'ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS	123.106.141	-2.891.589	120.214.552
Actif net (Total actif - provisions - dettes - frais de constitution non amorti)			157.038.279
Distribution de dividendes et plan de participation			-3.957.921
ACTIF NET APRÈS DISTRIBUTION			153.080.358
MONTANT MAXIMUM DISTRIBUTABLE¹			32.865.806



5. Proposition d'affectation du résultat de l'exercice (en €)^{2, 3}

	2018	2019
A. Résultat net	24.401.192	9.946.016
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	-11.260.893	1.136.163
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	-7.263.518	2.423.231
- exercice comptable	-10.789.810	1.423.780
- exercices antérieurs	1.028.883	
- réalisation de biens immobiliers	2.497.408	999.451
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	265.418	48.031
- exercice comptable	876.300	227.187
- exercices antérieurs		-
- réalisation de biens immobiliers	-610.882	-179.156
3. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (-)	-	-
- exercice comptable	-	-
- exercices antérieurs	-	-
4. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+)	-	-
- exercice comptable	-	-
- exercices antérieurs	-	-
5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-)	-	-
- exercice comptable	-	-
- exercices antérieurs	-	-
6. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+)	41.740	420.327
- exercice comptable	41.740	420.327
- exercices antérieurs	-	-
7. Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)	-	-
8. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	-	-
9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	-	-
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+) (+ values de réalisations > 5 ans)	2.455.361	-
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	-6.759.895	-1.755.426
C. Rémunération du capital prévue à l'Art. 13, § 1^{er}, al. 1^{er} (solde)	-2.216.436	-3.957.921
Acompte sur le dividende versé en décembre 2019	-10.923.863	-7.124.258
D. Rémunération du capital - autre que C	-	-

(1) voir « Etat des variations de capitaux propres » en pages 96-97

(2) selon le schéma défini dans l'AR du 13/07/2014

(3) sous réserve de l'approbation lors de l'AGO du 28/04/2020



6. Obligation de distribution selon l'Arrêté Royal du 13/04/2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIRs)

SCHÉMA DE CALCUL D'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (ART 13 S1^{er} - AR 13/07/2014)¹

	Notes	2018	2019
Résultat net de l'exercice	40-41	24.401.192	9.946.016
+ Amortissements		-	-
+ Réductions de valeur	22	508.391	314.471
- Reprises de réductions de valeur	22	-548.240	-180.638
- Reprises de loyers cédés et escomptés		-	-
+/- Autres éléments non monétaires	38	41.740	420.327
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	32	-435.881	-46.980
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	33	-9.913.510	1.650.967
= Résultat corrigé (A)		14.053.692	12.104.164
+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice	32	435.881	46.980
- Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	32	-435.881	-46.980
+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans		-	-
= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)		-	-
(A) + (B)		14.053.692	12.104.164
80 % de (A) + (B)		11.242.954	9.683.331
Diminution de l'endettement		-	-
Obligation de distribution ²		11.242.954	9.683.331

(1) Celui-ci est calculé conformément à l'Art. 23 de l'AR du 13/07/2014 relatif aux SIR.

(2) L'obligation de distribution prévue par l'Art. 13 de l'AR du 13/07/2014 précité ne s'applique qu'en cas de résultat positif.



B. ANNEXE I*

Alternative Performance Measures

Glossaire

Charges immobilières nettes	
Définition	La somme des charges immobilières, nettes des montants récupérés auprès des locataires correspond à la somme des rubriques IV à XIII de l'état du résultat global.
Utilité	Permet de donner une vue synthétique sur l'ensemble des charges immobilières nettes.
Marge opérationnelle	
Définition	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le revenu net locatif
Utilité	Permet d'évaluer la performance opérationnelle de la société.
Résultat immobilier net	
Définition	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille auquel est ajoutée la rubrique XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement
Utilité	Permet d'identifier le résultat d'exploitation avant les variations de la juste valeur des immeubles de placement.
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	
Définition	« Résultat financier » duquel est soustraite la rubrique XXIII « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers »
Utilité	Permet la comparabilité du résultat financier hors variations de juste valeur.
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placements et des actifs et passifs financiers	
Définition	« Résultat net » duquel sont soustraits la rubrique XVIII « Variations de la juste valeur des immeubles de placement » et la rubrique XXIII « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ».
Utilité	Permet d'identifier le résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers.
Coût moyen de financement	
Définition	Intérêts payés, y inclus la marge de crédit, le coût des instruments de couverture et le coût de liquidité divisés par la dette financière nominale de la période
Utilité	Permet de mesurer le coût moyen de la dette financière de la Société.
Loan-to-value (LTV)	
Définition	Les dettes financières nominales moins la rubrique II.F. « Trésorerie et équivalents de trésorerie », divisées par la somme des rubriques bilantaires I.C. « Immeubles de placement » et II.A. « Actifs détenus en vue de la vente ». Les dettes financières nominales sont les dettes financières comptables soit hors ajustements IFRS, c'est-à-dire hors la réévaluation à la juste valeur des actifs et passifs financiers.
Utilité	Permet de présenter le taux d'endettement calculé sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier.

* non revu par PwC

Tableaux de réconciliation

CHARGES IMMOBILIÈRES NETTES (EN €)

		2018	2019
IV. Récupération de charges immobilières	(A)	-	6.900
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	(B)	2.914.858	3.158.711
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	(C)	-	-3.180
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	(D)	-3.838.218	-3.688.231
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	(E)	-64.822	11.785
IX. Frais techniques	(F)	-1.284.179	-1.449.211
X. Frais commerciaux	(G)	-109.387	-127.031
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	(H)		
XII. Frais de gestion immobilière	(I)	-2.663.046	-2.207.561
XIII. Autres charges immobilières	(J)		
CHARGES IMMOBILIÈRES NETTES	Somme	-5.044.793	-4.297.817

MARGE OPÉRATIONNELLE (EN €)

		2018	2019
Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille	(A)	15.839.190	13.620.071
Revenu locatif net	(B)	22.017.884	18.655.861
MARGE OPÉRATIONNELLE	(A) / (B)	71,94 %	73,01 %

RÉSULTAT IMMOBILIER NET (EN €)

		2018	2019
Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille	(A)	15.839.190	13.620.071
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	(B)	435.881	46.980
RÉSULTAT IMMOBILIER NET	(A) + (B)	16.275.071	13.667.051

RÉSULTAT FINANCIER HORS VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS (EN €)

		2018	2019
Résultat financier	(A)	-2.124.138	-2.069.487
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	(B)	-41.740	-420.327
RÉSULTAT FINANCIER HORS VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	(A) - (B)	-2.082.398	-1.649.160


**RÉSULTAT NET AVANT VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR
DES IMMEUBLES DE PLACEMENT ET DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS (EN €)**

		2018	2019
Résultat net	(A)	24.401.192	9.946.016
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	(B)	9.913.510	-1.650.967
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	(C)	-41.740	-420.327
RÉSULTAT NET AVANT VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENTS ET DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	(A-B-C)	14.529.423	12.017.311

COÛT MOYEN DE FINANCEMENT (EN €)

		2018	2019
Charges d'intérêts nettes	(A)	2.094.264	1.645.835
Dettes financières nominales	(B)	104.111.349	112.061.711
COÛT MOYEN DE FINANCEMENT	(A) / (B)	2,01 %	1,47 %

LOAN-TO-VALUE (EN €)

		2018	2019
Dettes financières nominales	(A)	104.111.349	112.061.711
II. F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	(B)	305.355	203.012
I. C. Immeubles de placement	(D)	263.366.300	270.975.284
II. A. Actifs détenus en vue de la vente	(E)	3.821.302	1.219.422
Juste valeur du portefeuille à la date de clôture	(C= D+E)	267.187.602	272.194.706
LOAN-TO-VALUE	(A-B) / C	38,85 %	41,10 %

C. ANNEXE II*

Glossaire

ARRÊTÉ ROYAL DU 14 NOVEMBRE 2007

Arrêté Royal relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

ARRÊTÉ ROYAL DU 13 JUILLET 2014

Arrêté Royal relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées.

BEAMA

Belgian Asset Managers Association (Association Belge des Asset Managers).

BE-REIT ASSOCIATION

Association professionnelle créée par l'ensemble des Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) belges.

CAPITALISATION BOURSIÈRE

Cours de bourse de clôture multiplié par le nombre total d'actions représentatives du capital.

EX-DATE

Date de détachement du coupon.

FLOTTANT

Pourcentage des actions détenues par le public. Il s'agit des actions pour lesquelles WEB n'a pas reçu une déclaration de transparence d'un tiers ou qui ne sont pas détenues par WEB.

FSMA (FINANCIAL SERVICES AND MARKETS AUTHORITY / AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS)

Autorité de régulation autonome des marchés financiers et des assurances en Belgique.

IAS (INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS)

Normes comptables internationales élaborées par l'International Accounting Standards Board.

IFRS (INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS)

Normes internationales d'information financière élaborées par l'International Accounting Standards Board.

IRS (INTEREST RATE SWAP)

Contrat d'échange de taux d'intérêt (le plus couramment fixe contre variable ou inversement) constituant un engagement conclu entre deux parties pour s'échanger des flux financiers calculés sur un notionnel, une fréquence et une durée déterminée.

IRS « PAYEUR »

Un IRS « payeur » (sous-entendu « payeur de taux fixe ») est un IRS pour lequel un taux fixe est payé à la contrepartie en échange d'un taux variable.

IRS « RECEVEUR »

Un IRS « receveur » (sous-entendu « receveur de taux fixe ») est un IRS pour lequel un taux variable est payé à la contrepartie en échange d'un taux fixe.

JUSTE VALEUR

Selon le communiqué de presse de l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA) du 8 février 2006 et selon la confirmation par le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016, la juste valeur peut être obtenue par la déduction des coûts de transaction de 2,5 % de la valeur d'investissement pour des immeubles de plus de 2.500.000 €. Pour des immeubles qui ont une valeur acte en main inférieure à 2.500.000 €, les droits à déduire sont de 10 % ou de 12,5 % selon la région dans laquelle ils sont situés.

LOI DU 12 MAI 2014

Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR).

LOYER EN COURS

Loyer annuel en cours à la date de clôture, augmenté du loyer futur sur contrats signés, tel que revu par l'expert immobilier indépendant.

LTV (LOAN-TO-VALUE)

LTV = (dettes financières nominales - trésorerie) / juste valeur du portefeuille (Alternative Performance Measure).

MARGE OPÉRATIONNELLE

Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille divisé par les revenus locatifs (hors lissage des gratuités) (Alternative Performance Measure).

**NAV (NET ASSET VALUE)**

Valeur intrinsèque des fonds propres.

**PAY-OUT RATIO
(POURCENTAGE DE DISTRIBUTION)**

Pourcentage calculé en divisant le dividende par le résultat distribuable.

PRÉCOMPTE MOBILIER

Les dividendes constituent des revenus mobiliers imposables en Belgique. Le précompte mobilier normalement retenu à la source sur ces revenus constitue, dans la plupart des situations, l'impôt définitif sur ces revenus.

PROPERTY MANAGEMENT

Consiste en la supervision des activités de maintenance, la comptabilisation des loyers et la comptabilisation des charges liées aux immeubles, à répercuter aux locataires.

RATIO DE COUVERTURE

(dettes nominales à taux fixes + notionnels des IRS) / dette totale.

RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio calculé conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 (passifs - provisions - autres passifs financiers (instruments de couverture autorisés comptabilisés au passif du bilan) - passifs d'impôts différés - comptes de régularisation) / total du bilan).

RECORD DATE

Date arrêtée à laquelle un actionnaire doit être détenteur de titres afin d'avoir droit au paiement du dividende à concurrence des titres qu'il détient à cette date.

REIT (REAL-ESTATE INVESTMENT TRUST)

Société d'investissement à capital fixe (USA).

**RENDEMENT BRUT SUR LA MOYENNE
ANNUELLE DU COURS DE BOURSE**

Rendement égal au dividende brut divisé par la moyenne annuelle du cours de bourse de l'exercice.

RÉSULTAT NET

Résultat établi conformément aux normes comptables IFRS. Il représente le bénéfice ou la perte de l'exercice.

RPM

Registre des Personnes Morales.

SIR (SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÈGLEMENTÉE)

Le régime de SIR a été créé en 2014 et poursuit les mêmes objectifs que les structures de Real-Estate Investment Trusts (REIT) mises en place dans certains pays REIT (USA), SIIC (France) et FBI (Pays-Bas). En outre, le législateur a voulu que la SIR garantisse une grande transparence et permette de distribuer une part importante de son cash-flow tout en bénéficiant de certains avantages. Elle est contrôlée par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) et soumise à une réglementation spécifique.

TAUX D'OCCUPATION

Loyers en cours / (loyers en cours + valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées).

VALEUR D'INVESTISSEMENT

Valeur définie par l'expert immobilier comme étant la valeur la plus probable pouvant être obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties parfaitement informées et consentantes à la date de l'expertise, avant déduction des droits de mutation.

VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)

Valeur locative estimée du portefeuille telle que revue par l'expert immobilier indépendant.

VÉLOCITÉ

Indicateur de la vitesse de circulation des actions sur le marché réglementé et calculée en divisant le nombre total d'actions traitées en cours de l'exercice par le nombre moyen d'actions en circulation durant cette période.

STATUTS COORDONNÉS



Historique

ACTE DE CONSTITUTION :

Société constituée sous forme de société anonyme et sous la dénomination « TEMEC », suivant acte reçu par le notaire Philippe Crunelle, à Nivelles, le 4 janvier 1985, publié aux Annexes du Moniteur belge du 29 janvier suivant, sous le numéro 850129-526.

MODIFICATIONS AUX STATUTS

Dont les statuts ont été modifiés comme suit :

- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, à Jumet, le 7 mai 1986, publié auxdites annexes du 5 juin suivant, sous le numéro 860605-218 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 24 juin 1993, publié auxdites annexes du 20 juillet suivant, sous le numéro 930720-23 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 11 juin 1998, publié auxdites annexes du 4 juillet suivant, sous le numéro 980704-844 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 6 juillet 1998, publié auxdites annexes du 23 juillet suivant, sous le numéro 980723-464 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 27 août 1998, publié auxdites annexes du 23 septembre suivant, sous le numéro 980923-178 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 16 septembre 1998, publié auxdites annexes du 9 octobre suivant, sous le numéro 981009-506 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 26 février 1999, publié auxdites annexes du 19 mars suivant, sous le numéro 990319-434 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, à Charleroi, le 6 octobre 2000, publié auxdites annexes du 26 octobre suivant, sous le numéro 20001026-262 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le 24 juillet 2003, publié auxdites annexes du 18 septembre suivant, sous le numéro 03096639 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le 30 septembre 2004, publié auxdites annexes du 25 octobre suivant, sous le numéro 04149587 ;
- suivant procès-verbal dressé par Hubert Michel, notaire associé à Charleroi, le 11 décembre 2007, publié auxdites annexes du 24 décembre suivant, sous le numéro 07185229 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, le 27 mai 2008, publié auxdites annexes du 12 juin suivant sous le numéro 08086216 ;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, le 8 décembre 2010, publié auxdites annexes du 23 décembre suivant sous le numéro 10185911 ;

- suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, le 30 juin 2011, publié auxdites annexes du 20 juillet suivant sous le numéro 11111380 ;
- suivant procès-verbal dressé par Hubert Michel, notaire associé à Charleroi, le 30 mars 2012, publié auxdites annexes du 19 avril suivant sous le numéro 12076429 ;
- suivant procès-verbal dressé par Jean-Philippe Matagne, notaire à Charleroi, le 13 janvier 2015, publié auxdites annexes du 6 février suivant sous le numéro 15020415 ;
- suivant procès-verbal dressé par Jean-Philippe Matagne, notaire à Charleroi, le 5 septembre 2018, publié aux Annexes du Moniteur belge du 27 septembre suivant, sous le numéro 18143623.

Titre premier

DÉNOMINATION SOCIALE – CARACTÈRE – SIÈGE SOCIAL – OBJET – DURÉE – INTERDICTIONS

ARTICLE 1 – FORME ET DÉNOMINATION SOCIALE

1.1. La Société est une « société immobilière réglementée publique » (en abrégé, « **SIRP** ») visée par l'article 2, 2°, de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (ci-après, dénommée la « **loi SIR** ») dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, par la voie d'une offre publique d'actions.

1.2. La Société existe sous la forme d'une société en commandite par actions et sous la dénomination sociale « **Warehouses Estates Belgium** », en abrégé « **W.E.B. SCA** ». Toute modification d'associé commandité entraîne la modification de la dénomination sociale.

La Société est une société faisant ou ayant fait appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des sociétés. La dénomination sociale de la Société est précédée ou suivie des mots « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIR publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge » et l'ensemble des documents qui émanent de la Société contiennent la même mention. Tous les actes, factures, annonces, publications, lettres, notes, bons de



commande et autres documents émanés de la Société doivent contenir ces mentions.

1.3. Elle est régie par la loi SIR et par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (ci-après dénommée l'« **arrêté royal SIR** ») (la Loi SIR et cet arrêté royal étant ensemble dénommés la « **réglementation SIR** »).

ARTICLE 2 - SIÈGE SOCIAL

2.1. Le siège de la Société est établi à **Charleroi (6041-Gosselies), avenue Jean Mermoz, 29.**

2.2. Il peut être transféré en tout endroit de la région de langue française de Belgique ou de la région de Bruxelles-Capitale par simple décision du gérant qui a tous pouvoirs pour faire constater authentiquement la modification des statuts qui en résulte.

2.3. Toutefois, si des événements extraordinaires d'ordre politique, militaire, économique ou social de nature à compromettre l'activité normale du siège social ou la communication aisée de ce siège avec l'étranger se présentent ou paraissent imminents, le siège social pourra sur simple décision du gérant être transféré provisoirement en Belgique ou à l'étranger jusqu'à cessation complète de ces circonstances anormales. Cette mesure provisoire n'aura toutefois aucun effet sur la loi applicable à la Société, laquelle, nonobstant ce transfert provisoire du siège social, restera soumise aux lois belges.

2.4. La Société peut établir, par simple décision du gérant, tant en Belgique qu'à l'étranger, des sièges administratifs, des succursales, des bureaux, des agences ou filiales.

ARTICLE 3 - OBJET

3.1. La Société a pour objet exclusif de :

(a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; et

(b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à xi de la loi SIR.

Par bien immobilier, on entend :

- i.** les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;
- ii.** les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières dont le capital social est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de 25 % par la Société ;
- iii.** les droits d'option sur des biens immobiliers ;
- iv.** les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition que, dans ce dernier cas, plus de 25 % du capital social soit détenu directement ou indirectement par la Société ;

v. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;

vi. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre Etat membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;

vii. les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés ;

viii. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;

ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique ; (ii) relevant du droit d'un autre Etat membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé ou qui font l'objet ou non d'un contrôle prudentiel ; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certaines types d'entités dont l'objet social est similaire ; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ;

x. les parts de sicafi publiques ou institutionnelles ;

xi. les parts de FIIS.

Les biens immobiliers visés à l'article 4.1., (b), alinéa 2, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) ci-dessus qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la Directive 2011/61/EU du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les Directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les Règlements (CE) n° 1060/2009 du Parlement européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de crédit et (UE) n° 1095/2010 du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 instituant une Autorité européenne de surveillance (Autorité européenne des marchés financiers), modifiant la décision n° 716/2009/CE et abrogeant la décision 2009/77/CE de la Commission ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la Société.

(c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :

- (i)** contrats DBF, les contrats dits "Design, Build, Finance" ;
- (ii)** contrats DB(F)M, les contrats dits "Design, Build, (Finance) and Maintain" ;
- (iii)** contrats DBF(M)O, les contrats dits "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" ; et / ou
- (iv)** contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et / ou autres infrastructures de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur la base desquels :
 - la Société est responsable, de la mise à la disposition, l'entretien et / ou l'exploitation pour une entité publique et / ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et / ou de permettre l'offre d'un service public ; et
 - la Société, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et / ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction ; et

(d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :

- (i)** d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
- (ii)** d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
- (iii)** d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou
- (iv)** d'incinérateurs et de déchetteries, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; et

(e) détenir initialement moins de 25 % dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées au présent article 3.1, (c) sont exercées, pour autant que ladite participation soit convertie par transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat conclu, et après la fin de la phase de constitution du projet PPP (au sens de la réglementation SIR), en une participation conforme à la réglementation SIR.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à

la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles

3.2. A titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La Société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

La Société peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la Société visées à l'article 4 de la loi SIR et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

3.3. La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

3.4. Aux effets ci-dessus, elle peut prendre toutes mesures utiles, et faire toutes opérations qu'elle jugera utiles à l'accomplissement de son objet social, dans le respect des dispositions légales et réglementaires auxquelles elle est soumise, et notamment s'intéresser par voie de fusion, scission, apport de branche d'activité, apport d'universalité, apport partiel d'actif ou de toute autre manière, à toute entreprise ou société ayant un objet identique, analogue, similaire ou connexe au sien, ou de nature à le favoriser ou à le développer.

La Société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la réglementation SIR et toute autre législation applicable.

ARTICLE 4 - DURÉE

4.1. La Société a une durée illimitée.

4.2. La Société peut être dissoute par décision de l'assemblée générale statuant comme en matière de modification des statuts.

4.3. La Société ne sera pas dissoute par la démission, l'exclusion, la révocation, le retrait, le rachat, l'interdiction, l'empêchement, la dissolution ou la faillite ou toute autre cause de cessation des fonctions du gérant.

ARTICLE 5 - INTERDICTIONS

5.1. La Société ne peut :

a. agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR à l'exclusion des opérations occasionnelles ;



- b. participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;
- c. prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 relatif aux prêts de titres par certains organismes de placement collectif ;
- d. acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, qui conclut un accord amiable avec ses créanciers, qui fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, qui a obtenu un sursis de paiement ou qui a fait l'objet dans un pays étranger, d'une mesure analogue ;
- e. conclure des accords ou prévoir des clauses statutaires par lesquels il serait dérogé aux droits de vote qui lui reviennent selon la législation applicable, en fonction d'une participation de 25 % plus une action, dans les sociétés du périmètre.

5.2. Sans préjudice à l'article 3.3 des statuts, la Société ne peut (a) octroyer de crédits ou (b) constituer des sûretés ou des garanties pour le compte de tiers.

Pour l'application de l'alinéa qui précède, ne sont pas pris en compte, les montants dus à la société du chef de la cession d'actifs pour autant qu'ils soient payés dans des délais d'usage.

Cette interdiction ne s'applique pas aux crédits, sûretés et garanties accordés par la Société :

- (i) au bénéfice d'une ou plusieurs sociétés du périmètre, ou encore aux sociétés visées à l'article 3.1., (b), alinéa 2, (v), (vi), (vii), (ix) ou (xi) des présents statuts dans laquelle la Société détient plus de 25 % des actions ;
- (ii) dans le cadre des activités visées à l'article 3.1., (c) et (d) des présents statuts et aux fins de l'octroi d'une bid bond ou d'un mécanisme similaire.

5.3. La Société ne peut consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement de ses activités ou de celles de ses sociétés du périmètre.

Le montant total couvert par les hypothèques, sûretés ou garanties visées à l'alinéa qui précède ne peut dépasser 50 % de la juste valeur globale des actifs de l'ensemble consolidé constitué par (i) la Société, (ii) les sociétés qu'elle consolide en application des normes IFRS et (iii) si elle ne les consolide pas en application des normes IFRS, les sociétés du périmètre, consolidées conformément à l'article 28, § 2 de la loi SIR.

Aucune hypothèque, sûreté ou garantie grevant un actif donné, consentie par la Société ou une de ses sociétés du périmètre, ne peut porter sur plus de 75 % de la valeur du bien grevé considéré.

Cette restriction n'est pas applicable aux sociétés du périmètre de la Société qui exerce une activité visée à l'article 3.1, (c) et (d) des statuts, à condition que le risque contractuel total auquel la Société est exposée en ce qui concerne la société du périmètre concernée et l'activité exercée par ladite société du périmètre, soit limité au montant de l'obligation d'apport direct ou indirect de la Société dans le capital social de la société du périmètre concernée, et de l'engagement

d'octroi de prêts consentis directement ou indirectement par la Société à la société du périmètre concernée. Dans ce cas, ne sont pas prises en compte pour déterminer si la limite de 50 % de la juste valeur globale des actifs de l'ensemble consolidé visée ci-dessus est atteinte :

- les hypothèques, sûretés ou garanties accordées, qui ont pour assiette les actifs de la société du périmètre ou les actions de la société du périmètre, en lien avec les obligations de la société du périmètre ; de même que
- la valeur que représentent la participation dans la société du périmètre, ou, en cas de consolidation, les actifs de la société du périmètre concernée, dans la juste valeur totale des actifs de la société.

5.4. La Société ou ses sociétés du périmètre ne peuvent acquérir des immeubles grevés d'une hypothèque que lorsque la cession d'immeubles grevés d'une hypothèque est de pratique courante dans la juridiction où est situé l'immeuble concerné.

Titre deux

ASSOCIEE COMMANDITEE ET ACTIONNAIRES – CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 - ASSOCIÉE COMMANDITÉE ET ACTIONNAIRES

La société se compose de deux catégories d'associés :

- La société anonyme « **W.E.B. PROPERTY SERVICES** », en abrégé « **WEPS** », associée commanditée qui est indéfiniment responsable des engagements de la société. L'associée commanditée assume les fonctions de gérante de la société conformément à l'article 22 des statuts.
- Les actionnaires. Ceux-ci ne sont responsables qu'à concurrence de leurs apports et sans solidarité. Ils ne peuvent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de la Société. Ils peuvent néanmoins agir en qualité de mandataire ou de membre d'un organe d'une personne morale qui représente à quelque titre que ce soit la Société.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social souscrit est fixé à dix millions d'euros (10.000.000,00 €). Il est représenté par trois millions cent soixante-six mille trois cent trente-sept (3.166.337) actions, sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois millions cent soixante-six mille trois cent trente-sept (1/3.166.337e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages. Le capital peut être souscrit et libéré tant par l'associé commandité que par les actionnaires.

ARTICLE 8 - HISTORIQUE DU CAPITAL

Lors de l'assemblée générale extraordinaire tenue devant le notaire Sylvain Linker, à Jumet, le 26 février 1999, l'assemblée a décidé d'augmenter le capital à concurrence de cent

trente-huit mille quatre cent vingt-cinq (138.425) francs pour le porter de deux cent millions quatre cent quatre-vingt-deux mille sept cent dix (200.482.710) francs à deux cent millions six cent vingt et un mille cent trente-cinq (200.621.135) francs, par la création de cent trente-six (136) parts de capital sans désignation de valeur nominale, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes et participant aux bénéfices à partir du 1^{er} septembre 1998, sauf le dividende relatif à l'exercice précédent, destinées à être échangées avec les actions non annulées de la société apporteuse.

Aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, à Charleroi, le 6 octobre 2000, l'assemblée a décidé :

- d'augmenter le capital, à concurrence de quatre cent soixante mille (460.000) francs, pour le porter à deux cent un millions quatre-vingt-un mille cent trente-cinq (201.081.135) francs, par la création de neuf cent quatre-vingt-six (986) actions nouvelles, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes. Elles ne participeront aux distributions éventuelles des bénéfices de la société qu'à partir du 1^{er} avril 2000 ;
- de convertir le capital s'élevant à deux cent un millions quatre-vingt-un mille cent trente-cinq (201.081.135) francs en quatre millions neuf cent quatre-vingt-quatre mille six cent septante et un virgule treize (4.984.671,13) euros ;
- d'augmenter le capital, à concurrence de quinze mille trois cent vingt-huit virgule quatre-vingt-sept (15.328,87) euros, pour le porter de quatre millions neuf cent quatre-vingt-quatre mille six cent septante et un virgule treize (4.984.671,13) euros à cinq millions (5.000.000) d'euros, sans création d'actions nouvelles, par incorporation au capital d'une somme de quinze mille trois cent vingt-huit virgule quatre-vingt-sept (15.328,87) euros, à prélever sur les résultats reportés de la société tels qu'ils figurent dans les comptes annuels arrêtés au 30 septembre 1999, approuvés par l'assemblée générale ordinaire du 14 décembre 1999.

Suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le 30 septembre 2004, l'assemblée générale a décidé d'augmenter le capital, à concurrence d'un million sept cent mille euros (1.700.000,00 €), pour le porter à six millions sept cent mille euros (6.700.000,00 €), par la création de deux cent septante-deux mille huit cent neuf (272.809) actions nouvelles, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes.

Suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Jean-Philippe Matagne, à Charleroi, le 16 novembre 2010, le gérant statutaire de WEB SCA, étant WEB SA, agissant elle-même par son conseil d'administration, dans le cadre du capital autorisé, a décidé d'augmenter le capital par souscription publique en espèces, à concurrence d'un montant maximum de 2.512.498,18 € (hors primes d'émission) et par l'émission de maximum 863.546 actions, sans désignation de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages, avec participation aux résultats à partir du 1^{er} octobre 2010.

Suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, le 8 décembre 2010, il a été constaté que l'augmentation était réalisée à concurrence de 2.512.498,18 € par la création de 863.546 actions nouvelles sans mention de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages, avec participation aux résultats à partir du 1^{er} octobre 2010. Le capital a été ainsi porté de 6.700.000,00 € à 9.212.498,18 €, représenté par trois millions cent soixante six mille trois cent trente-sept (3.166.337) actions.

Suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, à Charleroi, le 30 juin 2011, l'assemblée a décidé d'augmenter le capital à concurrence de 787.501,82 € pour le porter de 9.212.498,18 € à 10.000.000,00 €, sans création d'actions nouvelles et par incorporation du compte prime d'émission à due concurrence.

ARTICLE 9 - CAPITAL AUTORISÉ

9.1. Le gérant est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de dix millions d'euros (10.000.000,00 €), aux dates, conditions et modalités à fixer par lui, conformément à l'article 603 du Code des sociétés. Le droit de préférence peut être limité ou supprimé conformément à l'article 11 des statuts.

Dans les mêmes conditions, le gérant est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une période de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du 5 septembre 2018.

Le gérant est expressément habilité à procéder, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la Société, à des augmentations de capital aux conditions précitées. Cette autorisation est conférée pour une période de trois (3) ans à dater de la décision de l'assemblée générale du 5 septembre 2018.

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

9.2. Les augmentations de capital décidées en vertu de ces autorisations peuvent se réaliser par apport en numéraire, par apport en nature, par incorporation de réserves ou de primes d'émission, dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés, la réglementation SIR et les présents statuts. Elles peuvent également se faire par la conversion d'obligations convertibles ou l'exercice de droits de souscription - attachés ou non à un autre titre - pouvant donner lieu à la création d'actions avec droit de vote.

9.3. Lorsqu'il fait usage de l'autorisation d'augmenter le capital, le gérant ayant la faculté de substituer, est compétent pour adapter les statuts à l'effet de modifier le montant du capital social et, en cas d'émission de titres nouveaux, le nombre d'actions, pour compléter l'historique du capital ainsi que, par une disposition transitoire, indiquer dans quelle mesure il a fait usage de son pouvoir d'augmenter le capital.



9.4. Lorsqu'une augmentation de capital par souscription en numéraire comporte une prime d'émission – prime dont le gérant a pouvoir de fixer le montant –, le montant de celle-ci, après imputation éventuelle des frais, doit obligatoirement être porté à un compte indisponible qui constituera à l'égal du capital la garantie des tiers et ne pourra, sous réserve de son incorporation au capital par décision du gérant, être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour la réduction du capital par remboursement aux actionnaires ou par dispense de libération de leurs apports.

ARTICLE 10 - AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

10.1. Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision de l'assemblée générale, dans le respect des dispositions légales en la matière, ou par décision du gérant dans le cadre du capital autorisé. Toutefois, il est interdit à la Société de souscrire directement ou indirectement à sa propre augmentation de capital.

10.2. Lors de toute augmentation de capital, le gérant fixe le taux et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

10.3. En cas d'émission d'actions sans mention de valeur nominale en-dessous du pair comptable des actions existantes, la convocation à l'assemblée générale doit le mentionner expressément, et l'opération doit faire l'objet d'un rapport spécial du gérant et d'un rapport du/des commissaire(s) conformément à l'article 582 du Code des sociétés.

10.4. En cas d'augmentation de capital avec création de prime d'émission, le montant de cette prime doit être intégralement libéré à la souscription.

Cette prime d'émission doit être comptabilisée sur un compte de réserve indisponible qui ne peut être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale délibérant selon les dispositions prévues pour la modification des statuts. La prime d'émission aura, au même titre que le capital, la nature d'un gage commun au profit des tiers.

ARTICLE 11 - AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NUMÉRAIRE

11.1. En cas d'augmentation de capital contre apport en numéraire et sans préjudice des articles 592 à 598 du Code des sociétés, le droit de préférence peut être limité ou supprimé à condition qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres.

Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes conformément à la réglementation SIR :

- 1° il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis ;
- 2° il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
- 3° un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique ; et

- 4° la période de souscription publique doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois (3) jours de bourse.

Le droit d'allocation irréductible s'applique à l'émission d'actions, d'obligations convertibles et de droits de souscription qui sont exerçables par apport en espèces.

11.2. Le droit d'allocation irréductible ne doit pas être accordé en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

ARTICLE 12 - AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NATURE - RESTRUCTURATION

12.1. Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux règles prescrites aux articles 601 et 602 du Code des sociétés.

12.2. Les apports en nature peuvent également porter sur le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, avec ou sans apport en numéraire complémentaire.

12.3. En outre, en cas d'émission de titres contre apport en nature, les conditions suivantes doivent être respectées conformément à la réglementation SIR :

- 1° l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du gérant, visé à l'article 602 du Code des sociétés, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital ;
- 2° le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date ;

Pour l'application de la phrase précédente, il est permis de déduire du montant visé au point (b) de l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le gérant justifie spécifiquement dans son rapport spécial le montant des dividendes cumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel ;

- 3° sauf si le prix d'émission, ou dans le cas visé à l'article 12.5 des statuts, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois ;

- 4° le rapport visé au 1° doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

12.4. L'article 12.3 des statuts n'est pas applicable en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

12.5. Conformément à la réglementation SIR, les dispositions du présent article sont applicables mutatis mutandis aux fusions, scissions et opérations assimilées visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des sociétés. Dans ce dernier cas, par « date de la convention d'apport » il y a lieu d'entendre la date du dépôt du projet de fusion ou de scission.

ARTICLE 13 - AUGMENTATION DE CAPITAL D'UNE SOCIÉTÉ DU PÉRIMÈTRE AYANT LE STATUT DE SIR INSTITUTIONNELLE

Conformément à la réglementation SIR, en cas d'augmentation du capital d'une société du périmètre ayant le statut de SIR institutionnelle contre apport en numéraire à un prix inférieur de 10 % ou plus par rapport à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant le jour du début de l'émission, le gérant rédige un rapport dans lequel il expose la justification économique de la décote appliquée, les conséquences financières de l'opération pour les actionnaires de la SIR publique et l'intérêt de l'augmentation de capital considérée pour SIR publique. Ce rapport et les critères et méthodes d'évaluation utilisés sont commentés par le commissaire de la SIR publique dans un rapport distinct. Les rapports du gérant et du commissaire sont publiés conformément aux articles 35 et suivants de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations d'émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé au plus tard le jour du début de l'émission et en toute hypothèse dès la détermination du prix si celui-ci est fixé plus tôt.

Il est permis de déduire du montant visé au point (b) de l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le gérant justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel de la Société.

Au cas où la société du périmètre concernée n'est pas cotée, la décote visée à l'alinéa 1^{er} est calculée uniquement sur base d'une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois.

Le présent article n'est pas applicable aux augmentations de capital intégralement souscrites par la Société ou des sociétés du périmètre dont l'entière du capital est détenue directement ou indirectement par la Société.

ARTICLE 14 - ACQUISITION, PRISE EN GAGE ET ALIÉNATION PAR LA SOCIÉTÉ DE SES PROPRES ACTIONS

14.1. La Société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions entièrement libérées, avec ou sans droit de vote, contre des espèces aux termes d'une décision de l'assemblée générale statuant conformément aux articles 620 et 630 du Code des sociétés, dans le respect des conditions imposées par toutes dispositions légales en vigueur. Cette même assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions.

14.2. Le gérant est autorisé à acquérir des actions de la Société, pour compte de celle-ci, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est consentie pour une période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur Belge de la décision de l'assemblée générale du 5 septembre 2018. Cette autorisation peut être prorogée une ou plusieurs fois conformément aux dispositions légales.

14.3. Les conditions d'aliénation de titres acquis par la Société sont fixées selon les cas, conformément à l'article 622, § 2 du Code des sociétés, par l'assemblée générale ou par le gérant.

14.4. Le gérant peut aliéner les actions propres de la Société dans les cas suivants :

- 1)** lorsque ces actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé au sens de l'article 4 du Code des sociétés ;
- 2)** lorsque l'aliénation se fait sur une bourse de valeurs mobilières ou à la suite d'une offre en vente faite aux mêmes conditions à tous les actionnaires, pour éviter à la société un dommage grave et imminent, cette autorisation étant valable pour une durée de trois (3) ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée du 5 septembre 2018 et étant prorogeable pour des termes identiques ;
- 3)** dans tous les autres cas admis par le Code des sociétés.

Titre trois

TITRES

ARTICLE 15 - NATURE ET FORME

15.1. Les actions entièrement libérées sont nominatives ou dématérialisées, dans les limites prévues par la loi. Elles sont sans désignation de valeur nominale.

15.2. Les actions dématérialisées sont représentées par une inscription en compte au nom de son propriétaire ou de son détenteur auprès d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation.

15.3. Il est tenu au siège social un registre des actions nominatives, le cas échéant et si la loi le permet, sous forme électronique. Les titulaires d'actions nominatives peuvent prendre connaissance des inscriptions les concernant dans



le registre des actions nominatives. Des certificats constatant l'inscription nominative sont délivrés aux actionnaires. Tout transfert entre vifs ou à cause de mort ainsi que toute conversion d'action nominative doivent être inscrits dans le registre.

15.4. Le titulaire d'actions dématérialisées peut, à tout moment, en demander la conversion, à ses frais, en actions nominatives, et inversement.

15.5. A l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires et sous réserve de dispositions légales particulières en la matière notamment celles résultant de la réglementation SIR, la Société peut émettre les titres visés à l'article 460 du Code des sociétés, conformément aux règles prévues par ce dernier.

15.6. La Société peut émettre des obligations, par décision du conseil d'administration du gérant, qui détermine le type et les avantages qui y sont attachés, la manière et la date de remboursement, ainsi que toutes les autres conditions de l'émission.

L'émission d'obligations convertibles ou de warrants peut être décidée par l'assemblée générale ou par le gérant dans le cadre du capital autorisé, conformément aux dispositions du Code des sociétés et de la réglementation SIR.

Un registre des obligataires doit être tenu et un certificat être remis à l'obligataire à titre de preuve de son inscription dans le registre.

ARTICLE 16 - INDIVISIBILITÉ

Les titres sont indivisibles à l'égard de la Société, qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire par action.

Chaque fois que plusieurs personnes sont propriétaires d'une action, la société peut suspendre l'exercice des droits attachés à cette action jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme actionnaire à l'égard de la Société.

ARTICLE 17 - ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET PUBLICITÉ DES PARTICIPATIONS IMPORTANTES

17.1. Les actions de la Société doivent être admises aux négociations sur un marché réglementé belge, conformément à la réglementation SIR.

17.2. Pour l'application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, outre les seuils légaux, les seuils dont le franchissement donne lieu à une obligation de notification sont fixés à 3 % pour cent et les multiples de 5 % pour cent du nombre total de droits de votes existants.

Mis à part les exceptions prévues par le Code des sociétés, nul ne peut prendre part au vote à l'assemblée générale de la Société pour un nombre de voix supérieur à celui afférent aux titres dont il a déclaré la possession, conformément à l'article 514 du Code de sociétés, vingt (20) jours au moins avant la date de l'assemblée générale.

ARTICLE 18 - HÉRITIERS, AYANTS-CAUSE ET CRÉANCIERS DES ACTIONNAIRES

En cas de désaccord entre les héritiers et/ou ayants-cause ou en cas d'urgence, le président du tribunal de commerce peut, sur demande d'un d'entre eux, désigner un mandataire commun.

Les héritiers, ayants cause ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l'apposition des scellés sur les lieux, les biens et/ou valeurs de la société, demander le partage ou la licitation du fonds social, ni s'immiscer sous quelque forme que ce soit dans la gestion de la Société. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux documents comptables de la société ainsi qu'aux décisions de l'assemblée générale.

Titre quatre

GESTION – CONTRÔLE

ARTICLE 19 - GESTION

La Société est gérée par un ou plusieurs gérants, sociétés anonymes, qui doivent être associés commandités et désignés dans les présents statuts.

Conformément à l'article 61, § 2, du Code des sociétés, le gérant doit désigner un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de la personne morale. Ce représentant est soumis aux mêmes conditions et encourt les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'il exerçait cette mission en nom et pour compte propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Toutefois, ce représentant permanent ne contracte aucune responsabilité personnelle relative aux engagements de la Société. Celle-ci ne peut révoquer son représentant qu'en désignant simultanément son successeur. La désignation du représentant permanent ne peut porter préjudice aux dispositions législatives et réglementaires relatives aux SIR.

Les administrateurs et délégués à la gestion journalière du gérant, ne sont à titre personnel ni gérants, ni délégués à la gestion journalière, ni commandités de la présente Société.

ARTICLE 20 - ORGANISATION INTERNE ET QUALITÉ

Conseil d'administration du gérant

20.1. Le conseil d'administration du gérant est composé d'au moins cinq (5) administrateurs, actionnaires ou non, personnes physiques, nommés pour six (6) ans au plus par l'assemblée générale et rééligibles.

20.2. Le conseil d'administration du gérant comprend au moins trois (3) administrateurs indépendants au sens de l'article 526ter du Code des sociétés.

20.3. Les administrateurs du gérant sont exclusivement des personnes physiques ; ils doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR

et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

20.4. La nomination des administrateurs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

20.5. Tous les membres du conseil d'administration du gérant devront s'engager à respecter les principes et règles de la bonne gouvernance.

ARTICLE 21 - NOMINATION ET FIN DES FONCTIONS DU GÉRANT

21.1. Le gérant est, sauf en ce qui concerne le premier gérant visé à l'article 22 des statuts, nommé par l'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts, pour une durée déterminée ou indéterminée.

21.2. Le gérant statutaire est irrévocable, sauf en justice, pour un juste motif.

21.3. En toute hypothèse, les fonctions du gérant prennent fin par :

- l'échéance de son mandat ;
- la révocation en justice pour des motifs légitimes ;
- la démission du gérant : le gérant ne peut démissionner que pour autant que sa démission soit possible compte tenu des engagements souscrits par ce dernier envers la Société et pour autant que cette démission ne mette pas la Société en difficulté. En outre, sa démission ne pourra être valablement prise en considération que pour autant qu'elle ait été notifiée aux actionnaires, dans le cadre d'une assemblée générale convoquée avec pour ordre du jour la constatation de la démission du gérant et les mesures à prendre. La date de prise d'effet de la démission devra en tous les cas être postérieure d'un mois au moins à la date de l'assemblée générale réunie pour constater la démission du gérant ;
- la faillite, dissolution ou toute autre procédure analogue affectant le gérant ;
- la perte, dans le chef de tous les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant, des conditions d'honorabilité, d'expertise et d'expérience requises par la réglementation SIR ;
- l'interdiction au sens de la réglementation SIR affectant tous les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant.

Dans ces deux dernières hypothèses, le gérant ou les commissaire(s) convoque(nt) une assemblée générale avec pour ordre du jour la constatation de la perte de ces conditions ou la survenance de l'interdiction et les mesures à prendre. Cette assemblée doit être réunie dans les six semaines.

Si la perte de ces conditions ou l'interdiction n'affecte qu'un ou certains membres de l'organe de gestion et/ou de gestion journalière, le gérant pourvoit à leur remplacement dans les trois (3) mois de la constatation qu'il en aura faite. Passé de délai, le gérant devra convoquer une assemblée générale

avec pour ordre du jour la constatation de la perte desdites conditions ou la surveillance de l'interdiction dans le chef de certains membres de l'organe de gestion et/ou de gestion journalière, ainsi que les mesures à prendre.

Les mesures qui seraient prises en vertu des deux alinéas qui précèdent le sont sous réserve des mesures que prendrait la FSMA en vertu des pouvoirs prévus dans la réglementation SIR.

21.4. En cas de cessation des fonctions d'un gérant, la Société n'est pas dissoute, même s'il s'agit du gérant unique. Il est pourvu à son remplacement par l'assemblée générale convoquée par les autres gérants ou le ou les commissaire(s), laquelle statue dans ce cas comme en matière de modification des statuts.

ARTICLE 22 - GÉRANT STATUTAIRE UNIQUE

Est nommée gérant statutaire unique pour une durée indéterminée : la société anonyme « **W.E.B. PROPERTY SERVICES** », en abrégé « **WEPS** », ayant son siège à Charleroi (6041-Gosselies), avenue Mermoz, 29, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0463.639.412.

ARTICLE 23 - PROCÈS VERBAUX

Les décisions du gérant sont constatées par des procès-verbaux, signés par les membres présents, chaque mandataire signant en outre pour le(s) administrateur(s) qu'il représente et consignés dans un registre spécial tenu au siège de la Société.

Les copies ou extraits des décisions du gérant à produire en justice ou ailleurs sont signés par le Président du conseil d'administration du gérant ou à défaut par deux administrateurs du gérant.

ARTICLE 24 - POUVOIRS

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

24.2. Le gérant établit les rapports semestriels ainsi que le rapport annuel.

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

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

24.5. Le gérant peut fixer la rémunération de chaque mandataire à qui des compétences spéciales ont été octroyées et ce, conformément à la réglementation SIR. La rémunération ne



peut être directement ou indirectement liée aux opérations effectuées par la Société et sont imputés sur les frais de fonctionnement de la Société.

ARTICLE 25 - DIRECTION EFFECTIVE

La direction effective de la Société est confiée à deux personnes physiques au moins.

Les membres de la direction effective doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

La nomination des dirigeants effectifs est soumise à l'approbation préalable de la FSMA.

ARTICLE 26 - REPRÉSENTATION ET SIGNATURE DES ACTES

26.1. La Société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux où intervient un fonctionnaire public ou un officier ministériel et en justice, tant en demandant qu'en défendant, par le gérant, suivant les règles légales et statutaires de représentation de ce gérant- société anonyme. Cette règle s'applique à tous recours judiciaires ou administratifs intentés, formés ou soutenus au nom de la Société.

26.2. La Société est en outre valablement engagée par tous les mandataires spéciaux dans les limites de leurs mandats qui ont été conféré à cette fin par le gérant ou, dans les limites de la gestion journalière, par les délégués à cette gestion.

ARTICLE 27 - RÉMUNÉRATION

Le mandat du gérant est rémunéré.

La rémunération du gérant est fixée annuellement par l'assemblée générale de la société, conformément à l'article 35, § 1, de la loi SIR.

Le gérant a par ailleurs droit au remboursement des frais qui sont directement liés à son mandat.

Les honoraires perçus par le gérant font l'objet d'un contrôle par le Commissaire à chaque clôture semestrielle ou annuelle.

ARTICLE 28 - CONFLITS D'INTÉRÊTS

Le gérant, les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant et les mandataires de la Société respectent les règles relatives aux conflits d'intérêts prévues par le Code des sociétés et la réglementation SIR.

ARTICLE 29 - CONTRÔLE RÉVISORAL

29.1. Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels est confié à un ou plusieurs commissaires qui exercent les fonctions qui leur incombent en vertu du Code des sociétés et de la réglementation SIR.

L'assemblée générale nomme un ou plusieurs commissaires, agréés par la FSMA, membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, conformément aux dispositions légales, pour un terme de trois (3) ans, renouvelable. L'assemblée générale fixe le nombre de commissaires ainsi que leurs émoluments.

Le ou les commissaires ainsi nommés par l'assemblée générale ne peuvent être révoqués que pour juste motif, éventuellement sous peine de dommages et intérêts.

Ce ou ces commissaires contrôlent et certifient les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels de la Société et confirment, le cas échéant, toutes les informations à transmettre, conformément à la réglementation SIR.

Le ou les commissaires peuvent prendre connaissance des livres, de la correspondance, des procès-verbaux et généralement de toutes les écritures de la Société, au siège de celle-ci.

Titre cinq

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE 30 - COMPOSITION

L'assemblée générale se compose du ou des associés commandités et de tous les actionnaires qui ont le droit de vote, soit par eux-mêmes, soit par mandataire moyennant l'observation des prescriptions légales ou statutaires.

Les décisions de l'assemblée générale obligent tous les actionnaires, mêmes ceux qui étaient absents ou dissidents.

ARTICLE 31 - RÉUNIONS

31.1. L'assemblée générale annuelle se réunit le quatrième mardi du mois d'avril, à 16 heures.

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le premier jour ouvrable suivant (le samedi n'étant pas considéré comme un jour ouvrable).

L'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire comprend au moins les points suivants : la discussion du rapport de gestion et, le cas échéant, du rapport du/des commissaires, la discussion et l'approbation de la rémunération de la gérante, la discussion et l'approbation des comptes annuels, l'octroi de la décharge au gérant et au(x) commissaire(s) et l'approbation du rapport de rémunération par l'assemblée générale

Les détenteurs de warrants et d'obligations convertibles peuvent prendre connaissance, au siège social, des décisions prises par l'assemblée générale.

L'assemblée peut être convoquée extraordinairement chaque fois que l'intérêt de la société l'exige. Elle doit l'être sur la demande d'actionnaires représentant un/ cinquième (1/5) du capital social conformément à l'article 523 du Code des sociétés.

31.2. Les assemblées générales, ordinaires et extraordinaires, se tiennent au siège social ou en Belgique à l'endroit indiqué dans la convocation.

ARTICLE 32 - CONVOCATIONS, INFORMATIONS ET ORDRE DU JOUR

32.1. L'assemblée générale, tant annuelle qu'extraordinaire, se réunit sur la convocation du gérant ou du (des) commissaire(s).

Les convocations contiennent les mentions visées par le Code des sociétés et toutes autres réglementations applicables.

32.2. La Société met à la disposition des actionnaires l'information requise par le Code des sociétés et toutes autres réglementations.

32.3. Le seuil à partir duquel un ou plusieurs actionnaires peuvent, conformément à l'article 532 du Code des sociétés, requérir la convocation d'une assemblée générale en vue d'y soumettre une ou plusieurs propositions, est fixé à 20 % de l'ensemble des actions donnant le droit de vote.

32.4. Un ou plusieurs actionnaires, possédant ensemble au moins 3 % du capital social de la Société, peuvent, conformément aux dispositions du Code des sociétés, requérir l'inscription de sujets à traiter à l'ordre du jour de toute assemblée générale, ainsi que déposer des propositions de décision concernant les sujets à traiter inscrits ou à inscrire à l'ordre du jour.

ARTICLE 33 - ADMISSION A L'ASSEMBLÉE

33.1. Le ou les associés commandités sont admis de plein droit à toute assemblée sans devoir accomplir aucune formalité d'admission.

33.2. Le droit de participer à une assemblée générale et d'y exercer le droit de vote est subordonné à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre (24) heures (minuit, heure belge) (ci-après, la « date d'enregistrement »),

- soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la société,
- soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation,
- sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale.

En outre, les actionnaires souhaitant prendre part à l'assemblée doivent :

- titulaires d'actions dématérialisées : produire une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou teneur de comptes agréé certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement et pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale ; ce dépôt doit être effectué au siège social ou auprès des établissements désignés dans les avis de convocation, au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée ;
- titulaires d'actions nominatives : notifier leur intention de prendre part à l'assemblée à la société, par lettre ordinaire, télécopie ou courriel, adressé au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée.

33.3. Tout actionnaire peut, dès la convocation de l'assemblée et au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée, poser des questions par écrit, auxquelles il sera répondu au cours de l'assemblée pour autant que l'actionnaire concerné ait satisfait aux formalités d'admission à l'assemblée.

ARTICLE 34 - MODALITÉS DE PARTICIPATION ET DE VOTE A L'ASSEMBLÉE

34.1. Tout propriétaire d'actions peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, actionnaire ou non.

En dehors des exceptions qui seraient prévues par le Code des sociétés, l'actionnaire ne peut désigner, pour une assemblée générale donnée, qu'une seule personne comme mandataire.

La procuration doit être notifiée par écrit et signée par l'actionnaire et elle doit parvenir à la Société ou au lieu indiqué dans la convocation au plus tard le sixième jour qui précède l'assemblée générale.

Le gérant peut arrêter la formule des procurations.

34.2. Les incapables sont représentés par leur représentant légal.

Les copropriétaires, les usufruitiers et nus-propriétaires, les créanciers et débiteurs gagistes doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

34.3. Les détenteurs d'obligations et de warrants peuvent assister à l'assemblée générale, mais avec voix consultative seulement.

34.4. Le gérant répond aux questions qui lui sont posées par les actionnaires au sujet de son rapport ou des points portés à l'ordre du jour.

Le(s) commissaire(s) répond(ent) aux questions qui lui(leur) sont posées par les actionnaires au sujet de son(leur) rapport de contrôle.

ARTICLE 35 - REGISTRE ET LISTE DE PRÉSENCE

35.1. Un registre désigné par le gérant mentionne, pour chaque actionnaire qui a signalé sa volonté de participer à l'assemblée générale, ses nom et prénom ou dénomination sociale, son adresse ou siège social, le nombre d'actions qu'il détenait à la date d'enregistrement et la description des documents qui établissent la détention des actions à cette date d'enregistrement.

35.2. L'actionnaire ou son mandataire veille à fournir à la Société le cas échéant tous éléments requis en vue de l'identification de l'actionnaire.

35.3. Une liste de présence indiquant l'identité du ou des associé(s) commandité(s) et celle des actionnaires et le nombre de leurs actions est signée par chacun d'eux ou par leur mandataire avant d'entrer en séance.

ARTICLE 36 - BUREAU

Toute assemblée générale est présidée par le Président du conseil d'administration du gérant ou à son défaut par le



Vice-président ou par l'administrateur du gérant désigné par ses pairs.

Le Président désigne un Secrétaire. Si le nombre de personnes présentes le permet, le président choisit parmi les actionnaires un ou deux scrutateurs.

ARTICLE 37 - DROIT DE VOTE DES ACTIONNAIRES

37.1. Chaque action donne droit à une voix.

37.2. En cas d'acquisition ou de prise en gage par la Société de ses propres actions, le droit de vote attaché à ces titres est suspendu.

37.3. Les votes se font par main levée ou par appel nominal, à moins que l'assemblée n'en décide autrement à la majorité des voix.

ARTICLE 38 - DÉLIBÉRATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

38.1. Aucune assemblée ne peut valablement délibérer sur des objets qui ne figurent pas à l'ordre du jour, sauf si tous les actionnaires sont présents et marquent leur accord à l'unanimité de délibérer sur de nouveaux points.

L'assemblée générale peut valablement délibérer et voter sans égard à la part du capital social présente ou représentée, excepté dans les cas où le Code des sociétés impose un quorum de présence.

Les décisions de l'assemblée générale, en ce compris les modifications des statuts, ne sont valablement prises qu'avec l'accord du ou des gérants.

38.2. Tout projet de modification des statuts doit être préalablement soumis à la FSMA, conformément à la réglementation SIR.

38.3. A l'exception des points de l'ordre du jour pour lesquels la loi ou les présents statuts exigent un quorum minimum et des majorités spéciales, les décisions sont prises à la majorité simple des voix, quel que soit le nombre de titres représentés sans tenir compte des abstentions.

ARTICLE 39 - PROROGATION

Quels que soient les points à l'ordre du jour, le gérant a le droit, après l'ouverture des débats, de proroger à cinq semaines au plus toute assemblée tant ordinaire qu'extraordinaire.

Cette prorogation, notifiée par le président avant la clôture de la séance et mentionnée au procès-verbal de celle-ci, annule toute décision déjà prise.

La prorogation ne peut avoir lieu qu'une seule fois. La seconde assemblée statue définitivement sur les points à l'ordre du jour.

ARTICLE 40 - PROCÈS VERBAUX

40.1. Les procès-verbaux des assemblées générales mentionnent pour chaque décision, le nombre d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés, la proportion du capital social représentée par ces votes, le nombre total de votes valablement exprimés, le nombre de votes

exprimés pour et contre chaque décision et, le cas échéant, le nombre d'abstentions.

40.2. Les décisions prises par l'assemblée générale font l'objet de procès-verbaux signés par les membres du bureau, le ou les associés commandités et les actionnaires qui le demandent. Ils sont consignés dans un registre spécial tenu au siège de la Société.

40.3. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par le Président du conseil d'administration du gérant, le Secrétaire de l'assemblée et deux scrutateurs ou à leur défaut par deux administrateurs du gérant.

Titre six

ASSEMBLEE GENERALE DES OBLIGATAIRES

ARTICLE 41 - CONVOCATIONS

Lorsque la Société a émis des obligations, le gérant et le(s) commissaire(s) de la Société peuvent convoquer les titulaires d'obligations en assemblée générale des obligataires. Ils doivent également convoquer celle-ci à la demande d'obligataires représentant le cinquième du montant des obligations en circulation.

Les convocations contiennent l'ordre du jour et sont faites conformément aux dispositions du Code des sociétés.

ARTICLE 42 - PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DES OBLIGATAIRES

Pour être admis à l'assemblée générale des obligataires, les titulaires d'obligations nominatives doivent se conformer aux formalités prévues à l'article 571 du Code des sociétés ainsi qu'aux éventuelles formalités prévues par les conditions d'émission des obligations ou dans les convocations.

ARTICLE 43 - TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES OBLIGATAIRES ET PROCÈS VERBAUX

Les procès-verbaux des assemblées générales des obligataires sont signés par les membres du bureau et par les obligataires qui le demandent.

Les copies et extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par le gérant.

ARTICLE 44 - REPRÉSENTATION

Tout titulaire d'obligations peut se faire représenter à l'assemblée générale des obligataires par un mandataire, obligataire ou non. Le gérant peut déterminer la forme des procurations.

Titre sept

ECRITURES SOCIALES – REPARTITION – DISSOLUTION

ARTICLE 45 - ÉCRITURES SOCIALES

45.1. L'exercice social commence le premier (1^{er}) janvier et se clôture le trente-et-un (31) décembre de chaque année.

45.2. A cette dernière date, les écritures sociales sont arrêtées et le gérant dresse un inventaire et établit les comptes annuels, conformément à la réglementation SIR.

La Société supporte notamment les frais de constitution, d'organisation et de domiciliation de celle-ci, les frais du service des actions de la société, les coûts liés aux transactions sur les immeubles et aux opérations de placement, la rémunération du gérant et les frais visés à l'article 27 des statuts, les frais de gestion technique, surveillance, entretien, maintenance, etcetera des biens immobiliers de la Société, les frais de comptabilité et d'inventaire, les frais de révision des comptes et de contrôle de la société, les frais de publication inhérents à l'offre d'actions, à l'établissement des rapports périodiques et à la diffusion des informations financières, les coûts de la gestion et les impôts, taxes et droits dus en raison des transactions effectuées par la Société ou de l'activité de la Société.

45.3. Le gérant établit un inventaire des biens immobiliers de la Société ainsi que de ceux de ses sociétés du périmètre chaque fois que la Société procède à l'émission d'actions ou au rachat d'actions autrement que sur un marché réglementé.

ARTICLE 46 - DISTRIBUTIONS

46.1. L'article 616 du Code des sociétés n'est pas applicable à la Société conformément à la réglementation SIR et par conséquent, elle n'est pas tenue de constituer ou maintenir une réserve légale.

La Société affecte ses bénéfices en conformité avec la réglementation SIR. Elle doit distribuer à ses actionnaires et dans les limites prévues par le Code des sociétés et la réglementation SIR, un dividende dont le montant minimum est prescrit par la réglementation SIR.

46.2. La Société peut distribuer un dividende optionnel, avec ou sans complément en espèces.

ARTICLE 47 - DIVIDENDES

47.1. Le paiement des dividendes se fait aux époques et aux endroits désignés par le gérant.

Le gérant peut, sous sa propre responsabilité, décider, conformément à la loi, le paiement d'acomptes sur dividendes ; il fixe le montant de ce(s) acompte(s) et la date de leur paiement.

47.2. Les dividendes de titres nominatifs et tantièmes non réclamés dans les cinq (5) ans de leur exigibilité sont prescrits.

ARTICLE 48 - MISE À DISPOSITION

Les rapports financiers annuels et semestriels de la Société, lesquels contiennent les comptes annuels et semestriels de la Société, ainsi que les rapports du ou des commissaires,

sont mis à disposition des actionnaires conformément aux dispositions applicables aux émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé et à la réglementation SIR.

Les rapports annuels et semestriels de la Société sont placés sur le site internet de la Société.

Une copie des rapports annuels et semestriels est en outre disponible gratuitement sous la forme d'une brochure qui est envoyée à tout actionnaire nominatif et que tout actionnaire peut demander à la Société.

ARTICLE 49 - DISSOLUTION

En cas de perte de la moitié ou des trois quarts du capital, le gérant doit appliquer l'article 633 du Code des sociétés.

En cas de dissolution de la Société pour quelque cause que ce soit et à quelque moment que ce soit, il sera procédé à la liquidation par le gérant qui recevra un émolument déterminé par l'assemblée générale.

Au cas où le gérant n'accepterait pas cette mission, il sera procédé à la liquidation par un ou plusieurs liquidateurs, personnes physiques ou morales, nommés par l'assemblée générale, moyennant l'accord du ou des associé(s) commandité(s). L'assemblée générale détermine leurs pouvoirs et leurs émoluments et fixe le mode de liquidation. Elle conserve le pouvoir de modifier les statuts si les besoins de la liquidation le justifient.

L'assemblée générale est convoquée, constituée et tenue, pendant la liquidation, conformément aux dispositions du titre V des présents statuts, le ou les liquidateurs exerçant, s'il y a lieu, les prérogatives du gérant. Un des liquidateurs la préside ; en cas d'absence ou d'empêchement du ou des liquidateurs, l'assemblée générale élit elle-même son président. Les copies ou extraits des procès-verbaux de ses décisions, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par le ou les liquidateurs.

Après règlement du passif et des frais de liquidation ou consignation des sommes nécessaires à cet effet ainsi qu'après l'assemblée générale de clôture de la liquidation, le produit de la liquidation sera réparti entre toutes les actions. Si le produit net ne permet pas de rembourser toutes les actions, les liquidateurs remboursent par priorité les actions libérées dans une proportion supérieure jusqu'à ce qu'elles soient sur un pied d'égalité avec les actions libérées dans une moindre proportion ou procèdent à des appels de fonds complémentaires à charge des propriétaires de ces dernières.

La liquidation de la Société est clôturée conformément aux dispositions du Code des sociétés.



Titre huit

DISPOSITIONS GENERALES ET TRANSITOIRES

ARTICLE 50 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présents statuts, faute de domicile élu en Belgique et notifié à la Société, tout associé commandité, actionnaire, gérant, directeur et liquidateur de la société non domicilié en Belgique, est censé avoir élu domicile au siège social où toutes communications, sommations, assignations ou significations peuvent lui être valablement faites.

Les titulaires d'actions nominatives doivent notifier à la Société tout changement de domicile ; à défaut, toutes communications, convocations ou notifications seront valablement faites au dernier domicile connu.

ARTICLE 51 - COMPÉTENCE JUDICIAIRE

En cas de litiges entre un associé commandité, gérant, actionnaire, administrateur, délégué à la gestion journalière ou administrateur du gérant, commissaire, liquidateur, ou un de leurs mandataires, entre eux ou avec la Société, relatifs aux affaires de la Société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux du siège social de la Société, sauf si, au cas où, conformément à l'article 2.3, le siège social était transféré à l'étranger, auquel cas seuls les tribunaux de Bruxelles seront compétents.

ARTICLE 52 - DROIT COMMUN

Les clauses qui sont contraires aux dispositions impératives du Code des sociétés et de la réglementation SIR sont considérées comme non écrites.

Par conséquent les dispositions de ces législations et réglementations auxquelles il serait irrégulièrement dérogees, sont censées faire partie intégrante des statuts.

ARTICLE 53 - ADAPTATIONS LÉGALES

En cas de modification législative, le gérant est autorisé à adapter les présents statuts aux futurs textes légaux qui pourraient modifier lesdits statuts. Cette autorisation ne vise explicitement qu'une mise en conformité par acte notarié.

Pour tout renseignement complémentaire :

CAROLINE WAGNER

Chief Administrative Officer
cwagner@w-e-b.be

ANTOINE TAGLIAVINI

Chief Financial Officer
atagliavini@w-e-b.be

LAURENT WAGNER

Chief Executive Officer

Avenue Jean Mermoz 29
B-6041 Gosselies
Tel : 071 259 259
Fax : 071 352 127
Email : info@w-e-b.be

www.w-e-b.be



WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA

Avenue Jean Mermoz 29
B-6041 Gosselies

Tel : 071 259 259

Fax : 071 352 127

Email : info@w-e-b.be

www.w-e-b.be