

10	31/05/2021	BE 0426.715.074	95	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	21168.00285	C 1.1
NAT.	Date du dépôt	N° 0426.715.074	P.	U.	D.	C-cap 1

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

**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: <sup>1</sup>

Numéro d'entreprise **0426.715.074**

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

COMPTES ANNUELS **EN EUROS (2 décimales)** <sup>2</sup>

approuvés par l'assemblée générale du **27/04/2021**

et relatifs à l'exercice couvrant la période du **01/01/2020** au **31/12/2020**

Exercice précédent du **01/01/2019** au **31/12/2019**

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

Nombre total de pages déposées: **6**  
objet:

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans

Signature  
(nom et qualité)

**WAGNER Robert, Laurent**

**Représentant permanent du gérant statutaire WEPS SA**

Signature  
(nom et qualité)

<sup>1</sup> Mention facultative.

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

<sup>3</sup> Biffer la mention inutile.

**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 des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

**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 Réviseurs d'Entreprises SRL 0429.501.944**

Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : B00009

Mandat : 05/06/2020- 25/04/2023

Représenté par :

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

**BILAN SOCIAL**

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

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

<b>Au cours de l'exercice</b>	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
<b>Nombre moyen de travailleurs</b>				
Temps plein .....	1001	1,0		1,0
Temps partiel .....	1002			
Total en équivalents temps plein (ETP) .....	1003	1,0		1,0
<b>Nombre d'heures effectivement prestées</b>				
Temps plein .....	1011	1.718		1.718
Temps partiel .....	1012			
Total .....	1013	1.718		1.718
<b>Frais de personnel</b>				
Temps plein .....	1021	296.928,21		296.928,21
Temps partiel .....	1022			
Total .....	1023			
<b>Montant des avantages accordés en sus du salaire .....</b>	1033			

<b>Au cours de l'exercice précédent</b>	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP .....	1003	1,0		1,0
Nombre d'heures effectivement prestées .....	1013	1.665		1.665
Frais de personnel .....	1023	286.615,00		286.615,00
Montant des avantages accordés en sus du salaire .....	1033			

**TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ 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
<b>A la date de clôture de l'exercice</b>				
<b>Nombre de travailleurs</b> .....	105	1		1,0
<b>Par type de contrat de travail</b>				
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			
<b>Par sexe et niveau d'études</b>				
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
<b>Par catégorie professionnelle</b>				
Personnel de direction .....	130	1		1,0
Employés .....	134			
Ouvriers .....	132			
Autres .....	133			

**PERSONNEL INTÉrimAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ**

<b>Au cours de l'exercice</b>	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
Nombre moyen de personnes occupées .....	150		
Nombre d'heures effectivement prestées .....	151		
Frais pour la société .....	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
<b>Nombre de travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice</b>	205			
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée .....	210			
Contrat à durée déterminée .....	211			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini .....	212			
Contrat de remplacement .....	213			
<b>SORTIES</b>	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
<b>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 .....</b>	305			
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée .....	310			
Contrat à durée déterminée .....	311			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini .....	312			
Contrat de remplacement .....	313			
<b>Par motif de fin de contrat</b>				
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 la société comme indépendants .....	350			

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

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés .....	5801		5811	
Nombre d'heures de formation suivies .....	5802		5812	
Coût net pour la société .....	5803		5813	101,81
dont coût brut directement lié aux formations .....	58031		58131	
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs .....	58032		58132	101,81
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire) .....	58033		58133	
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés .....	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies .....	5822		5832	
Coût net pour la société .....	5823		5833	
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés .....	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies .....	5842		5852	
Coût net pour la société .....	5843		5853	

## WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA



# RAPPORT FINANCIER 2020 STATUTAIRE

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

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

Début : AGO 2020 - Exercice 2020 (28/04/2020)

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

Des honoraires (audit légal) pour un montant de 50 000 € HTVA ont été attribués au Commissaire « PwC » pour l'exercice sous revue.

---

*1 La rémunération s'élève à 50 000 € HTVA (hors frais et débours, hors cotisation IRE par exercice pour l'examen des comptes annuels statutaires. Un honoraire complémentaire de 4 000 € HTVA est prévu pour chaque rapport d'audit supplémentaire dans le cas où la Société serait tenue d'établir des comptes consolidés.*

*Les comptes annuels statutaires de WEB SCA préparés sous le référentiel IFRS sont résumés ci-après conformément à l'article 3:117 du code des sociétés et Associations. La version intégrale des comptes annuels statutaires de WEB SCA, le Rapport de gestion et le Rapport du Commissaire y relatifs seront déposés à la Banque Nationale de Belgique dans les délais légaux. Le Commissaire a émis une attestation sans réserve sur ces comptes annuels statutaires.*

## **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 2020**

---

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

### **Rapport sur les comptes annuels**

#### ***Opinion sans réserve***

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société, comprenant l'état statutaire de la situation financière au 31 décembre 2020 ainsi que l'état du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie statutaires de l'exercice clos à cette date ainsi que les notes aux états financiers. Ces comptes annuels font état d'un total de l'état statutaire de la situation financière qui s'élève à EUR'000' 299.624 et d'un résultat net de l'exercice qui se solde par un bénéfice de EUR'000' 9.006.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2020, 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.

### ***Points clés de l'audit***

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des comptes de la période en cours. Ces points ont été 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' 275.460 au 31 décembre 2020. Les normes internationales d'information financière prescrivent que les immeubles de placement soient valorisés à leur juste valeur. La détermination de cette juste valeur dépend fortement d'estimations dont les plus significatives sont la valeur locative de l'immeuble, son taux d'occupation, les frais d'entretien et de réparation estimés et le taux d'actualisation utilisé.

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

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

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

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

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

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

## Valorisation des créances douteuses

### *Point clé de l'audit*

La Société a, à son actif, des créances commerciales brutes pour un montant agrégé de EUR'000' 4.566 au 31 décembre 2020. La réduction de valeur enregistrée sur ces créances s'élève à EUR'000' 2.033.

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

Pour plus d'informations concernant la valorisation des créances douteuses, nous nous référons à la note 7 des comptes annuels.

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

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

### ***Responsabilités du gérant statutaire relatives à l'établissement des 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 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 et des statuts de la Société.

### ***Responsabilités du commissaire***

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

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

A 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 2020
- Historique
- Facteurs de risques
- Rapport immobilier

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

***Mentions relatives à l'indépendance***

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des 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.

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

- Au cours de l'exercice, un acompte sur dividende a été distribué à propos duquel nous avons établi le rapport joint en annexe, conformément aux exigences légales.

Woluwe-Saint-Etienne, le 22 mars 2021

Le commissaire  
PwC Reviseurs d'Entreprises SRL  
Représenté par

Damien Walgrave  
Reviseur d'Entreprises

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

Annexe 2 : Rapport financier annuel 2020

**Annexe 1**

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



A l'attention du Gérant statutaire

## **RAPPORT D'EXAMEN LIMITE DU COMMISSAIRE DE L'ETAT RESUMANT LA SITUATION ACTIVE ET PASSIVE DE WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA DANS LE CADRE DE LA DISTRIBUTION D'UN ACOMPTE SUR LE DIVIDENDE DE L'EXERCICE**

---

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

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

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

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

### ***Responsabilité du commissaire***

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

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

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



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

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

Notre opinion ne comporte pas de réserve concernant ce point.

### **Conclusion**

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

### **Restriction d'utilisation de notre rapport**

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

Sint-Stevens-Woluwe, le 20 novembre 2020

Le commissaire  
PwC Reviseurs d'Entreprises SRL  
représenté par

Damien Walgrave  
Réviseur d'Entreprises

Annexe: Situation active et passive au 30 septembre 2020



**Situation active et passive au 30 septembre 2020**

# Comptes statutaires

## 1. BILAN STATUTAIRE - (EN €)

0

	Notes	30/09/2020	IFRS
<b>ACTIF</b>			
<b>I. Actifs non courants</b>		<b>288.395.825</b>	
C. Immeubles de placement (**)		270.567.285	
- Immeubles disponibles à la location		270.567.285	
- Projets de développement		0	
E. Actifs financiers non courants		17.824.940	
- Prêts et créances		8.367.731	
- Autres		8.367.731	
- Autres		9.457.209	
- Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation		9.457.209	
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		3.600	
<b>II. Actifs courants</b>		<b>6.674.914</b>	
A. Actifs détenus en vue de la vente		819.422	
- Immeubles de placement (**)		819.422	
B. Actifs financiers courants		150.000	
- Prêts et créances		150.000	
D. Créances commerciales		4.543.294	
E. Créances fiscales et autres actifs courants		44.614	
- Autres		44.614	
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		310.209	
G. Comptes de régularisation		807.375	
- Charges immobilières payées d'avance		289.604	
- Autres		517.771	
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>295.070.739</b>	
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>155.698.295</b>	
A. Capital		8.403.938	
- Capital souscrit		10.000.000	
- Frais d'augmentation de capital		-1.596.062	
B. Primes d'émission		26.924.110	
C. Réserves		117.752.310	
- a. Réserve Légale		40.376	
- b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		95.563.383	
- c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-8.772.989	
- e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-1.944.265	
- m. Autres réserves		0	
- n. Résultats reportés des exercices antérieurs		32.865.806	
D. Résultat net de l'exercice		2.617.937	
- Résultat de l'exercice		2.617.937	

	IFRS
	Notes
	30/09/2020
<b>PASSIF</b>	
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>94.330.012</b>
A. Provisions	0
B. Dettes financières non courantes	94.330.012
a) Etablissements de crédit	94.141.817
c) Autres	188.195
- Garanties locatives reçues	188.195
F. Passifs d'impôts différés	0
<b>II. Passifs courants</b>	<b>45.042.432</b>
B. Dettes financières courantes	36.607.184
a) Etablissements de crédit (*)	36.607.184
C. Autres passifs financiers courants	1.965.797
- Instruments de couverture autorisés	1.965.797
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.964.101
a) Exit Tax	0
b) Autres	2.964.101
- Fournisseurs	997.650
- Impôts, rémunérations et charges sociales	1.966.450
E. Autres passifs courants	24.859
- Dettes envers entreprises liées	
- Autres	24.859
F. Comptes de régularisation	3.480.492
- Revenus immobiliers perçus d'avance	3.183.391
- Intérêts et autres charges courus non échus	297.101
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>295.070.739</b>

(\*) au 30/09/2020, la Société dispose de ligne de crédit non utilisées s'élevant à kEUR 11.950

(\*\*) L'épidémie du Coronavirus (COVID-19) confronte la société et l'expert externe à un ensemble de circonstances sans précédent sur lesquelles fonder son jugement. Par conséquent, il convient d'accorder un degré de prudence et d'incertitude plus important à la valorisation présentée considération faite de l'impact futur incertain que pourrait avoir cette crise sanitaire sur le marché de l'immobilier.

<b>Taux d'endettement =</b>	<b>45,39%</b>
+ Passifs non courants	94.330.012
+ Passifs courants	45.042.432
- Instruments de couverture autorisés	-1.965.797
- Comptes de régularisation du passif	-3.480.492
: Total des capitaux propres et du passif	295.070.739

## 2. COMPTE DE RESULTATS STATUTAIRE (EN €)

	IFRS
Notes	30/09/2020
<b>I. Revenus locatifs</b>	<b>13.217.967</b>
A. Loyers	13.285.613
C. Gratuits locatives	-67.646
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	0
<b>III. Charges relatives à la location</b>	<b>-1.389.565</b>
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	0
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-1.392.325
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	2.760
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>11.828.402</b>
<b>IV. Récupération de charges immobilières</b>	<b>1.000</b>
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	1.000
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>2.419.725</b>
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	832.273
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	1.587.452
<b>VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail</b>	<b>0</b>
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>-3.036.139</b>
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-1.132.618
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1.903.521
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>	<b>2.603</b>
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>11.215.592</b>
<b>IX. Frais techniques</b>	<b>-1.121.042</b>
A. Récurrents	-129.010
- Primes d'assurance	-129.010
B. Non récurrents	-992.032
- Grosses réparations	-903.676
- Sinistres	-88.355
<b>X. Frais commerciaux</b>	<b>-63.871</b>
A. Commissions d'agence	-30.816
B. Publicité	-33.054
C. Frais juridiques	0
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>	<b>-1.621.844</b>
A. Honoraires versés aux gérants	-1.372.297
- Honoraires de la gérance	-431.063
- Rémunération des organes de gouvernance	-885.843
- Honoraires de l'expert immobilier	-55.392
B. Charges de gestion d'immeubles	-249.546
- Avocats	-36.532
- Taxes et redevances	-213.014
- Amortissements sur immeubles	0
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-2.806.756</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>8.408.835</b>

	IFRS
Notes	30/09/2020
<b>XIV. Frais généraux de la société</b>	<b>-934.777</b>
<b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation</b>	<b>41.525</b>
A. Etalement des gratuits	0
B. Autres	41.525
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>7.515.584</b>
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>	<b>0</b>
A. Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)	400.000
B. Valeur comptable des immeubles vendus	-400.000
<b>XVII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>-3.401.299</b>
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	2.457.793
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-5.859.093
<b>XIX. Autre résultat sur portefeuille</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>4.114.285</b>
<b>XX. Revenus financiers</b>	<b>100.712</b>
A. Intérêts et dividendes perçus	100.712
<b>XXI. Charges d'intérêts nettes</b>	<b>-1.560.808</b>
A. Intérêts nominaux sur emprunt	-1.056.242
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-504.566
<b>XXII. Autres charges financières</b>	<b>-2.430</b>
A. Frais bancaires et autres commissions	-2.430
<b>XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers</b>	<b>-21.532</b>
A. Instruments de couverture autorisés	-21.532
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-21.532
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-1.484.058</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>2.630.227</b>
<b>XXV. Impôts des sociétés</b>	<b>-12.289</b>
Impôt	-12.289
<b>XXVI. Exit tax</b>	
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES CLES DE L'EXERCICE</b>	<b>2.617.937</b>
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>2.617.937</b>
<b>RESULTAT DE BASE ET DILUE PAR ACTION <sup>(1)</sup></b>	<b>0,83</b>
<b>RESULTAT DISTRIBUABLE</b>	<b>7.430.333</b>
<b>RESULTAT DISTRIBUABLE PAR ACTION</b>	<b>2,35</b>

# ÉTATS FINANCIERS STATUTAIRES

## 1. Comptes Statutaires

### Etat statutaire de la situation financière (en €)

	Notes	IFRS 31/12/2020	IFRS 31/12/2019
<b>Actif</b>			
<b>I. Actifs non courants</b>		<b>291.307.520</b>	<b>270.986.534</b>
C. Immeubles de placement	1 / 5	273.481.530	270.975.284
- Immeubles disponibles à la location		273.481.530	270.975.284
E. Actifs financiers non courants	40	17.824.940	-
- Prêts et créances		8.367.731	-
* Autres		8.367.731	-
- Autres		9.457.209	-
* Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation		9.457.209	-
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		1.050	11.250
<b>II. Actifs courants</b>		<b>8.316.863</b>	<b>6.899.240</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	5 / 6	1.978.662	1.219.422
- Immeubles de placement		1.978.662	1.219.422
B. Actifs financiers courants		180.000	2.449
- Prêts et créances		180.000	2.449
D. Créances commerciales	7 / 13	4.565.684	4.578.276
E. Créances fiscales et autres actifs courants	8	232.672	51.267
- Autres		232.672	51.267
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	346.455	203.012
G. Comptes de régularisation	10	1.013.390	844.815
- Charges immobilières payées d'avance		489.542	317.166
- Autres		523.847	527.649
<b>Total de l'actif</b>		<b>299.624.383</b>	<b>277.885.774</b>
<b>Total des capitaux propres</b>		<b>157.653.977</b>	<b>157.038.279</b>
A. Capital	11	8.403.938	8.403.938
- Capital souscrit		10.000.000	10.000.000
- Frais d'augmentation de capital		-1.596.062	-1.596.062
B. Primes d'émission		26.924.110	26.924.110
C. Réserves	12	117.752.310	118.888.473
- a. Réserve Légale		40.376	40.376
- b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		95.563.383	97.986.614
- c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-8.772.989	-8.724.958
- e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-1.944.265	-1.523.938
- n. Résultats reportés des exercices antérieurs		32.865.806	31.110.380
D. Résultat net de l'exercice		4.573.619	2.821.758
- Résultat de l'exercice <sup>2</sup>		4.573.619	2.821.758

<sup>2</sup> La différence entre le « résultat net de l'exercice » de l'état de la situation financière et le « résultat net » de l'état du résultat global représente l'acompte sur le dividende 2020.

	Notes	IFRS	IFRS
		31/12/2020	31/12/2019
<b>Passif</b>			
<b>I. Passifs non courants</b>		<b>94.283.836</b>	<b>96.676.568</b>
A. Provisions	14	20.000	-
B. Dettes financières non courantes	13 / 14	94.263.836	96.676.568
a) Etablissements de crédit		94.121.675	96.457.437
c) Autres		142.161	219.131
- Garanties locatives reçues		142.161	219.131
<b>II. Passifs courants</b>		<b>47.686.569</b>	<b>24.170.927</b>
B. Dettes financières courantes	13 / 15	40.975.762	15.604.274
a) Etablissements de crédit		40.975.762	15.604.274
C. Autres passifs financiers courants	13 / 16	1.803.363	1.944.265
- Instruments de couverture autorisés		1.803.363	1.944.265
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	17	1.456.728	3.164.869
a) Exit Tax		636	1.253.527
b) Autres		1.456.092	1.911.341
- Fournisseurs	13	1.225.988	1.568.297
- Impôts, rémunérations et charges sociales		230.104	343.044
E. Autres passifs courants	13 / 18	24.859	24.859
- Autres		24.859	24.859
F. Comptes de régularisation	19	3.425.857	3.432.660
- Revenus immobiliers perçus d'avance		3.297.413	3.336.180
- Intérêts et autres charges courus non échus		128.443	96.481
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>		<b>299.624.383</b>	<b>277.885.774</b>

### Etat du résultat global (en €)

	Notes	IFRS	IFRS
		31/12/2020	31/12/2019
<b>I. Revenus locatifs</b>	<b>20</b>	<b>17.512.217</b>	<b>18.789.694</b>
A. Loyers		17.604.296	18.863.740
C. Gratuités locatives		-92.080	-74.046
<b>III. Charges relatives à la location</b>	<b>21</b>	<b>-1.436.344</b>	<b>-133.833</b>
B. Réductions de valeur sur créances commerciales		-1.439.104	-314.471
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		2.760	180.638
<b>Résultat locatif net</b>		<b>16.075.873</b>	<b>18.655.861</b>
<b>IV. Récupération de charges immobilières</b>		<b>1.000</b>	<b>6.900</b>
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs		1.000	6.900
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>22</b>	<b>2.764.897</b>	<b>3.158.711</b>
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		1.166.951	1.468.812
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		1.597.946	1.689.899
<b>VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail</b>		<b>-</b>	<b>-3.180</b>
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>22 / 23</b>	<b>-3.324.177</b>	<b>-3.688.231</b>
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-1.552.280	-1.840.549
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-1.771.897	-1.847.682
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>		<b>2.753</b>	<b>11.785</b>
<b>Résultat immobilier</b>		<b>15.520.346</b>	<b>18.141.847</b>
<b>IX. Frais techniques</b>	<b>24</b>	<b>-1.613.943</b>	<b>-1.449.211</b>
A. Récurrents		-174.166	-173.374
- Primes d'assurance		-174.166	-173.374
B. Non récurrents		-1.439.776	-1.275.837
- Grosses réparations		-1.236.855	-1.071.416
- Sinistres		-202.921	-204.421
<b>X. Frais commerciaux</b>	<b>25</b>	<b>-82.582</b>	<b>-127.031</b>
A. Commissions d'agence		-40.913	-44.109
B. Publicité		-41.669	-82.922

	Notes	31/12/2020	31/12/2019
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>	<b>26</b>	<b>-2.093.554</b>	<b>-2.207.561</b>
A. Honoraires versés aux gérants (externes)		-1.821.358	-1.995.971
- Honoraires de la gérance		-574.750	-574.750
- Rémunération des organes de gouvernance		-1.169.666	-1.348.621
- Honoraires de l'expert immobilier		-76.943	-72.600
B. Charges de gestion d'immeubles		-272.196	-211.590
- Avocats		-46.227	-48.709
- Taxes et redevances		-225.969	-162.881
<b>Charges immobilières</b>		<b>-3.790.078</b>	<b>-3.783.802</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>		<b>11.730.268</b>	<b>14.358.044</b>
<b>XIII. Frais généraux de la société</b>	<b>27</b>	<b>-1.448.488</b>	<b>-1.169.626</b>
<b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation</b>	<b>28</b>	<b>185.907</b>	<b>431.653</b>
B. Autres		185.907	431.653
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>		<b>10.467.687</b>	<b>13.620.071</b>
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>	<b>29</b>	<b>-</b>	<b>46.980</b>
A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		400.000	2.546.172
B. Valeur comptable des immeubles vendus		-400.000	-2.499.192
<b>XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>30</b>	<b>135.690</b>	<b>-1.650.967</b>
A. Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement		7.461.094	11.298.754
B. Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement		-7.325.403	-12.949.721
<b>XIX. Autre résultat sur portefeuille</b>	<b>31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>10.603.377</b>	<b>12.016.084</b>
<b>XX. Revenus financiers</b>		<b>391.380</b>	<b>9</b>
A. Intérêts et dividendes perçus		391.380	9
<b>XXI. Charges d'intérêts nettes</b>	<b>32</b>	<b>-2.113.057</b>	<b>-1.645.835</b>
A. Intérêts nominaux sur emprunt	14/15	-1.422.084	-984.782
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	16	-690.972	-661.053
<b>XXII. Autres charges financières</b>		<b>-3.185</b>	<b>-3.334</b>
A. Frais bancaires et autres commissions		-3.185	-3.334
<b>XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers</b>	<b>33</b>	<b>140.902</b>	<b>-420.327</b>
A. Instruments de couverture autorisés		140.902	-420.327
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		140.902	-420.327
<b>Résultat financier</b>		<b>-1.583.960</b>	<b>-2.069.487</b>
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>9.019.417</b>	<b>9.946.597</b>
<b>XXV. Impôt des sociétés</b>	<b>34</b>	<b>-12.926</b>	<b>-581</b>
Impôt		-12.926	-581
<b>XXVI. Exit tax</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat net des activités clés de l'exercice</b>		<b>9.006.491</b>	<b>9.946.016</b>
<b>Résultat global<sup>3</sup></b>		<b>9.006.491</b>	<b>9.946.016</b>
<b>Résultat de base par action<sup>4</sup></b>		<b>2,84</b>	<b>3,14</b>
<b>Résultat dilué par action</b>		<b>2,84</b>	<b>3,14</b>

<sup>3</sup> Le résultat global est égal au résultat net des activités clés de l'exercice. Aucun autre élément ne devant être pris en compte.

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

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

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

	Notes	IFRS	IFRS
		31/12/2020	31/12/2019
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice</b>		<b>203.012</b>	<b>305.355</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>9.006.491</b>	<b>9.946.016</b>
+/- Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	32	1.724.862	1.649.160
+/- Variations de la juste valeur des instruments financiers	33	-140.902	420.327
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	34	12.926	581
<b>Éléments sans effet de trésorerie</b>		<b>1.300.653</b>	<b>1.737.820</b>
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placement	30	-135.690	1.650.967
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placement	29	-	-46.980
+ Pertes de valeur (- reprises de perte de valeur) sur créances commerciales	21	1.436.344	133.833
<b>Variations du besoin en fonds de roulement</b>		<b>-3.723.197</b>	<b>-4.215.283</b>
Mouvements des éléments de l'actif		-1.951.283	-994.414
Créances commerciales	7 / 13	-1.423.752	-776.753
Autres Créances		-358.956	-38.455
Charges à reporter et produits à recevoir	10	-168.575	-179.206
Mouvements des éléments du passif		-1.771.914	-3.220.869
Dettes commerciales	17	-342.309	-153.444
Provisions LT	14	20.000	-
Variations des dettes fiscales et sociales		-1.365.831	-3.194.622
Autres Dettes		-76.970	72.576
Charges à imputer et revenus à reporter	19	-6.804	54.622
<b>- Variation des actifs non courants</b>		<b>10.200</b>	<b>10.200</b>
<b>- Impôts payés (+ impôts encaissés)</b>	<b>33</b>	<b>-12.926</b>	<b>-581</b>
<b>Autres</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Flux de trésorerie des activités opérationnelles (a)</b>		<b>8.178.108</b>	<b>9.548.240</b>
- Projets de développement et travaux d'aménagement	5	-4.175.463	-9.157.263
+ Récupération de TVA	5	645.668	-
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente		400.000	2.546.172
- Actifs financiers non courants		-8.367.731	-
- Acquisition d'actions des sociétés immobilières		-9.457.209	-
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement (b)</b>		<b>-20.954.736</b>	<b>-6.611.091</b>
+ Augmentation des dettes financières	14 / 15	23.240.000	9.304.399
- Diminution des dettes financières	14 / 15	-204.274	-1.354.038
Intérêts payés	32	-2.116.242	-1.649.169
Intérêts reçus		391.380	9
Acompte sur le dividende de l'exercice <sup>5</sup>		-4.432.872	-7.124.258
Dividendes payés <sup>7</sup>		-3.957.921	-2.216.436
<b>Flux de trésorerie des activités de financement (c)<sup>6</sup></b>		<b>12.920.071</b>	<b>-3.039.492</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice</b>		<b>346.455</b>	<b>203.012</b>

<sup>5</sup> Cf. État des variations de capitaux propres

<sup>6</sup> Cf. IFRS 7.44 en Note 3 du RFA - Variation des passifs résultant d'activités de financement

## Etats statutaires des variations des capitaux propres (en €)

	Capital	Primes d'émission	Réserves					Résultat non distribué	Capitaux propres
			R. L <sup>7</sup>	R.JV <sup>8</sup>	R.F <sup>9</sup>	R.IC <sup>10</sup>	R.Ô <sup>11</sup>		
<b>Au 31/12/2018</b>	<b>8.403.938</b>	<b>26.924.110</b>	<b>40.376</b>	<b>90.723.096</b>	<b>-8.459.540</b>	<b>-1.482.198</b>	<b>2.455.361</b>	<b>37.827.814</b>	<b>156.432.957</b>
Affectation du résultat 2017/2018 aux réserves				7.263.518	-265.418	-41.740	-2.455.361	-4.500.998	-
Solde dividende sur le résultat 2017/2018								-2.216.436	-2.216.436
Acompte sur dividende 2019								-7.124.258	-7.124.258
Résultat de l'exercice 2019								9.946.016	9.946.016
<b>Au 31/12/2019</b>	<b>8.403.938</b>	<b>26.924.110</b>	<b>40.376</b>	<b>97.986.614</b>	<b>-8.724.958</b>	<b>-1.523.938</b>	<b>-</b>	<b>33.932.138</b>	<b>157.038.279</b>
Affectation du résultat 2019 aux réserves				-2.423.231	-48.031	-420.327		2.891.590	-
Solde dividende 2019								-3.957.921	-3.957.921
Acompte sur dividende 2020 <sup>12</sup>								-4.432.872	-4.432.872
Résultat de l'exercice 2020								9.006.491	9.006.491
<b>Au 31/12/2020</b>	<b>8.403.938</b>	<b>26.924.110</b>	<b>40.376</b>	<b>95.563.383</b>	<b>-8.772.989</b>	<b>-1.944.265</b>	<b>-</b>	<b>37.439.426</b>	<b>157.653.977</b>

Les capitaux propres de la Société ont augmenté de 616 k€ par rapport au 31 décembre 2019. Cette augmentation est expliquée, d'une part par le paiement du solde du dividende de 3,5 € brut par action décidé par l'assemblée générale du 28 avril 2020 ainsi que l'acompte sur dividende de 1,4 € par action payé en décembre 2020, et d'autre part, par le résultat de l'exercice sous revue.

<sup>7</sup> Réserve légale

<sup>8</sup> Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers

<sup>9</sup> Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

<sup>10</sup> 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

<sup>11</sup> Réserve Autres

<sup>12</sup> Le Conseil d'Administration de la Société a décidé de distribuer un acompte sur dividende de 1,40 € brut par action, soit un montant total de 4 432 872 € brut.

La date du paiement du montant, net du précompte mobilier au taux de 30 %, était le 04/12/2020. Cet acompte est repris dans la proposition d'affectation du résultat de l'exercice qui sera soumise à la prochaine AGO des Actionnaires. Il est également repris dans le tableau des Flux de trésorerie de la Société sous la rubrique Flux de trésorerie des activités de financement.

## 2. Notes aux états financiers statutaires

### 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). Elle est cotée sur Euronext Brussels (Code ISIN BE0003734481).

La Société WEB SCA présente des états financiers en date du 31 décembre 2020. Le Conseil d'administration de WEB SCA a arrêté les états financiers de la Société en date du 08 mars 2021 et en a autorisé la publication.

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

CHIFFRES CLES	Notes	IFRS	
		31/12/2020	31/12/2019
Capitaux propres	[A]	157.653.977	157.038.279
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	[B]	3.166.337	3.166.337
Valeur unitaire intrinsèque d'une action <sup>13</sup>	[A] / [B]	49,79 €	49,60 €
Cours de bourse à la date de la clôture	[C]	42,40 €	60,00 €
Résultat de base par action <sup>14</sup>		2,84 €	3,14 €
Résultat dilué par action <sup>6</sup>		2,84 €	3,14 €
Capitalisation boursière	[B] * [C]	134.252.689 €	189.980.220 €
Immeubles de placement disponibles à la location	5	273.481.530 €	270.975.284 €
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	5 / 6	1.978.662 €	1.219.422
Valeur du patrimoine immobilier (juste valeur)		275.460.192 €	272.194.706 €
Ratio d'endettement suivant Art. 27 de l'AR du 14/07/2014		45,64%	41,55%

Calcul détaillé du ratio d'endettement		IFRS	
		31/12/2020	31/12/2019
Méthode de calcul du Ratio d'endettement	(a+b+c+d)/e	45,64%	41,55%
+ Passifs non courants	a	94.283.836 €	96.676.568 €
+ Passifs courants	b	47.686.569 €	24.170.927 €
- Instruments de couverture autorisés	c	-1.803.363 €	-1.944.265 €
- Comptes de régularisation du passif	d	-3.425.857 €	-3.432.660 €
/ Total des capitaux propres et du passif	e	299.624.383 €	277.885.774 €

### NOTE 1 - Principales méthodes comptables

#### 1.1 Base de préparation

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

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

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

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

✓ Amendements à IAS 1 et IAS 8 : Modification de la définition du terme « significatif » (entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020). Les modifications clarifient la définition de « significatif » et garantissent que la définition est uniforme dans toutes les normes IFRS. Les amendements précisent que la référence à la dissimulation

<sup>13</sup> La valeur unitaire intrinsèque d'une action reflète le total des fonds propres divisé par le nombre d'actions représentatives du capital de la Société.

<sup>14</sup> Voir Notes 1 et 2

d'informations vise des situations dans lesquelles l'effet est similaire à l'omission ou à la déclaration erronée de ces informations. Ils indiquent également qu'une entité doit évaluer la matérialité par rapport aux états financiers dans leur ensemble. Les amendements clarifient aussi le sens du terme « principaux utilisateurs des états financiers à usage général » qui sont les destinataires de ces états financiers, en les définissant comme des "investisseurs, prêteurs et autres créanciers existants et potentiels" qui doivent s'appuyer sur les états financiers pour avoir accès à l'information financière dont ils ont besoin. Les modifications ne devraient pas avoir d'impact significatif sur la préparation des états financiers.

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

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

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

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

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

**Les amendements suivants ont été publiés mais ne sont pas encore obligatoires pour les exercices comptables débutant au 1<sup>er</sup> janvier 2020 et ont été adoptés par l'Union européenne :**

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

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

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

**Cet amendement aura un impact limité sur les états financiers.**

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

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

- Clarifient que la classification des passifs comme courants ou non courants doit être basée sur les droits qui existent à la fin de la période de reporting et aligner le libellé dans tous les paragraphes concernés pour faire référence au "droit" de différer le règlement d'ici à douze mois au moins et préciser que seuls les droits en vigueur "à la fin de la période de référence" devraient affecter le classement d'un passif ;

- Précisent que le classement n'est pas affecté par les attentes quant à savoir si une entité exercera son droit de différer le règlement d'un passif; et précisez que le règlement fait référence au transfert à la contrepartie d'espèces, d'instruments de capitaux propres, d'autres actifs ou services.

✓ Amendements aux normes IFRS 3 'Regroupements d'entreprises'; IAS 16 'Immobilisations corporelles'; IAS 37 'Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels' ainsi que les améliorations annuelles (entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022). Le groupe d'amendements comprend des modifications de portée limitée à trois normes ainsi que les améliorations annuelles aux IFRS, qui sont des changements qui clarifient le texte ou corrigent des conséquences mineures, des oublis ou des conflits entre les exigences des normes.

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

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

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

## 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<sup>ère</sup> 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.b) et des « Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement » (rubrique du bilan C.c) sont soldées.

### **1.3 Commissions payées aux agents immobiliers et autres frais de transaction**

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

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

### **1.4 Travaux dans les immeubles de placement**

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

#### **Travaux d'amélioration**

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

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

#### **Travaux de rénovation importants**

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

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

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

#### **Travaux d'entretien et de réparation**

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

### **1.5 Immeubles détenus en vue de la vente**

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

## **1.6 Capital**

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

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

## **1.7 Instruments financiers**

### **Créances et dettes commerciales**

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

### **Trésorerie et équivalents de trésorerie**

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

## **Dettes financières**

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

## **Instruments dérivés**

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

### **1.8 Provisions**

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

### **1.9 Produits locatifs**

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

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

Les gratuités locatives et autres avantages consentis aux clients sont comptabilisés de façon linéaire sur la première période ferme du bail. Une reprise de ce lissage est comptabilisée dans la rubrique « Revenus locatifs - Gratuités locatives » (rubrique I.c.) du compte de résultats.

## **Récupération de charges immobilières**

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

### **1.10 Impôts**

#### **Impôts sur le résultat**

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

### **1.11 Participations**

Les participations sont évaluées à leur coût d'acquisition, en application de IAS 27p10 (a).

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

### **2.1 Jugements significatifs concernant les méthodes comptables**

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

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 et au covid-19

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

Au 31 décembre 2020, les liquidités pouvant être prélevées se montaient à 7 896 k€ sous forme de straight loans et de trésorerie (voir Note 9). Sur base des connaissances au 31 décembre, la Société n'anticipe aucune difficulté opérationnelle subséquente.

### *Estimation de la juste valeur des immeubles de placement*

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

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

Dans le cadre du Covid-19, le management a apporté une attention accrue aux analyses de son expert immobilier indépendant CBRE qui a fourni à ce titre les éléments d'appréciation complémentaires suivants.

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

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

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

*« L'épidémie de Nouveau Coronavirus (Covid-19), déclarée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme « Pandémie mondiale » en date du 11 mars 2020, a impacté de nombreux aspects de la vie quotidienne et de l'économie mondiale – dont certains marchés de l'immobilier connaissant un niveau significativement plus bas d'activité transactionnelle et de liquidité. Des restrictions de voyage ont été mises en place dans de nombreux pays et des « lockdowns » sont appliqués - à des degrés variables – afin d'endiguer de nouvelles vagues de Covid-19. Bien que cela implique que nous sommes dans un nouveau stade de la crise, nous sommes dans une phase moins importante que lors de l'impact initial.*

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

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

La Société considère à la date du 31 décembre 2020, que la présence de son activité Retail en périphérie des villes et principalement sous la forme de centres commerciaux à ciel ouvert, combinée aux secteurs d'activités de ses locataires et à sa stratégie de diversification de son portefeuille d'immeubles de placement sur les différents segments énoncés ci-dessus lui a conféré une certaine résilience face aux effets économiques du Covid-19.

La Société souligne que le taux d'occupation économique a évolué favorablement au 31 décembre 2020 s'établissant à 94,36% contre 94,43% au 31 décembre 2019.

### *Recouvrabilité des créances commerciales*

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

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

### Estimation de la juste valeur des produits dérivés

Les instruments financiers qui sont enregistrés au passif de la Société 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				
	Augmentat° dettes financières	Diminut° dettes financières	Intérêts	Solde dividende 2019	Acompte dividende 2020
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis		-13 465			
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis		-53 861			
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis		-73 519			
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis		-51 429			
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis		-12 000			
Roll over Belfius	6 600 000				
Roll over Belfius	2 640 000				
Roll over Belfius	3 960 000				
Roll over Belfius	2 875 000				
Roll over Belfius	2 615 000				
Roll over BNP Paribas Fortis	100 000				
Straight loan banque Belfius	300 000				
Straight loan banque BNP Paribas Fortis	4 150 000				
<b>FLUX DES ACTIVITÉS DE TRÉSORERIE AU 31/12/2020</b>	<b>23.240.000</b>	<b>-204.274</b>	<b>-1.724.862</b>	<b>-3.957.921</b>	<b>-4.432.872</b>
					<b>12.920.071</b>

IAS 7.44	Activités d'investissements			
	Acquisit° immeubles	Cessions immeubles	Récupérat° de TVA	Coûts capitalisés
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis				
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis				
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis				
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis				
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis				
Roll over Belfius				
Roll over Belfius				
Roll over Belfius				
Roll over Belfius				
Roll over Belfius				
Roll over BNP Paribas Fortis				
Straight loan banque Belfius				
Straight loan banque BNP Paribas Fortis				
<b>FLUX DES ACTIVITÉS DE TRÉSORERIE AU 31/12/2020</b>	<b>-</b>	<b>400 000</b>	<b>645 668</b>	<b>-4 175 463</b>
				<b>-3.129.795</b>

IAS 7.44	Activités opérationnelles					
	Résultat de l'exercice	Intérêts sur dettes bancaires	Variation juste valeur Swap d'intérêts	Eléments du résultat sans effet de trésorerie	Variation du besoin en fonds de roulement	Variation des actifs non courants
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis						
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis						
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis						
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis						
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis						
Roll over Belfius						
Roll over Belfius						
Roll over Belfius						
Roll over Belfius						
Roll over Belfius						
Roll over BNP Paribas Fortis						
Straight loan banque Belfius						
Straight loan banque BNP Paribas Fortis						
<b>FLUX DES ACTIVITÉS DE TRÉSORERIE AU 31/12/2020</b>	<b>9.006.491</b>	<b>1.724.862</b>	<b>-140.902</b>	<b>1.300.653</b>	<b>-3.723.197</b>	<b>10.200</b>
						<b>8.178.108</b>

#### NOTE 4 - Informations sectorielles (en €)

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

État de la situation financière (en €)	Bureaux		Halls Logistiques		Commerces	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Actif</b>						
<b>I. Actifs non courants</b>						
C. Immeubles de placement	18.397.498	18.334.875	49.304.703	47.460.327	203.440.734	198.192.996
E. Actifs financiers non courants	15.169.504	-	2.655.436	-	-	-
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	-	-	-	-	1.050	11.250
<b>II. Actifs courants</b>						
A. Actifs détenus en vue de la vente	494.524	400.001	819.421	819.421	664.717	-
B. Actifs financiers courants	-	-	180.000	-	-	2.449
D. Créances commerciales	315.384	288.978	941.643	909.473	3.119.156	3.177.704
E. Créances fiscales et autres actifs courants	368	375	2.012	2.194	83.861	23.697
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	-	-	-	-
G. Comptes de régularisation	55.243	51.582	266.092	124.408	600.357	449.779
<b>Total de l'actif</b>	<b>34.432.521</b>	<b>19.075.811</b>	<b>54.169.307</b>	<b>49.315.824</b>	<b>207.909.875</b>	<b>201.857.876</b>
<b>Total des capitaux propres</b>						
A. Capital	-	-	-	-	-	-
B. Primes d'émissions	-	-	-	-	-	-
C. Réserves	-	-	-	-	-	-
D. Résultat net de l'exercice	578.405	-271.216	2.024.814	475.802	7.006.650	10.019.824
<b>Passif</b>						
<b>I. Passifs non courants</b>						
A. Provisions	-	-	-	-	20.000	-
B. Dettes financières non courantes	-	4.717	-	-	-	-
<b>II. Passifs courants</b>						
B. Dettes financières courantes	-	-	-	-	-	-
C. Autres passifs financiers courants	-	-	-	-	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	94.201	106.115	216.219	274.681	901.101	1.147.062
E. Autres passifs courants	-	-	-	-	-	-
F. Comptes de régularisation	301.176	276.007	800.935	754.915	2.294.479	2.254.842
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>973.782</b>	<b>115.623</b>	<b>3.041.968</b>	<b>1.505.398</b>	<b>10.222.230</b>	<b>13.421.728</b>

	Autres		Non Alloués		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Actif</b>						
<b>I. Actifs non courants</b>					<b>291.307.520</b>	<b>270.986.534</b>
C. Immeubles de placement	2.338.595	6.987.086	-	-	273.481.530	270.975.284
E. Actifs financiers non courants		-		-	17.824.940	-
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		-		-	1.050	11.250
<b>II. Actifs courants</b>					<b>8.316.863</b>	<b>6.899.240</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente		-		-	1.978.662	1.219.422
B. Actifs financiers courants		-		-	180.000	2.449
D. Créances commerciales	189.501	202.121	-0	-0	4.565.684	4.578.276
E. Créances fiscales et autres actifs courants	195	25.000	146.236	-0	232.672	51.267
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		-	346.455	203.012	346.455	203.012
G. Comptes de régularisation	48.734	137.982	42.964	81.063	1.013.390	844.815
<b>Total de l'actif</b>	<b>2.577.025</b>	<b>7.352.190</b>	<b>535.655</b>	<b>284.075</b>	<b>299.624.383</b>	<b>277.885.774</b>
<b>Total des capitaux propres</b>					<b>157.653.977</b>	<b>157.038.279</b>
A. Capital		-	8.403.938	8.403.938	8.403.938	8.403.938
B. Primes d'émissions		-	26.924.110	26.924.110	26.924.110	26.924.110
C. Réserves		-	117.752.310	118.888.473	117.752.310	118.888.473
D. Résultat net de l'exercice	-603.377	-278.394	-4.432.872	-7.124.258	4.573.619	2.821.758
<b>Passif</b>						
<b>I. Passifs non courants</b>					<b>94.283.836</b>	<b>96.676.568</b>
A. Provisions					20.000	
B. Dettes financières non courantes		-	94.263.836	96.671.851	94.263.836	96.676.568
<b>II. Passifs courants</b>					<b>47.686.569</b>	<b>24.170.927</b>
B. Dettes financières courantes		-	40.975.762	15.604.274	40.975.762	15.604.274
C. Autres passifs financiers courants		-	1.803.363	1.944.265	1.803.363	1.944.265
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	14.466	40.438	230.740	1.596.572	1.456.728	3.164.869
E. Autres passifs courants		-	24.859	24.859	24.859	24.859
F. Comptes de régularisation	144.223	177.152	-114.957	-30.256	3.425.857	3.432.660
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>-444.687</b>	<b>-60.803</b>	<b>285.831.090</b>	<b>262.903.827</b>	<b>299.624.383</b>	<b>277.885.774</b>

Compte de résultats (en €)	Bureaux		Halls Logistiques		Commerces	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Résultat locatif net</b>	<b>1.060.047</b>	<b>996.420</b>	<b>3.514.573</b>	<b>4.247.512</b>	<b>10.964.310</b>	<b>12.628.723</b>
<b>Résultat immobilier</b>	<b>907.317</b>	<b>921.474</b>	<b>3.258.878</b>	<b>3.969.126</b>	<b>10.965.210</b>	<b>12.664.659</b>
IX. Frais techniques	-212.971	-147.868	-411.086	-491.661	-883.355	-660.816
X. Frais commerciaux	-10.394	-6.323	-10.781	-17.726	-60.142	-87.678
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-	-	-	-	-	-
XII. Frais de gestion immobilière	-76.654	-81.737	-709.316	-764.648	-1.015.431	-933.852
XIV. Frais généraux de la société	-74.287	-42.242	-472.270	-409.201	-709.174	-501.147
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	75.616	3.258	289.782	49.098	-215.245	323.987
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-	-	-	-	83.121
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement <sup>15</sup>	-345.665	-841.932	769.664	-1.142.156	-136.808	8.938
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-	-	-	-	-	-
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>262.961</b>	<b>-195.368</b>	<b>2.714.870</b>	<b>1.192.832</b>	<b>7.945.056</b>	<b>10.897.212</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>316.559</b>	<b>-75.826</b>	<b>-689.834</b>	<b>-716.827</b>	<b>-926.910</b>	<b>-877.144</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>579.520</b>	<b>-271.194</b>	<b>2.025.036</b>	<b>476.005</b>	<b>7.018.146</b>	<b>10.020.068</b>
<b>Impôt</b>	<b>-1.115</b>	<b>-22</b>	<b>-222</b>	<b>-203</b>	<b>-11.496</b>	<b>-244</b>
<b>Résultat net</b>	<b>578.405</b>	<b>-271.216</b>	<b>2.024.814</b>	<b>475.802</b>	<b>7.006.650</b>	<b>10.019.824</b>

<sup>15</sup> Voir Note 30. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

	Autres		Non Alloués		31/12/2020	31/12/2019
	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2019		
<b>Résultat locatif net</b>	<b>536.943</b>	<b>783.206</b>		<b>0</b>	<b>16.075.873</b>	<b>18.655.861</b>
<b>Résultat immobilier</b>	<b>388.943</b>	<b>586.588</b>		<b>-0</b>	<b>15.520.346</b>	<b>18.141.847</b>
IX. Frais techniques	-106.532	-148.866		-0	-1.613.943	-1.449.211
X. Frais commerciaux	-1.265	-15.304		0	-82.582	-127.031
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-	-		-	-	-
XII. Frais de gestion immobilière	-292.153	-427.324		0	-2.093.554	-2.207.561
XIV. Frais généraux de la société	-192.757	-217.036		0	-1.448.488	-1.169.626
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	35.754	55.310		0	185.907	431.653
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-36.141		-	-	46.980
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement <sup>16</sup>	-151.501	324.182		-	135.690	-1.650.967
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-	-		-	-	-
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-319.510</b>	<b>121.408</b>	<b>-</b>	<b>-0</b>	<b>10.603.377</b>	<b>12.016.084</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-283.775</b>	<b>-399.689</b>		<b>0</b>	<b>-1.583.960</b>	<b>-2.069.487</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>-603.285</b>	<b>-278.281</b>	<b>-</b>	<b>-0</b>	<b>9.019.417</b>	<b>9.946.597</b>
<b>Impôt</b>	<b>-92</b>	<b>-113</b>		<b>-</b>	<b>-12.926</b>	<b>-581</b>
<b>Résultat net</b>	<b>-603.377</b>	<b>-278.394</b>	<b>-</b>	<b>-0</b>	<b>9.006.491</b>	<b>9.946.016</b>

## 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 2020, est établie à la Juste valeur.

A noter qu'au 31 décembre 2020, la Société occupe des bureaux au sein de l'immeuble sis 29 avenue Jean Mermoz à 6041 Gosselies, lequel fait partie d'un site dont la superficie totale bâtie est de 20 678 m<sup>2</sup>. Cet immeuble a une surface totale de 1 657 m<sup>2</sup> dont 441 m<sup>2</sup> sont occupés par 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 peut être déterminée comme étant le montant estimé pour lequel un immeuble de placement à la date d'évaluation peut être négocié entre un acheteur disposé à une transaction et un vendeur d'une transaction objective et rationnelle précédée d'une négociation approfondie où les parties sont bien informées et disposées à réaliser une transaction.

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

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

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

Dans le cas d'une valorisation par capitalisation de revenus, les évaluations sont réalisées sur base d'un calcul du rendement brut, où les loyers de marché bruts sont capitalisés. Ces évaluations obtenues sont corrigées sur base de la valeur actualisée (NPV) de la différence entre le loyer actuel et la valeur locative

<sup>16</sup> Voir Note 30. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

estimée à la date de l'évaluation et ce, pour la période jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation des contrats de bail actuels. Les réductions de loyers et les périodes de gratuité locative sont portées en compte. Pour les immeubles qui sont entièrement ou partiellement inoccupés, l'évaluation est calculée sur base de la valeur locative estimée, déduction faite de l'inoccupation (en nombre de mois) et des frais (frais locatifs, frais de publicité et avantages locatifs) pour les parties inoccupées.

Les rendements utilisés sont spécifiques pour le type de bien immobilier, l'emplacement, l'état d'entretien et les possibilités de location de chaque immeuble. La base pour déterminer des rendements est formée par des transactions similaires, complétée de connaissances spécifiques relatives au marché et aux immeubles.

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

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

Enfin, dans le cas de terrains non-bâties et pour lesquels aucun permis n'a été déposé ni aucun programme n'a été élaboré, l'Expert applique la méthode dite des « Comparables », permettant de déterminer un prix au m<sup>2</sup> de la surface terrain existante. La base pour déterminer ce prix au m<sup>2</sup> est donc formée par des transactions similaires, complétée de connaissances spécifiques relatives au marché et aux immeubles.

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

	31/12/2020	31/12/2019
<b>SOLDE A LA CLOTURE N-1</b>	270.975.284	263.366.300
Acquisitions	-	-
Projets de développement		5.771.927
Dépenses capitalisées	4.175.463	3.385.336
Récupération de TVA	-645.668	-
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	-1.159.240	102.688
<i>Jumet - Rue de l'Industrie</i>		502.688
<i>Courcelles</i>		-400.000
<i>Jumet - Rue Frison</i>	-494.523	
<i>Tournai</i>	-664.717	
Cessions	-	-
Augmentation/(diminution) de juste valeur	135.690	-1.650.967
<b>SOLDE A LA CLOTURE N</b>	273.481.530	270.975.284

### Dépenses capitalisées

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

- Site 15 (Rhode-St-Genèse) + 904 k€ : rénovation de la place piétonne reliant les 2 immeubles du site ainsi que des espaces immobiliers loués par Ethias et BHR Clinic, relamping Led ;
- Site 13 (Gosselies, City Nord) + 758 k€ : rénovation des ensembles immobiliers loués à plusieurs locataires, amélioration de la toiture de Rack Store ;
- Site 50 (St-Georges-s/Meuse) + 576 k€ : travaux d'aménagement pour le nouveau locataire Protection Unit, divers travaux d'amélioration de la toiture ;
- Site 5 (Gosselies – Chée de Fleurus) + 573 k€ : travaux d'amélioration et de rénovation pour divers locataires;
- Site 37 (Gerpennes – Bultia Village) + 483 k€ ;
- Site 33 (Gosselies – Ave Mermoz) + 354 k€ : travaux d'aménagement pour le locataire Jacops Sud.

### Transfert des immeubles détenus en vue de la vente

Au 31 décembre 2020, les sites 19 (Jumet - Frison) et 48 (Tournai) ont été reclassés en immeubles détenus en vue de la vente puisque ceux-ci sont disponibles en vue d'une vente immédiate dans leur état actuel et que celle-ci est hautement probable.

### Augmentation/(diminution) de juste valeur

Durant l'exercice 2020, la juste valeur des immeubles de placement a augmenté de 136 k€ (montant net) et se décompose comment suit :

#### Augmentation de juste valeur

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

#### Diminution de juste valeur

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

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

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

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

### *Sensibilité de la juste valeur des immeubles (y compris les immeubles destinés à la vente) aux variations des données non observables (en €)*

Une augmentation de 5% de la valeur locative estimée entraînerait une augmentation d'environ 12 016 k€ de la juste valeur du portefeuille.

Une diminution de 5% de la valeur locative estimée entraînerait une diminution de l'ordre de 10 783 k€ de la juste valeur du portefeuille.

Une augmentation des taux de capitalisation de 25bps entraînerait une diminution d'environ 10 058 k€ de la juste valeur du portefeuille.

Une diminution des taux de capitalisation de 25bps entraînerait une augmentation de l'ordre de 12 751 k€ de la juste valeur du portefeuille.

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

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

### Utilisation des immeubles

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

### Estimation de l'impact au 31 décembre 2020 du Covid-19 sur la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement réalisée par l'expert immobilier indépendant

Au 31 décembre 2020, il n'y a plus de corrections de valeurs sur les sites logistiques, bureaux et terrains de la Société. Il n'y a donc plus qu'un impact sur le segment retail qui se détaille comme suit :

Site		INVESTMENT VALUE (€)	FAIR VALUE (€)
02	Couillet, Route de Philippeville	3 487 906	3 402 835
04	Nalinnes, Bultia	4 450 824	4 342 266
09	Gosselies, Rue du Chemin de Fer	19 725 487	19 244 377
10	Gosselies, Demanet	25 745 482	25 117 543
13	Gosselies, City Nord	44 209 347	43 131 070
14	Anderlues, Route de Mons	1 349 546	1 199 596
20	Courcelles, Rue Général de Gaulle	2 534 767	2 472 943
21	Gerpinnes, Chée de Philippeville 193	1 030 414	915 923
23	Gosselies, Route Nationale 5	8 698 380	8 486 224
26	Lodelinsart, Chée de Bruxelles	3 246 641	3 167 455
32	Gosselies, Chotard	13 273 604	12 949 858
34	Gosselies, Rue des Bancroix	7 735 071	7 546 410
35	Jumet, Chée de Bruxelles	1 936 902	1 721 691
36	Leuze-en-Hainaut	1 239 288	1 101 589
37	Gerpinnes, Bultia Village	15 244 399	14 872 586
38	Courcelles, Lido Shopping	6 473 018	6 315 139
39	Dampremy - Chée de Bruxelles	4 840 277	4 722 221
42	Péronnes-lez-Binche, Ave Léopold III	1 338 050	1 189 378
43	Naninne	2 915 365	2 844 258
44	Wierde, Chée de Marche	2 526 423	2 464 803
45	Marcinelle, Avenue de Philippeville	3 976 439	3 879 453
46	Jette, Rue H. Werrie	1 451 270	1 290 018
47	Ypres, Paterstraat	1 651 795	1 501 632
48	Tournai, Rue des Chapeliers	747 807	664 717
49	Peruwelz, Rue Neuve Chaussée	9 922 846	9 680 825
50	St-Georges-s/Meuse, Rue Campagne du Moulin	20 539 113	20 038 158
	Valeurs sans impact Covid-19	210 290 461	204 262 968
	Valeurs avec impact Covid-19	210 126 276	204 105 451
	Différence	-164 185	-157 517
		-0,08%	-0,08%

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

IMMEUBLES DE PLACEMENT	31/12/2020	31/12/2019
A. Actifs détenus en vue de la vente	1 978 662	1 219 422
- Immeubles de placement	1 978 662	1 219 422

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

Dans le cadre de sa stratégie commerciale, la Société est attentive au maintien d'unités locatives pertinentes dans son portefeuille d'immeubles. Cette approche conduit à vendre périodiquement des immeubles qui ne sont plus pertinents que ce soit en termes de modernité, d'emplacement ou autre critère rendant l'unité moins attractive à la location.

Durant le 1<sup>er</sup> semestre 2020, la Société a vendu, à sa juste valeur, un immeuble commercial localisé à Courcelles (Site 20).

Au 31 décembre 2020, les actifs détenus en vue de la vente sont composés de trois immeubles :

Immeuble	Segment	Loyer net annuel	Juste Valeur au 31/12/2020	Prix de vente probable
Site 1 – Jumet - Industrie	Logistique	- €	819 422 €	1 200 000 €
Site 19 – Jumet - Frison	Bureaux	23 497 €	494 524 €	550 000 €
Site 48 - Tournai	Commerces	- €	664 717 €	650 000 €

Ces immeubles seront cédés en l'état et leurs cessions devraient intervenir dans les 12 prochains mois.

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

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

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

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

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

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

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

Segmentation du poste « créances commerciales »	31/12/2020	31/12/2019
<b>D. Créances commerciales</b>	<b>4.565.684</b>	<b>4.578.276</b>
Clients	3.581.467	4.269.015
Clients créditeurs	-5.091	-
Factures à établir	939.927	241.172
Notes de crédit à recevoir	8.154	-
Créances clients douteux	2.074.169	672.340
Réductions de valeur actées sur créances commerciales	-2.032.942	-604.251

Au 31 décembre 2020, le solde de la rubrique Créances commerciales est de 4 566 k€, il diminue de 12 k€ comme suit :

- - 688 k€ de Créances ordinaires (donc non douteuses) diminuant à 3 581 k€ ;
- + 699 k€ de Factures à établir augmentant à 940 k€, dont principalement 634 k€ sur accords commerciaux liés au Covid-19 ;
- + 1 402 k€ de Créances sur clients douteux passant à 2 074 k€. Il s'agit des créances sur des clients en faillite, en procédures de redressement judiciaire, ou en difficulté de paiement dont le détail est communiqué ci-après ;
- - 1 429 k€ de Réductions de valeurs actées sur les créances commerciales augmentant à 2 033 k€ et prises en charge de l'exercice. Ces 2 033 k€ sont répartis comme suit selon leur catégorie de risque potentiel :
  - 1 195 k€ pour Clients au contentieux, en procédures de redressement judiciaire ou en faillites (dont 345 k€ imputable au Covid-19) ;
  - 634 k€ pour accords intervenus avec certains locataires fermés au public et actifs dans le segment du Retail (634 k€ entièrement imputable au Covid-19) ;
  - 204 k€ pour forfait de Réduction de valeur forfaitaire résultant de l'application de la norme IFRS 9 établie sur les expériences statistiques, passées, de paiements.

Segmentation du poste « clients » par structure d'âge		31/12/2020	31/12/2019
<b>Clients</b>		<b>3.581.467</b>	<b>4.269.015</b>
Echu < 30 jours		2.712.896	2.842.828
Echu 30 - 59 jours		225.234	224.180
Echu 60 - 89 jours		161.031	60.182
Echu > 90 jours		482.306	1.141.825
Segmentation du poste « clients » par type de locataires		31/12/2020	31/12/2019
<b>Clients</b>		<b>3.581.467</b>	<b>4.269.015</b>
Institutions publiques		74.774	13.721
Sociétés		3.392.840	4.219.041
Personnes physiques		113.854	36.253
Créances douteuses - tableau des mouvements		31/12/2020	31/12/2019
<b>Solde à la fin de l'exercice précédent</b>		<b>672.340</b>	<b>658.851</b>
Montant des créances reclassées en Créances douteuses		1.823.361	314.430
Montant des créances considérées comme douteuses et ayant été récupérées auprès desdits clients		-2.760	-172.338
Montant des créances douteuses définitivement perdues pour lesquelles une moins-value a été réalisée		-418.771	-128.603
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>		<b>2.074.169</b>	<b>672.340</b>
Réductions de valeur actées sur créances douteuses - tableau des mouvements		31/12/2020	31/12/2019
<b>Solde à la fin de l'exercice précédent</b>		<b>-604.251</b>	<b>-470.614</b>
Montant des nouvelles réductions de valeur actées		-1.850.223	-314.430
Montant des réductions de valeur extournées suite à la récupération des créances douteuses		2.760	88.350
Montant des réductions de valeur extournées relatives à des créances définitivement perdues pour lesquelles une moins-value a été réalisée		418.771	92.443
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>		<b>-2.032.942</b>	<b>-604.251</b>
ROTATION		31/12/2020	31/12/2019
Créances commerciales (Actif II.D.)	a	4.565.684 €	4.578.276 €
Loyers (Résultat global I.A.)	b	17.604.296 €	18.863.740 €
Durée exercice en jours	c	365	365
Rotation en jours	d=(a : b)*c	94,7	88,6

## NOTE 8 – Créances fiscales et autres actifs courants (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
<b>E. Créances fiscales et autres actifs courants</b>	<b>232 672</b>	<b>51 267</b>
Autres	232 672	51 267

Le solde de cette rubrique correspond principalement à une créance de TVA à récupérer suite au dossier de régularisation qui a été introduit auprès de l'Administration concernant le développement effectué sur le site 9 lors des exercices précédents et tombant sous le nouveau régime TVA de la taxation optionnelle immobilière professionnelle (Loi du 14 octobre 2018 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019).

## NOTE 9 – Trésorerie et équivalents de trésorerie (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
<b>F. Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>346.455</b>	<b>203.012</b>

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 dans ses états financiers au 31 décembre 2020 un solde de 346 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.

Elle dispose, en conséquence de lignes de crédits signées pour 142 647 k€ dont elle n'a fait usage qu'à concurrence de 135 097 k€ au 31 décembre 2020. Cela représente donc une capacité résiduelle et complémentaire de crédit de 7 550 k€ immédiatement mobilisable sous forme d'avance à terme fixe.

La trésorerie additionnée à la capacité résiduelle d'emprunt de la Société (346 k€ + 7 550 k€) soit 7 896 k€ prennent en considération l'acompte sur le dividende brut de l'exercice 2020 payé le 4 décembre 2020, soit 4 433 k€.

**NOTE 10 – Comptes de régularisation de l'actif (en €)**

	31/12/2020	31/12/2019
<b>G. Comptes de régularisation</b>	<b>1.013.390</b>	<b>844.815</b>
Charges immobilières payées d'avance	489.542	317.166
Autres	523.847	527.649

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

- de primes d'assurances pour l'année 2021 pour 186 k€ ;
- du report des prestations d'entretiens des abords des sites de la Société pour 62 k€ ;
- de l'étalement des commissions de courtage sur la durée de relocation des immeubles concernés pour 99 k€ ;
- de l'étalement des gratuités locatives pour 143 k€.

L'augmentation de 168 k€ par rapport à l'exercice précédent est principalement expliquée par les factures d'assurance 2021 reçues avant la date de clôture alors qu'elles avaient été reçues après l'exercice précédent (+ 182 k€).

Le poste « Autres » se compose principalement :

- de demandes de dégrèvements pour du précompte immobilier et taxes pour un montant total de 202 k€ ;
- de l'application de la circulaire TVA, concernant les centres commerciaux, éditée fin 2012, qui a permis à la Société de provisionner une récupération de TVA de 150 k€ sur ses frais généraux ;
- de l'indemnisation de sinistres, à la date de clôture, pour un montant de 146 k€.

**NOTE 11 – Capital social****Capital - IAS 1.134**

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

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

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

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

**Structure de l'actionariat et déclaration de participations importantes au cours de l'exercice sous revue**

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

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

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

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

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

Au niveau de WEB SCA, il existe un accord de concert liant les membres de la famille WAGNER (à savoir M. Robert Jean WAGNER, M. Robert Laurent WAGNER, Mme Valérie WAGNER, Mme Claire FONTAINE et Mme Jarmila SCHREILOVA), tant directement qu'au travers de la Stichting Administratie Kantoor Valaur (S.A.K.). L'accord de concert porte sur l'exercice des droits de vote, en vue de mener une politique commune durable, ainsi que sur l'acquisition et la cession de titres conférant le droit de vote. Au total, cette action de concert représente 49,15% du total des droits de vote.

### Évolution du capital social de la SIR

Au 31 décembre 2020, le capital social de la Société s'élève à 10.000.000 €. Il est représenté par 3 166 337 actions sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois millions cent soixante-six mille trois cent trente-septième (1/3 166 337<sup>e</sup>) du capital et conférant les mêmes droits et avantages. Le capital peut être souscrit et libéré tant par l'Associé commandité WEPS SA que par les Actionnaires.

	Capital social	Nombre d'actions	Commentaires
17/09/1998	4 969 837 €	2 028 860	Offre publique initiale
26/02/1999	4 973 268 €	2 028 996	Émission de 136 actions suite à la fusion par absorption de la SA IMMOWA
06/10/2000	4 984 671 €	2 029 982	Émission de 986 actions suite à la fusion par absorption de la SA CEMS et la SA WINIMO
	5 000 000 €	2 029 982	Conversion du capital en Euros et augmentation de ce dernier de 15 329 € par prélèvement sur les résultats reportés
30/09/2004	6 700 000 €	2 302 791	Emission de 272 809 actions suite à la fusion par absorption de la SA IMOBEC
08/12/2010	9 212 498 €	3 166 337	Émission de 863 546 actions suite à l'augmentation de capital avec droits de préférence
30/06/2011	10 000 000 €	3 166 337	Augmentation du capital social par incorporation du compte « Primes d'émissions » à concurrence de 787 502 €

### NOTE 12 – Réserves (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
<b>C. Réserves</b>	<b>117.752.310</b>	<b>118.888.473</b>
a. Réserve Légale <sup>17</sup>	40.376	40.376
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	95.563.383	97.986.614
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-8.772.989	-8.724.958
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-1.944.265	-1.523.938
m. Autres réserves	-	-
n. Résultats reportés des exercices antérieurs	32.865.806	31.110.380

Les réserves sont présentées avant affectation du résultat de l'exercice qui sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 avril 2021.

Pour plus de détails, nous renvoyons à l'État des variations des capitaux propres au début de la partie financière du présent rapport.

<sup>17</sup> Il s'agit d'une ancienne réserve légale (constituée précédemment).

**NOTE 13 – Catégories d'instruments financiers (en €)**

	31/12/2020		31/12/2019		Hiérarchie de juste valeur
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
<b>ACTIFS FINANCIERS</b>					
<b>Actifs financiers disponibles à la vente</b>					<b>Niveau 3</b>
<b>Prêts et créances</b>					
Dépôts versés					Niveau 2
Créances commerciales	4.565.684	4.565.684	4.578.276	4.578.276	Niveau 2
Autres créances	232.672	232.672	51.267	51.267	Niveau 2
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>346.455</b>	<b>346.455</b>	<b>203.012</b>	<b>203.012</b>	<b>Niveau 2</b>
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>					
<b>Juste valeur par le biais du compte de résultats</b>					
Instruments de couverture autorisés	1.803.363	1.803.363	1.944.265	1.944.265	Niveau 2
<b>Coût amorti</b>					
Dettes financières court terme	40.975.762	40.975.762	15.604.274	15.604.274	Niveau 2
Dettes financières long terme	94.263.836	94.280.436	96.676.568	96.709.741	Niveau 2
Dettes commerciales	1.225.988	1.225.988	1.568.297	1.568.297	Niveau 2
Autres dettes	24.859	24.859	24.859	24.859	Niveau 2

Les modifications relatives aux emprunts courants et non courants sont détaillées dans les Notes 14 et 15 du présent rapport financier.

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

- les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après les prix (non ajustés) cotés sur les marchés financiers pour des actifs ou passifs identiques ;
- les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies d'après des données autres que les prix cotés au niveau 1 et qui sont observables, soit directement (à savoir des prix), soit indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;
- les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles qui sont établies d'après des techniques d'évaluation qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

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

- pour les instruments financiers à court terme, tels que les créances et dettes commerciales, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;
- pour les emprunts à taux variable, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;
- pour les emprunts à taux fixe, la juste valeur est déterminée par l'actualisation des taux futurs basée sur un taux de marché, à la date de clôture ;
- pour les instruments de couverture de taux, la juste valeur est déterminée par l'actualisation des flux futurs basée sur les courbes forward des taux d'intérêts, à la date de clôture.

**NOTE 14 – Passifs non courants (en €)**

	31/12/2020	31/12/2019
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>94.283.836</b>	<b>96.676.568</b>
<b>A. Provisions</b>	<b>20.000</b>	<b>-</b>
<b>B. Dettes financières non courantes</b>	<b>94.263.836</b>	<b>96.676.568</b>
- Etablissements de crédit	94.121.675	96.457.437
- <i>Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis</i>	-	1.150
- <i>Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis</i>	-	4.601
- <i>Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis</i>	481.675	557.400
- <i>Roll over BNP Paribas Fortis</i>	5.000.000	5.000.000
- <i>Roll over Belfius</i>	8.500.000	8.500.000
- <i>Roll over BNP Paribas Fortis</i>	-	13.000.000
- <i>Roll over Belfius</i>	13.000.000	13.000.000
- <i>Roll over Belfius</i>	2.280.000	2.280.000
- <i>Roll over Belfius</i>	6.080.000	6.080.000
- <i>Roll over Belfius</i>	6.840.000	6.840.000
- <i>Roll over Belfius</i>	6.600.000	-
- <i>Roll over Belfius</i>	2.640.000	-
- <i>Roll over Belfius</i>	3.960.000	-
- <i>Roll over Belfius</i>	2.875.000	-
- <i>Roll over Belfius</i>	2.615.000	-
- <i>Roll over BNP Paribas Fortis</i>	3.800.000	3.800.000
- <i>Roll over BNP Paribas Fortis</i>	700.000	700.000
- <i>Roll over BNP Paribas Fortis</i>	250.000	150.000
- <i>Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis</i>	4.000.000	4.000.000
- <i>Crédit d'investissement bullet Belfius</i>	-	3.000.000
- <i>Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis</i>	-	5.000.000
- <i>Crédit d'investissement bullet Belfius</i>	9.500.000	9.500.000
- <i>Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis</i>	9.000.000	9.000.000
- <i>Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis</i>	6.000.000	6.000.000
- <i>Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis</i>	-	34.286
- <i>Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis</i>	-	10.000
- Garanties locatives reçues	142.161	219.131

**Provisions**

Une provision de 20 k€ a été constituée au 31 décembre 2020 afin de faire face aux frais relatifs à un litige avec un locataire. En effet, suite à l'effondrement d'une partie du faux plafond, celui-ci estime avoir subi un dommage lié à la fermeture de son commerce.

**Dettes financières non courantes**

Les dettes financières non courantes diminuent par rapport au 31 décembre 2019. Les effets principaux suivants sont constatés :

- transfert en dettes financières courantes de trois emprunts échéant dans l'année pour 21 000 k€ ;
- souscription de plusieurs roll-over pour un montant de 18 690 k€ afin de financer d'une part, l'acquisition de deux immeubles au travers de l'acquisition de deux sociétés et, d'autre part, financer des travaux capitalisés pour 2 125 k€ (voir Note 5) ;

**Le poste « Etablissements 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 :**

- 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<sup>er</sup> janvier 2021 ;
- Le 30 décembre 2005, la société absorbée « Bromley SA » a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis au taux de 4,53% pour un montant de 600 k€. Ce contrat a été conclu pour une durée de 15 ans et son échéance est donc prévue pour le 6 janvier 2021 ;
- Le 9 juillet 2007, la société absorbée « Bromley SA » a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis au taux de 2,68% pour un montant de 1 318 k€. Ce contrat a été conclu pour une durée de 20 ans et son échéance est donc prévue pour le 30 septembre 2027.

Les droits et obligations liés à ces lignes de crédits ont été intégralement transférés à WEB SCA.

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

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

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

- b. Le 15 janvier 2016, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 13 M€. Ce contrat prend fin le 31 janvier 2021. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,10% l'an. Ce contrat a d'ores et déjà été renouvelé par deux nouveaux contrats d'un montant de 6,5 M€ chacun qui prennent fin le 31 janvier 2024 et le 31 janvier 2026. Le taux d'intérêt qui sera appliqué sur ces nouveaux contrats sont respectivement l'Euribor 3 mois majoré de 1,79% et l'Euribor 3 mois majoré de 1,82%.

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

- c. Le 23 septembre 2016, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 13 M€. Ce contrat prend fin le 12 août 2021. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 0,98% l'an. Ce crédit a été prolongé jusqu'au 12 mai 2025 en date du 26 avril 2019. Le taux d'intérêt qui sera appliqué à dater du 13 août 2021 est l'Euribor 3 mois majoré de 1,13%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Une commission de non-utilisation de 0,145 % l'an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.

- k. Le 30 septembre 2019, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 6,6 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 22 janvier 2020 prend fin le 20 janvier 2026. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,34% l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,35 % l'an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.

- l. Le 30 septembre 2019, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 2,64 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 22 janvier 2020 prend fin le 20 janvier 2027. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,41% l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,35% l'an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.

- m. Le 30 septembre 2019, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 3,96 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 22 janvier 2020 prend fin le 20 janvier 2027. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,41% l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,35% l'an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.

- n. Le 6 juin 2020, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 2,88 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 30 juin 2020 prend fin le 30 juin 2025. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,49% l'an.

Une commission de non-utilisation de 0,2% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.

- o. Le 6 juin 2020, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 2,61 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 30 juin 2020 prend fin le 30 juin 2026. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,57% l'an.

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

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

- a. Le 19 novembre 2015, l'ex-filiale Centre Commercial St-Georges SA, absorbée le 1<sup>er</sup> 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 ;
- b. Le 30 juin 2016, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 1,10% avec la banque Belfius pour un montant de 3 M€. Ce contrat prend fin le 30 avril 2021 ;
- c. Le 23 septembre 2016, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 1,15% avec la banque Belfius pour un montant de 9,5 M€. Ce contrat prend fin le 30 septembre 2023 ;
- d. Le 26 septembre 2016, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 0,95% avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 5 M€. Ce contrat prend fin le 30 septembre 2021 ;
- e. Le 26 novembre 2016, l'ex-filiale Centre Commercial St-Georges SA, absorbée le 1<sup>er</sup> 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 ;
- f. Le 16 mars 2017, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 1,60% avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 9 M€. Ce contrat prend fin le 30 avril 2024 ;
- g. Le 26 juin 2017, l'ex filiale Centre Commercial Saint Georges SA, absorbée le 1<sup>er</sup> 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 ;

- h. Le 30 novembre 2017, WEB SCA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 1,48% avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 4 M€. Ce contrat prend fin le 30 novembre 2022.

**La rubrique « Garanties locatives reçues » reprend :**

Une partie des garanties locatives est versée directement sur les comptes bancaires de la Société. A la fin du bail, un état des lieux est organisé en présence des parties concernées. Si rien ne s'y oppose, la garantie locative est alors restituée au locataire. Dans le cas contraire, la garantie sert aux frais de remise en état du bien donné en location.

**NOTE 15 – Dettes financières courantes et instruments dérivés (en €)**

	31/12/2020	31/12/2019
<b>B. Dettes financières courantes</b>	<b>40.975.762</b>	<b>15.604.274</b>
- Straight loan banque Belfius	5.500.000	5.200.000
- Straight loan banque BNP Paribas Fortis	14.350.000	10.200.000
- Emprunts long terme BNP Paribas Fortis (échéant dans l'année)	13.000.000	-
- Emprunts long terme BNP Paribas Fortis (échéant dans l'année)	5.000.000	-
- Emprunts long terme Belfius (échéant dans l'année)	3.000.000	-
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis	1.150	13.465
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis	4.601	53.861
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis	75.725	73.519
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis	34.286	51.429
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis	10.000	12.000
<b>C. Autres passifs financiers courants</b>	<b>1.803.363</b>	<b>1.944.265</b>
- Juste valeur des instruments dérivés	1.803.363	1.944.265
<b>B. Dettes financières courantes</b>	<b>40.975.762</b>	<b>15.604.274</b>

L'augmentation des dettes financières courantes de 25 372 k€ provient principalement :

1. du transfert en dettes financières courantes de trois emprunts échéant dans l'année pour 21 000 k€. Le 1<sup>er</sup> des crédits venant à échéance le 31 janvier 2021 a été renouvelé. Les autres feront l'objet d'un renouvellement dans le courant de l'année 2021;
2. du tirage de 4 450 k€ de straight loans pour payer l'acompte sur le dividende de l'exercice (soit 4 433 k€) en décembre 2020 et pour faire face aux retards d'encaissement des revenus locatifs durant les périodes de confinement imposées par le Covid-19.

Le tableau ci-dessous présente les engagements futurs de la Société jusqu'à l'échéance de ces différents contrats conformément à l'IFRS 7.39(a). Les montants des intérêts calculés correspondent aux flux de trésorerie contractuels non actualisés conformément à l'IFRS 7 (B11D).

**Tableau détaillé des utilisations de crédits bancaires au 31/12/2020 et flux de trésorerie futurs qui en découlent (en €)**

Organismes	Type <sup>18</sup>	Taux <sup>19</sup>	Date fin d'emprunt	Taux <sup>20</sup>	< ou = 1 an Nominal	> 1 et < 5 ans Nominal	> 5 ans Nominal	Nominal - total 31/12/2020	Intérêts bruts contractuels - total 31/12/2020
<b>Berchem</b>									
BNP Paribas Fortis	LT	F	06/01/2021	4,53%	4.601 €	- €	- €	4.601 €	13 €
BNP Paribas Fortis	LT	F	01/01/2021	4,53%	1.150 €	- €	- €	1.150 €	18 €
BNP Paribas Fortis	LT	F	30/09/2027	2,68%	75.725 €	326.317 €	155.358 €	557.400 €	66.805 €
<b>Rhode-St-Genèse</b>									
BNP Paribas Fortis	LT	V	31/01/2021	E+MF	13.000.000 €	- €	- €	13.000.000 €	6.605 €
<b>Tous</b>									
Belfius	LT	V	30/09/2023	E+MF	- €	8.500.000 €	- €	8.500.000 €	190.403 €
Belfius	LT	V	12/05/2025	E+MF	- €	13.000.000 €	- €	13.000.000 €	357.754 €
BNP Paribas Fortis	CT	V	Illimitée	E+MF	14.350.000 €	- €	- €	14.350.000 €	13.393 €
Belfius	CT	V	Illimitée	E+MF	5.500.000 €	- €	- €	5.500.000 €	5.133 €
Belfius	LT	F	30/04/2021	1,10%	3.000.000 €	- €	- €	3.000.000 €	11.000 €
BNP Paribas Fortis	LT	F	30/09/2021	0,95%	5.000.000 €	- €	- €	5.000.000 €	36.021 €
Belfius	LT	F	30/09/2023	1,15%	- €	9.500.000 €	- €	9.500.000 €	304.383 €
BNP Paribas Fortis	LT	F	30/11/2022	1,48%	- €	4.000.000 €	- €	4.000.000 €	114.947 €
<b>St-Georges</b>									
BNP Paribas Fortis	LT	V	30/04/2024	E+MF	- €	3.800.000 €	- €	3.800.000 €	147.609 €
BNP Paribas Fortis	LT	V	30/04/2024	E+MF	- €	700.000 €	- €	700.000 €	27.191 €
BNP Paribas Fortis	LT	V	30/06/2023	E+MF	- €	250.000 €	- €	250.000 €	7.908 €
BNP Paribas Fortis	LT	F	30/04/2024	1,60%	- €	9.000.000 €	- €	9.000.000 €	486.400 €
BNP Paribas Fortis	LT	F	30/06/2023	1,57%	- €	6.000.000 €	- €	6.000.000 €	238.378 €
BNP Paribas Fortis	LT	F	26/11/2021	1,00%	10.000 €	- €	- €	10.000 €	115 €
BNP Paribas Fortis	LT	F	19/08/2021	1,89%	34.286 €	- €	- €	34.286 €	719 €
<b>Gosselies (Site 9)</b>									
BNP Paribas Fortis	LT	V	02/01/2025	E+MF	- €	5.000.000 €	- €	5.000.000 €	193.035 €
<b>Péruwelz</b>									
Belfius	LT	V	30/06/2025	E+MF	- €	2.280.000 €	- €	2.280.000 €	58.652 €
Belfius	LT	V	30/06/2024	E+MF	- €	6.080.000 €	- €	6.080.000 €	94.464 €
Belfius	LT	V	30/06/2022	E+MF	- €	6.840.000 €	- €	6.840.000 €	11.826 €
<b>Allieur</b>									
Belfius	LT	V	20/01/2026	E+MF	- €	- €	6.600.000 €	6.600.000 €	453.501 €
Belfius	LT	V	20/01/2027	E+MF	- €	- €	2.640.000 €	2.640.000 €	228.617 €
Belfius	LT	V	20/01/2027	E+MF	- €	- €	3.960.000 €	3.960.000 €	342.926 €
Belfius	LT	V	30/06/2025	E+MF	- €	2.875.000 €	- €	2.875.000 €	195.387 €
<b>Houdeng</b>									
Belfius	LT	V	30/06/2026	E+MF	- €	- €	2.615.000 €	2.615.000 €	228.884 €
					<b>40.975.762 €</b>	<b>78.151.317 €</b>	<b>15.970.358 €</b>	<b>135.097.437 €</b>	<b>3.822.087 €</b>

**Covenants contractuels avec les banques partenaires**

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

La Société :

- déclare qu'elle dispose de la pleine propriété de tous ses actifs et avoirs figurant dans ses états financiers, qui ne sont et/ou ne seront pas chargés par quelconque droit, privilège, hypothèque ou saisie ;
- s'engage au maintien du statut de SIR et au respect du cadre légal, en application de la Loi du 12 mai 2014 et de son Arrêté Royal du 13 juillet 2014 et de leur(s) adaptation(s) successive(s) ;
- s'engage à ne pas dépasser un taux d'endettement de 55% des actifs ou, le cas échéant, un taux d'endettement inférieur, imposé par la FSMA. Le calcul de l'endettement s'effectue conformément aux dispositions de l'Arrêté Royal relatif aux SIR ;
- s'engage à confier aux partenaires financiers un volume d'opérations financières proportionnel aux lignes de crédit octroyées ;

<sup>18</sup> CT = Court Terme - LT = Long Terme

<sup>19</sup> V = Variable - F = Fixe

<sup>20</sup> E+MF = Euribor + Marge Fixe

- s'engage, pendant toute la durée du crédit, à appliquer les mêmes règles comptables que celles qui ont été appliquées aux derniers chiffres publiés.
- s'engage à respecter un ratio de couverture de la dette (« Debt service cover ratio » ou « DSCR ») > 2, et ce, aussi longtemps que la Banque ne sera pas intégralement remboursée en principal, intérêts et accessoires.

Au 31 décembre 2020, il ressort des états financiers de la Société un DSCR<sup>21</sup> = Loyers (Cf. Rubrique I.a Loyers) / (XXI. Charges d'intérêts nettes (Cf. Rubrique XXI) + Remboursement en capital des crédits d'investissement) de 7,6 contre 11,2 au 31 décembre 2019. Cette diminution par rapport au 31 décembre 2019 est principalement expliquée par l'augmentation du coût des emprunts.

#### NOTE 16 – Contrats d'instruments de couverture (en €)

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

Organismes	Date fin	IRS nominal	Taux fixe	Charge nette d'intérêts à payer < ou = 1 an	Charge nette d'intérêts à payer > 1 an et < 5 ans	Charge nette d'intérêts à payer > 5 ans
Belfius	12/05/2025	13 000 000	0,57% puis 0,525% <sup>22</sup>	161 728	448 476	-
Belfius	12/08/2021	15 000 000	1,70%	253 871	-	-
Belfius	30/06/2022	6 840 000	0,31%	58 943	30 108	-
Belfius	29/09/2023	8 500 000	0,51%	90 248	157 297	-
Belfius	28/06/2024	6 080 000	0,62%	70 938	173 467	-
Belfius	30/06/2025	2 280 000	0,75%	29 680	99 298	-
BNP Paribas Fortis	01/01/2025	5 000 000	0,16%	52 896	153 688	-
		<b>56 700 000</b>		<b>718 304</b>	<b>1 062 334</b>	-

Au 31 décembre 2020, le nominal de l'ensemble de ces couvertures de taux est de 56,7 M€ à comparer aux 98,0 M€ de crédits bancaires à taux variable, ce qui donne un taux de couverture de 57,9% (conforme aux directives du Conseil d'administration) dont le détail du calcul est fourni ci-dessous.

Le tableau ci-après renseigne les engagements futurs de la Société jusqu'à l'échéance des différents contrats de couverture de taux conformément à l'IFRS 7.39(b). Les montants des intérêts calculés correspondent aux flux de trésorerie contractuels non actualisés conformément à l'IFRS (7.B11D).

Organismes	Nominal (crédits bancaires - voir Note 8)	Crédits souscrits à taux Fixe	Crédits souscrits à taux variable	Crédits à taux variables couverts par un IRS	Crédits souscrits à taux variable non couverts par un IRS	Impact sur le Résultat Net d'une Var. de + 10 bp Euribor 3 mois pdt 1 an
Berchem						
BNP Paribas Fortis	4.601	4.601				
BNP Paribas Fortis	1.150	1.150				
BNP Paribas Fortis	557.400	557.400				
Rhode-St-Genèse						
BNP Paribas Fortis	13.000.000		13.000.000	15.000.000	-2.000.000	-2.000
Tous						
Belfius	8.500.000		8.500.000	8.500.000		
Belfius	13.000.000		13.000.000	13.000.000		
BNP Paribas Fortis	14.350.000		14.350.000		14.350.000	10.200
Belfius	5.500.000		5.500.000		5.500.000	5.200
Belfius	3.000.000	3.000.000				
BNP Paribas Fortis	5.000.000	5.000.000				
Belfius	9.500.000	9.500.000				
BNP Paribas Fortis	4.000.000	4.000.000				
St-Georges						
BNP Paribas Fortis	3.800.000		3.800.000		3.800.000	3.800
BNP Paribas Fortis	700.000		700.000		700.000	700
BNP Paribas Fortis	250.000		250.000		250.000	150
BNP Paribas Fortis	9.000.000	9.000.000				
BNP Paribas Fortis	6.000.000	6.000.000				
BNP Paribas Fortis	10.000	10.000				
BNP Paribas Fortis	34.286	34.286				

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

22 Ce pourcentage, tel que justifié par la présente analyse, est celui qui figure dans le Rapport de risques, Risque 4.3 « Risque de volatilité des taux d'emprunts » en 1ère partie du présent rapport annuel.

Organismes	Nominal (crédits bancaires - voir Note 8)	Crédits souscrits à taux Fixe	Crédits souscrits à taux variable	Crédits à taux variables couverts par un IRS	Crédits souscrits à taux variable non couverts par un IRS	Impact sur le Résultat Net d'une Var. de + 10 bp Euribor 3 mois pdt 1 an
Développement Site 9						
BNP Paribas Fortis	5.000.000		5.000.000	5.000.000		
Péruwelz						
Belfius	2.280.000		2.280.000	2.280.000		
Belfius	6.080.000		6.080.000	6.080.000		
Belfius	6.840.000		6.840.000	6.840.000		
Alleur						
Belfius	6.600.000		6.600.000		6.600.000	
Belfius	2.640.000		2.640.000		2.640.000	
Belfius	3.960.000		3.960.000		3.960.000	
Belfius	2.875.000		2.875.000		2.875.000	
Houdeng						
Belfius	2.615.000		2.615.000		2.615.000	
<b>TOTAL</b>	<b>135.097.437</b>	<b>37.107.437</b>	<b>97.990.000</b>	<b>56.700.000</b>	<b>41.290.000</b>	<b>18.050</b>
% relatifs	100,00%	27,47%	72,53%			
% relatifs			100,00%	57,86%	42,14%	

## NOTE 17 – Dettes commerciales et autres dettes courantes (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
<b>D. Dettes commerciales et autres dettes courantes</b>	<b>1.456.728</b>	<b>3.164.869</b>
a. Exit tax	636	1.253.527
b. Autres	1.456.092	1.911.341
Fournisseurs	1.225.988	1.568.297
Impôts, rémunérations et charges sociales	230.104	343.044

Au 31 décembre 2019, la dette d'exit tax comprenait un montant à payer suite à la fusion par absorption de la société « Centre Commercial St-Georges » en 2018. Cette dette a été payée dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2020.

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.

Le solde de la rubrique « Impôts, rémunérations et charges sociales » se décompose en:

- précompte immobilier et autres taxes relatives aux immeubles pour 196 k€,
- provision pour pécule de vacances pour 34 k€.

## NOTE 18 – Autres passifs courants (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
<b>E. Autres passifs courants</b>	<b>24 859</b>	<b>24 859</b>
Dividendes sur coupons échus	24 859	24 859
Passifs divers	-	-

L'ensemble des coupons échus mais non encore perçus par les Actionnaires est repris dans cette rubrique.

## NOTE 19 – Comptes de régularisation du passif (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
<b>F. Comptes de régularisation</b>	<b>3.425.857</b>	<b>3.432.660</b>
Revenus immobiliers perçus d'avance	3.297.413	3.336.180
Intérêts et autres charges courus non échus	128.443	96.481

Le poste « Revenus immobiliers perçus d'avance » reflète exclusivement la facturation anticipative des loyers et des charges pour l'ensemble des locataires.

Le poste « Intérêts et autres charges courus non échus » reprend les intérêts financiers proratisés au 31 décembre 2020 et non encore décaissés.

**NOTE 20 - Revenus locatifs (en €)**

	31/12/2020	31/12/2019
<b>I. Revenus locatifs</b>	<b>17.512.217</b>	<b>18.789.694</b>
A. Loyers	17.604.296	18.863.740
C. Gratuités locatives	-92.080	-74.046
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	-	-

Ce tableau reprend les différentes composantes des revenus locatifs. 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'IFRS 16. 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 habituellement demandée pour les charges locatives et les taxes incombant au locataire et font l'objet d'une facturation annuelle de régularisation.

La SIR possède 4 terrains qu'elle loue à des locataires qui y ont construit leur bâtiment. Dans ce cas de figure, il est à noter que les constructions deviennent la propriété du bailleur en cas de départ du locataire ou en fin de bail si celui-ci n'est pas renouvelé.

Aucun contrat actuel de location ne contient de clause d'achat du bâtiment.

Au 31 décembre 2020, les revenus locatifs de la Société s'élèvent à 17 512 k€ contre 18 790 k€ pour l'exercice précédent (- 6,8%). La variation est principalement expliquée par les éléments suivants :

- la perte de revenus locatifs (-1 676 k€) plutôt concentrée sur le 1<sup>er</sup> semestre de la Société en raisons :
  - des non renouvellements des baux de Cedicora (-519 k€ sur 2020, à noter l'arrivée d'un nouveau locataire Tailormade logistics à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2020), Hainaut Caravaning ( -184 k€), Bricourcelles (-123 k€), Corposana (-72 k€), The Room (-62 k€) et Brico (-58 k€) ;
  - de la vente de Green Power Kart (site 1) le 12 septembre 2019 (-132 k€) ;
  - de la vente de Immo Cigna le 19 mars 2020 (-75 k€) ;
  - d'autres vides locatifs pour lesquels le Covid-19 a eu un impact sur le 1<sup>er</sup> semestre 2020, agissant comme un accélérateur dans le cadre de faillites (- 451 k€).
- le gain de revenus locatifs sur le 2<sup>ème</sup> semestre par la Société (+ 428 k€). A noter que plus de 20 nouveaux baux ont été signés sur cette période.

A noter que dans le contexte négatif d'une année 2020 marquée par la crise du Covid, la Société a su faire évoluer positivement son taux d'occupation qui est passé de 94,43% en 2019 à 94,36% au 31 décembre 2020 ; ceci tendant à démontrer l'appréciation de l'offre commerciale de la Société.

Le tableau qui suit présente l'ensemble des loyers futurs non indexés qui seront perçus jusqu'à leur prochaine échéance.

Des informations complémentaires relatives aux revenus locatifs en matière de baux et de locataires sont reprises dans la partie « Rapport immobilier » du présent rapport.

**Loyers futurs non indexés**

	31/12/2020	31/12/2019
A moins d'un an	17 240 278	16 930 547
A plus d'un an mais à moins de cinq ans	19 052 059	23 199 674
A plus de cinq ans	12 017 193	10 712 650
<b>TOTAL</b>	<b>48 309 530</b>	<b>50 842 870</b>

**NOTE 21 – Charges relatives à la location (en €)**

	31/12/2020	31/12/2019
<b>III. Charges relatives à la location</b>	<b>-1 436 344</b>	<b>-133 833</b>
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	-	-
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-1 439 104	-314 471
C. Reprise de réductions de valeur sur créances commerciales	2 760	180 638

Comme mentionné à la Note 5, la Société occupe ses propres locaux et ne paie donc aucun loyer à des tiers.

Les réductions et reprises de réduction de valeur sur les créances commerciales sont détaillées dans la Note 7 « Créances commerciales et créances douteuses ».

**NOTE 22 – Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)**

	31/12/2020	31/12/2019
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes</b>	<b>2.764.897</b>	<b>3.158.711</b>
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire à charge du locataire	1.166.951	1.468.812
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	1.597.946	1.689.899

Les baux prévoient des refacturations de charges communes et taxes qui ont été à priori exposées par le Bailleur mais qui concernent les locataires auxquels ils sont refacturés, à savoir :

- travaux d'entretien des sites (abords et parkings) et gardiennage ;
- consommables (eau, gaz, électricité) le cas échéant selon la consommation effective ;
- précomptes immobiliers (sauf en ce qui concerne les appartements particuliers) et taxes.

	31/12/2020	31/12/2019
<b>VII. Charges locatives et taxes</b>	<b>-3.324.177</b>	<b>-3.688.231</b>
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-1.552.280	-1.840.549
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1.771.897	-1.847.682

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

	31/12/2020	31/12/2019
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	75,2%	79,8%
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	90,2%	91,5%

Le taux de refacturation des charges locatives exposées par le propriétaire diminue de 79,8% à 75,2% et celui de la refacturation du précompte immobilier et taxes sur immeubles de 91,5% à 90,2%.

En ce qui concerne la refacturation des charges locatives exposées par le propriétaire aux locataires (énergies, entretiens et frais de gardiennage...) la Société a facturé 1 166 k€ au 31 décembre 2020 alors qu'elle supportait, à date, 1 552 k€ de charges. Le taux de charges refacturées a diminué en raison notamment de charges communes d'entretien et d'énergie ne pouvant pas être refacturées suite aux départs de certains locataires.

En ce qui concerne la refacturation de précompte immobilier et de taxes communales (ex: taxes sur les parkings gratuits dans la région de Charleroi), la Société a facturé 1 598 k€ pour 1 772 k€ de charges nettes de demandes de dégrèvement (168 k€) de précompte immobilier sur vides locatifs éligibles (Art. 257 CIR 92).

Ce qui précède constitue la seule obligation contractuelle de la Société au regard de l'IAS 40-66.

**NOTE 23 – Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)**

	31/12/2020	31/12/2019
<b>VII. Charges locatives et taxes</b>	<b>-3.324.177</b>	<b>-3.688.231</b>
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-1.552.280	-1.840.549
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués <sup>23</sup>	-1.771.897	-1.847.682

Les charges exposées par le propriétaire mais à charge du locataire sont les consommations d'eau, d'électricité et de gaz ainsi que l'entretien et le gardiennage de certains bâtiments donnés en location.

<sup>23</sup> voir Note 22

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 24 – Frais techniques (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
<b>IX. Frais techniques</b>	<b>-1.613.943</b>	<b>-1.449.211</b>
A. Récurrents	-174.166	-173.374
Primes d'assurance	-174.166	-173.374
B. Non récurrents	-1.439.776	-1.275.837
Grosses réparations	-1.236.855	-1.071.416
Sinistres	-202.921	-204.421

Au 31 décembre 2020, le montant des primes d'assurance supportées par la Société est en ligne avec l'exercice précédent.

Les dépenses de grosses réparations directement prises en charges durant la période s'élèvent à 1 237 k€, en augmentation de 166 k€ par rapport à l'année précédente. Cette augmentation provient :

- des rémunérations du service technique et les honoraires se montant à 180 k€ en 2020 contre 152 k€ en 2019 ;
- des grosses réparations hors honoraires s'élevant à 1 057 k€ en 2020 contre 919 k€ en 2019.

En 2020, des réparations ont été effectuées sur les sites suivants :

- Site 13 - Gosselies - City Nord 274 k€
- Site 33 - Gosselies - Mermoz 138 k€
- Site 15 - Rhode - WRC 130 k€
- Site 50 - St Georges 97 k€
- Site 10 - Gosselies - Demanet 72 k€
- Site 24 - Gosselies - Emailleries 61 k€
- Site 8 - Courcelles - Glacerie 61 k€
- Site 17 - Gosselies - Aéroport 48 k€
- Site 5 - Gosselies - Cerisier 40 k€
- Site 2 - Couillet - Philippeville 29 k€
- Site 9 - Gosselies - Chemin de fer 28 k€

En ce qui concerne les sinistres, ils ont été partiellement indemnisés par les assurances (voir rubrique « autres revenus »). L'impact net sur les comptes de résultats s'élève à 40 k€.

## NOTE 25 – Frais commerciaux (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
<b>X. Frais commerciaux</b>	<b>-82 582</b>	<b>-127 031</b>
Commissions d'agence	-40 913	-44 109
Publicité	-41 669	-82 922

La SIR fait appel à des intermédiaires immobiliers afin de limiter au maximum le vide locatif, ces derniers viennent en appui à l'équipe interne. Cette rubrique reprend les commissions versées à ceux-ci.

Afin d'améliorer sa visibilité et de promouvoir les différents sites commerciaux, la Société participe à des salons ainsi qu'à des actions culturelles, sportives et autres. Les frais de publicités ont diminué par rapports à l'exercice précédent en raison de la pandémie de Covid-19.

## NOTE 26 - Frais de gestion immobilière (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>	<b>-2.093.554</b>	<b>-2.207.561</b>
A. Honoraires versés aux gérants (externes)	-1.821.358	-1.995.971
Honoraires de la gérance	-574.750	-574.750
Rémunérations des organes de gouvernance	-1.169.666	-1.348.621
Honoraires de l'Expert immobilier	-76.943	-72.600
B. Charges de gestion d'immeubles	-272.196	-211.590
Avocats	-46.227	-48.709
Taxes et redevances	-225.969	-162.881

La rémunération des organes de gouvernances se détaille comme suit :

<b>RÉMUNÉRATIONS DES ORGANES DE GOUVERNANCE (EN €)</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Dirigeants effectifs	995.212	1.038.305
dont CEO	346.820	513.775
Administrateurs CA	141.784	283.998
Comité d'audit	32.670	26.318
<b>TOTAL</b>	<b>1.169.666</b>	<b>1.348.621</b>

WEB SCA ayant la forme d'une société en commandite par action administrée par un gérant personne morale (la SA WEPS), les honoraires versés aux gérants ont été arrêtés lors de la dernière Assemblée Générale Ordinaire en avril 2020 à 475 k€ HTVA pour 12 mois d'exercice, soit 575 k€ TVAC.

La diminution de la rémunération des organes de gouvernance par rapport à l'exercice précédent s'explique par :

1. Le départ de l'un des CEOs, M. Claude Desseille, nommé Président du Conseil d'administration à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2020 (- 200 k€) ;
2. Le départ de la Présidente du Conseil d'administration (- 193 k€), Mme Valérie Wagner, qui a, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, repris à temps plein ses fonctions de HMS (« Head of Marketing and Sales ») ;
3. L'arrivée d'un nouveau dirigeant effectif, M. Laurent Vensensus, en sa qualité de CTO (Chief Technical Officer) en date du 1<sup>er</sup> janvier 2020 (+ 101 k€) ;
4. L'augmentation des jetons de présence payés au Conseil d'administration et Comité d'audit principalement lié à la crise sanitaire de l'année 2020 (+ 31 k€) ;

L'augmentation des taxes et redevances est principalement expliquée par une demande de dégrèvement de précompte immobilier pour un immeuble désaffecté qui avait été comptabilisée pour le site 39 en 2019 et qui a été refusée en 2020. La charge pour cette taxe a dès lors été comptabilisée dans le compte de résultats 2020.

## NOTE 27 – Frais généraux de la société (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
<b>XIV. Frais généraux de la société</b>	<b>-1.448.488</b>	<b>-1.169.626</b>
Honoraires financiers et comptables	-326.918	-260.643
Honoraires commissaires	-79.598	-63.365
Honoraires experts externes	-201.595	-218.416
Honoraires juridiques	-38.907	-45.058
Frais véhicules et matériel d'exploitation	-61.540	-59.370
Frais fournitures de bureau	-93.847	-92.916
Frais impression rapport	-48.568	-43.415
Frais de secrétariat et marketing	-329.576	-122.319
Prestations et fournitures informatiques	-84.991	-75.455
Participations séminaires, formations, foires, réceptions, sponsoring	-18.919	-95.246
Formalités légales et cotisations	-145.210	-77.507
Autres frais généraux	-18.819	-15.917

Au 31 décembre 2020, les frais généraux font apparaître une augmentation de 278 k€ qui se justifie comme suit :

1. Les « Honoraires financiers et comptables » augmentent (+ 66 k€) suite au renforcement du département (allocation majorée des heures par la Gérante de ses 2,8 collaborateurs comptables) et au coût de licenciement de l'un d'entre eux, immédiatement remplacé ;

2. Les « Honoraires Commissaire » sont en hausse (+ 17 k€) suite à l'augmentation des honoraires tels que validés par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 5 juin 2020 ;
3. Les « frais de secrétariat et marketing » augmentent de 207 k€ suite à la rémunération du responsable marketing (Head of Marketing and Sales) qui a repris, à temps plein, cette fonction après avoir rempli en sus la fonction de Président du Conseil d'Administration en 2019 pour laquelle la rémunération était reprise en 2019 dans une autre Rubrique des Etats financiers à savoir XII. Rémunération des organes de gouvernance (voir Note 26) ;
4. Le poste « Participations séminaires, formations, foires, réceptions, sponsoring » a diminué (- 76 k€) suite à la limitation de ces frais consécutivement à la pandémie de Covid-19 ;
5. Le poste « Formalités légales et cotisations » a augmenté (+ 71 k€) suite à l'augmentation du nombre de publications effectuées par la Société en 2020 par rapport à 2019.

HONORAIRES DU COMMISSAIRE PWC EN 2020 (ART 3:65 CSA)	Autres missions		
	Audit	d'assurance	Non-audit
WEB	50 000	22 000	-

Les autres missions d'assurances comprennent un acompte sur dividende (14 k€) et audit de la consolidation (8 k€).

### NOTE 28 – Autres revenus et charges d'exploitation (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
<b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation</b>	<b>185.907</b>	<b>431.653</b>
Indemnités d'assurance	163.116	207.001
Moins-values sur créances commerciales	-418.771	-130.567
Dotation provisions pour risques et charges	-20.000	
Autres produits et charges divers	461.562	355.218

Le poste « Indemnités d'assurance » reflète l'intervention des compagnies d'assurance dans les dépenses de remise en état effectuées suite à différents sinistres.

Le poste « Moins-values sur créances commerciales » reflète l'impact de faillites intervenues sur cet exercice pour lesquelles des réductions de valeur avaient été constituées à charge d'exercices antérieurs, ces dernières ayant été reprises, l'impact global sur le résultat est de 418 k€ et comprend principalement les faillites suivantes : Corposana (163 k€), Promotex (159 k€) et Immo resto (63 k€).

Le poste « Dotation provisions pour risques et charges » correspond à la provision constituée pour un litige avec un locataire (voir Note 14).

Le poste « Autres produits et charges divers » se compose principalement de 126 k€ de facturation de services aux filiales de la Société ; 150 k€ de récupération de TVA sur les superfrais de l'exercice, de 34 k€ de récupération de TVA sur les superfrais des exercices antérieurs et de 134 k€ de récupérations diverses sur clients (indemnités d'occupation, garanties locatives...).

### NOTE 29 – Résultat sur vente d'immeubles de placement (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>	<b>-</b>	<b>46 980</b>
Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)	400 000	2 546 172
Valeur comptable des immeubles vendus	-400 000	-2 499 192

Durant l'année 2020, la Société a comptabilisé la vente d'un immeuble, à sa juste valeur, c'est-à-dire 400 k€. Pour plus de détail, le lecteur est renvoyé à la Note 5.

	Fair Value 31/12/2019	Prix de vente 19/03/2020
Site 20 - Courcelles	-400 000	400 000

### NOTE 30 – Variations de la juste valeur des immeubles de placement (en €)

	31/12/2020	31/12/2019
<b>XVIII. Variations de la juste valeur</b>	<b>135.690</b>	<b>-1.650.967</b>
A. Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	7.461.094	11.298.754
B. Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-7.325.403	-12.949.721

Pour plus de détail sur la variation de la juste valeur, veuillez-vous référer à la Note 5.

**NOTE 31 – Autre résultat sur portefeuille (en €)**

	31/12/2020	31/12/2019
<b>XIX. Autre résultat sur portefeuille</b>	-	-

**NOTE 32 – Charges d'intérêts nettes (en €)**

	31/12/2020	31/12/2019
<b>XXI. Charges d'intérêts nettes</b>	<b>-2.113.057</b>	<b>-1.645.835</b>
A. Intérêts nominaux sur emprunt	-1.422.084	-984.782
B. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-690.972	-661.053

Les « intérêts nominaux sur emprunt » augmentent de 467 k€ par rapport à la même période l'année précédente. Cette augmentation est principalement expliquée par :

- l'augmentation de 134 k€ des intérêts sur straight loans suite à des tirages plus importants et à l'augmentation du taux de 1,2% à 1,7% sur l'une des deux lignes ;
- une charge d'intérêts sur de nouveaux emprunts relatifs aux deux acquisitions effectuées durant la période et au refinancement de certains CAPEX pour un montant de 373 k€.

Au 31 décembre 2020, le taux d'emprunt moyen calculé en divisant les charges d'intérêts nettes de la période par les dettes financières à la date de clôture s'élève à 1,56% contre 1,47% pour l'exercice précédent.

Le poste « Charges résultant d'instruments financiers de couverture autorisés » représente les flux d'intérêts payés par le Groupe conséquemment à la souscription des dérivés détaillés dans la Note 15.

En ce qui concerne le détail des risques liés aux instruments financiers, celui-ci est repris dans le présent rapport dans la section « Facteurs de risques : risques financiers ».

**NOTE 33 – Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (en €)**

	31/12/2020	31/12/2019
<b>XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers</b>	<b>140 902</b>	<b>-420 327</b>
Instrument de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	140 902	-420 327

Les variations de la juste valeur des actifs financiers représentent la variation positive (+) ou négative (-) de juste valeur hors flux d'intérêts des dérivés qui ne remplissent pas les conditions strictes imposées par IAS 39 / IFRS 9 pour les couvertures de flux de trésorerie.

Le détail des instruments de couverture est renseigné dans la Note 15 du présent rapport.

Ainsi, au 31 décembre 2020, pour une variation de 100 BP de la moyenne des valeurs nettes des Euribor 3 mois sur 5 ans ou 7 ans, selon la durée choisie, le résultat net serait affecté de 157 k€.

**NOTE 34 – Impôt sur le résultat (en €)**

	31/12/2020	31/12/2019
<b>XXV. Impôt des sociétés</b>	<b>-12.926</b>	<b>-581</b>
<b>Impôt courant</b>		
Impôt belge	-12.926	-581

WEB SCA bénéficie d'un régime de taxation différent de celui des sociétés commerciales. Ce statut prévoit l'application de l'impôt des sociétés belge (au taux ordinaire) appliqué à une base taxable réduite, à savoir principalement sur les dépenses non admises. Les filiales sont quant à elles soumises au régime classique.

La charge d'impôt des sociétés de l'exercice est expliquée par une régularisation d'impôt relative à la filiale « Centre Commercial St Georges » absorbée en 2018 (13 k€).

**NOTE 35 – Résultat net (en k€)**

La variation entre le résultat net 2019 et le résultat net 2020 se décompose comme dans le tableau ci-dessous reprenant un renvoi aux Notes du présent rapport.

Examen des variations entre le 31/12/2019 et le 31/12/2020	Notes	k€
<b>Résultat net de l'exercice précédent</b>		<b>9.946</b>
I. Revenus locatifs	20	-1.277
III. Charges relatives à la location	21	-1.303
IV - VIII Récupération de charges locatives	22 / 23	-42
IX - XII Charges immobilières	24 à 26	-6
XIV. Frais généraux de la société	27	-279
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	28	-246
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	29	-47
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	30	1.787
XIX. Autre résultat sur portefeuille	31	-
XX. Revenus financiers		391
XXI. Charges d'intérêts nettes	32	-467
XXII. Autres charges financières		0
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	33	561
XXV. Impôt des sociétés	34	-12
XXVI. Exit tax		0
<b>Résultat net de l'exercice</b>		<b>9.006</b>
<b>Variation du résultat net au 31/12/2020</b>		<b>-940</b>

**NOTE 36 – Résultat par action**

WEB SCA fait partie du compartiment B d'Euronext Brussels.

Conformément au référentiel IFRS, le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat de l'exercice (numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de la période (dénominateur). Dans la mesure où il n'y a pas d'instruments dilutifs chez WEB SCA, les résultats de base et dilués sont identiques.

**Informations concernant l'action (IAS 33.73 et 33.73a)**

	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net de l'exercice (numérateur)	9.006.491 €	9.946.016 €
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	3.166.337	3.166.337
<b>Résultat de base par action</b>	<b>2,84 €</b>	<b>3,14 €</b>
<b>Résultat dilué par action</b>	<b>2,84 €</b>	<b>3,14 €</b>

**Autres informations par action**

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Actif Net</b>	<b>157.653.977 €</b>	<b>157.038.279 €</b>
<b>Nombre d'actions</b>	<b>3.166.337</b>	<b>3.166.337</b>
Valeur unitaire intrinsèque d'une action	49,79 €	49,60 €
Cours de bourse à la date de clôture	42,40 €	60,00 €
	31/12/2020	31/12/2019
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	3,31 €	4,30 €
Résultat sur portefeuille	0,04 €	-0,51 €
Résultat d'exploitation	3,35 €	3,79 €
Résultat financier	-0,50 €	-0,65 €
Résultat financier hors variations de juste valeur	-0,54 €	-0,52 €
Résultat avant impôt	2,85 €	3,14 €
Impôt	-0,00 €	-0,00 €
Résultat de l'exercice de base et dilué par action	2,84 €	3,14 €

**Résultat distribuable**

	31/12/2020		31/12/2019	
	€	€ / action	€	€ / action
Résultat net de l'exercice (numérateur)	9.006.491	2,84	9.946.016	3,14
Réductions de valeur sur créances commerciales	1.439.104	0,45	314.471	0,10
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	-2.760	-0,00	-180.638	-0,06
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-	-46.980	-0,01
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	-7.461.094	-2,36	-11.298.754	-3,57
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	7.325.403	2,31	12.949.721	4,09
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-140.902	-0,04	420.327	0,13
<b>Résultat distribuable</b>	<b>10.166.243</b>	<b>3,21</b>	<b>12.104.164</b>	<b>3,82</b>
Nombre d'actions	3.166.337	3.166.337	3.166.337	3.166.337
Résultat distribuable de l'exercice, de base et dilué par action	3,21	3,21	3,82	3,82

**NOTE 37 – Transactions avec des parties liées (en €)**<sup>24,25</sup>

Le tableau ci-dessous présente, au sens de l'IAS 24, l'ensemble des transactions avec les parties qui sont liées à la Société. Certains Actionnaires et/ou Administrateurs de la Société 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 à l'emploi (IAS 19) de quelque nature que ce soit

En ce qui concerne la Direction effective, qui au sens de l'IAS 24 9 est considérée comme membre clé du management, nous référons le lecteur à la Note 26 des états financiers.

**Transactions**

SOCIÉTÉS LIÉES	TYPE DE PRESTATIONS	31/12/2020	31/12/2019
WEPS SA BE0463 639 412	Gérant statutaire :		
	- Honoraires de la gérante	574 750	574 750
	- Frais financiers et comptables	268 152	203 568
	- Frais administratifs	176 795	183 593
	- Frais techniques	110 419	103 430
	- Frais de véhicules	144 068	119 491
	- Rémunération Administrateurs, Comité d'audit et frais	384 611	328 699
	- Frais divers	193 332	207 997
W TEAM SA BE0478 981 050	Société de services, entretiens et petites réparations sur les immeubles de placements	697 945	676 807
	Société de services, grosses réparations sur les immeubles de placements	170 569	197 493
	Divers	2 742	-
SPP SA BE0864 622 465	Locataire de bureaux (revenu)	-38 058	-24 225
	Refacturation de charges (revenu)	-12 501	-
	Divers	1 083	-
SPI La Louvière SA BE0876.701.440	Prestations de services	62 179	-
BPA SA BE0629.952.939	Prestations de services	63 820	-
	Intérêts financiers	141 375	-
	Acompte sur dividende	250 000	-

Toutes les transactions avec les parties liées sont listées ci-avant. Cependant, en l'absence de critères légaux permettant d'inventorier les transactions avec des parties liées qui seraient conclues à des conditions autres que celles du marché, aucune information à ce sujet n'est reprise dans le présent document. Toutefois les facturations de la Gérante statutaire WEPS SA, qui dispose des moyens opérationnels de gestion de la Société conformément à l'Article 4 de la loi relative aux SIRs constituées sous forme de SCA du 12 mai 2014, sont quant à elles refacturées au franc le marc.

<sup>24</sup> Les transactions visées par cette note sont également visées par l'Art. 37 de l'AR du 13/07/2014 relatif aux SIR. Au cours des deux années comptables, aucune de ces opérations n'a été conclue dans des conditions sortant du cadre normal des affaires de la SIR.

<sup>25</sup> Les montants positifs correspondent à des créances ou des charges de la SIR alors que les montants négatifs correspondent à des dettes ou des produits.

**Soldes**

<b>SOCIÉTÉS LIÉES</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
WEPS SA - BE0463.639.412	-326 243,23	-273 609,24
W.Team SA - BE0478.981.050	-11 576	-
SPP SA - BE0864.622.465	-1 083	-

**NOTE 38 - Evénements marquants survenus après la clôture**

Nous renvoyons le lecteur à la 1ère partie de ce rapport dans le Rapport de gestion - Evènements post clôture. Quoiqu'il en soit, les états financiers au 31 décembre 2020 tels que présentés ne sont à notre connaissance pas susceptibles d'ajustements (IAS 10).

**NOTE 39 – Service financier**

Le service financier de la Société est assuré par la société Euroclear Belgium, Boulevard du Roi Albert II 1 à 1210 Bruxelles. La rémunération, pour l'exercice sous revue, s'élève à 14 k€ TVAC.

**NOTE 40 – Actifs financiers non-courants****Participation dans des entreprises liées ou avec lien de participation**

Le 22 janvier 2020, la Société a acquis l'intégralité des 100 actions de la société Business Park Alleur SA pour un montant total de 6 802 k€ et le 31 janvier 2020, elle a acquis l'intégralité des 13 806 actions de la société SPI La Louvière SA pour un montant total de 2 655 k€.

**Prêts et créances**

La Société a refinancé les activités de sa filiale Business Park Alleur SA et lui a accordé un prêt de 8 368 k€. Ce prêt qui arrive à maturité le 31 décembre 2024 porte intérêts au taux de 1,944% par an.

**Note 41 - Résumé de l'impact Covid-19 en 2020**

La Société estime que le COVID-19 a eu un impact négatif sur le résultat de l'exercice de l'ordre de 1,5 M€. Cette diminution peut être résumée comme suit :

- Revenus locatifs sur vides locatifs (faillites...) - Impact négatif de 451 k€ (voir Note 20);
- Variation négative de juste valeur des immeubles de placement - Impact négatif de 158 k€ (voir Note 5) ;
- Réductions de valeurs actées sur clients contentieux, en procédures de redressement judiciaire ou en faillites - Impact négatif de 345 k€ (voir Note 7) ;
- Réductions de valeurs actées sur clients pour accords intervenus avec certains locataires fermés au public et actifs dans le segment du Retail - Impact négatif de 634 k€ (Voir Note 7) ;
- Intérêts d'emprunts causé par le non encaissement de créances commerciales (voir points précédent) au taux moyen 2020 - Impact négatif de 15 k€ ;
- Frais généraux non engagés en séminaires, formations, foires, réceptions, sponsoring - Impact positif de 76 k€ (voir Note 27).

## 2. Fonds propres non distribuables selon l'Article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations (en €)

Le tableau ci-dessous est présenté après affectation du résultat aux réserves.

Après la rémunération du capital de 9 973 962 € (3,15 €/action) proposée pour l'exercice 2020, et donc sous réserve de l'approbation de l'AGO du 27 avril 2021, le montant total des réserves et du résultat statutaire de la SIR sera un montant positif de 152 112 088 € tandis que le montant encore distribuable selon la règle définie par l'Article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations atteindra 31 409 402 €.

(en €)	Avant affectation 2020	Affectation 2020	Après affectation 2020
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	8 403 938		8 403 938
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	26 924 110		26 924 110
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	95 563 383	1 165 372	96 728 754
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-8 772 989	-817 340	-9 590 329
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)			-
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	-1 944 265	140 902	-1 803 363
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+)			-
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)			-
Modifications éventuelles du capital de la SIR régies par l'Article 10 des statuts coordonnés modifié lors de l'AGE du 13/01/2015.			-
Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+)			-
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+)			-
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)			-
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale (+)			-
Réserve légale (+)	40 376		40 376
<b>Fonds propres non distribuables selon l'article 7:212 du code des sociétés et des associations</b>	<b>120 214 552</b>	<b>488 933</b>	<b>120 703 485</b>
Actif net (Total actif - provisions - dettes - frais de constitution non amorti)			157 653 977
Distribution de dividendes et plan de participation			-5 541 090
<b>Actif net après distribution</b>			<b>152 112 088</b>
<b>Montant maximum distribuable</b>			<b>31 409 402</b>

### 3. Proposition d'affectation du résultat de l'exercice (en €)<sup>26,27</sup>

	2020	2019
<b>A. Résultat net</b>	<b>9 006 491</b>	<b>9 946 016</b>
	967.470	
<b>B. Transfert aux/des réserves (-/+)</b>		<b>1 136 163</b>
<b>1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)</b>	<b>-1 165 372</b>	<b>2 423 231</b>
- exercice comptable	-1 565 372	1 423 780
- exercices antérieurs	-	-
- réalisation de biens immobiliers (ventes)	400 000	999 451
<b>2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)</b>	<b>817 340</b>	<b>48 031</b>
- exercice comptable	867 340	227 187
- exercices antérieurs	-	-
- réalisation de biens immobiliers (ventes)	-50 000	-179 156
<b>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 (-)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- exercice comptable	-	-
- exercices antérieurs	-	-
<b>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 (+)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- exercice comptable	-	-
- exercices antérieurs	-	-
<b>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 (-)</b>	<b>-140 902</b>	<b>-</b>
- exercice comptable	-140 902	-
- exercices antérieurs	-	-
<b>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 (+)</b>	<b>-</b>	<b>420 327</b>
- exercice comptable	-	420 327
- exercices antérieurs	-	-
<b>7. Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>8. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>10. Transfert aux/des autres réserves (-/+) (+ values de réalisations &gt; 5ans)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)</b>	<b>1.456.404</b>	<b>-1 755 426</b>
<b>C. Rémunération du capital prévue à l'Art. 13, § 1er, al. 1er (solde)</b>	<b>-5.541.090</b>	<b>-3 957 921</b>
Acompte sur le dividende versé en décembre	-4 432 872	-7 124 258
<b>D. Rémunération du capital - autre que C</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<sup>26</sup> Selon le schéma défini dans l'AR du 13/07/2014

<sup>27</sup> Sous réserve de l'approbation lors de l'AGO du 27/04/2021

## 4. Obligation de distribution selon l'Arrêté Royal du 13/07/2014 relatif aux SIRs

Schéma de calcul d'obligation de distribution (art 13 §1er - AR 13/07/2014) <sup>28</sup>	Notes	2020	2019
<b>Résultat net de l'exercice</b>		<b>9.006.491</b>	<b>9.946.016</b>
+ Amortissements		-	-
+ Réductions de valeur		1.439.104	314.471
- Reprises de réductions de valeur		-2.760	-180.638
- Reprises de loyers cédés et escomptés		-	-
+/- Autres éléments non monétaires		-140.902	420.327
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers		-	-46.980
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers		-135.690	1.650.967
<b>= Résultat corrigé (A)</b>		<b>10.166.243</b>	<b>12.104.164</b>
+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice		-	46.980
- Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans		-	-46.980
+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans		-	-
<b>= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
(A) + (B)		10.166.243	12.104.164
<b>80% de (A) + (B)</b>		<b>8.132.994</b>	<b>9.683.331</b>
Diminution de l'endettement		-	-
<b>Obligation de distribution<sup>29</sup></b>		<b>8.132.994</b>	<b>9.683.331</b>

<sup>28</sup> Celui-ci est calculé conformément à l'Art. 23 de l'AR du 13/07/2014 relatif aux SIR

<sup>29</sup> 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

### Glossaire des « Alternative Performance Measures »<sup>30</sup>

#### Charges immobilières nettes

*Définition* La somme des charges immobilières, nettes des montants récupérés auprès des locataires correspond à la somme des rubriques IV à XIII de l'état du résultat global.

*Utilité* Permet de donner une vue synthétique sur l'ensemble des charges immobilières nettes.

#### Marge opérationnelle

*Définition* Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le revenu net locatif

*Utilité* Permet d'évaluer la performance opérationnelle de la société.

#### Résultat immobilier net

*Définition* Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille auquel est ajoutée la rubrique XVI « Résultat sur vente d'immeubles de placement »

*Utilité* Permet d'identifier le résultat d'exploitation avant les variations de la juste valeur des immeubles de placement.

#### Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)

*Définition* « Résultat financier » duquel est soustraite la rubrique XXIII « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers »

*Utilité* Permet la comparabilité du résultat financier hors variations de juste valeur.

#### Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placements et des actifs et passifs financiers

*Définition* « Résultat net » duquel sont soustraits la rubrique XVIII « Variations de la juste valeur des immeubles de placement » et la rubrique XXIII « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers »

*Utilité* Permet d'identifier le résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers.

#### Coût moyen de financement

*Définition* Intérêts payés, y inclus la marge de crédit, le coût des instruments de couverture et le coût de liquidité divisés par la dette financière nominale de la période

*Utilité* Permet de mesurer le coût moyen de la dette financière de la Société.

#### Loan-to-value (LTV)

*Définition* Les dettes financières nominales moins la rubrique II.F. « Trésorerie et équivalents de trésorerie », divisées par la somme des rubriques bilantaires I.C. « Immeubles de placement » et II.A. « Actifs détenus en vue de la vente ».

Les dettes financières nominales sont les dettes financières comptables soit hors ajustements IFRS, c'est-à-dire hors la réévaluation à la juste valeur des actifs et passifs financiers.

*Utilité* Permet de présenter le taux d'endettement calculé sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier.

### Tableau(x) de réconciliation

#### TAUX D'EMPRUNT MOYEN (EN €)

		2020	2019
Charges d'intérêts nettes	(A)	2.148.136	1.645.835
Dettes financières nominales	(B)	137.099.203	112.061.711
<b>Coût moyen de financement</b>	<b>(A) / (B)</b>	<b>1,57%</b>	<b>1,47%</b>

<sup>30</sup> non revu par PwC

## C. ANNEXE II

### Glossaire<sup>31</sup>

#### ARRÊTÉ ROYAL DU 14 NOVEMBRE 2007

Arrêté Royal relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé

#### ARRÊTÉ ROYAL DU 13 JUILLET 2014

Arrêté Royal relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées

#### BEAMA

Belgian Asset Managers Association (Association Belge des Asset Managers)

#### BE-REIT ASSOCIATION

Association professionnelle créée par l'ensemble des Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) belges

#### CAPITALISATION BOURSIERE

Cours de bourse de clôture multiplié par le nombre total d'actions représentatives du capital

#### EX-DATE

Date de détachement du coupon

#### FLOTTANT

Pourcentage des actions détenues par le public. Il s'agit des actions pour lesquelles WEB n'a pas reçu une déclaration de transparence d'un tiers ou qui ne sont pas détenues par WEB.

#### FSMA (FINANCIAL SERVICES AND MARKETS AUTHORITY/AUTORITE DES SERVICES ET MARCHES FINANCIERS)

Autorité de régulation autonome des marchés financiers et des assurances en Belgique

#### CAPITALISATION BOURSIERE

Cours de bourse à la clôture multiplié par le nombre d'actions en circulation à cette date

#### 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.

<sup>31</sup> non revu par PwC

**LOI DU 12 MAI 2014**

Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR)

**LOYER EN COURS**

Loyer annuel en cours à la date de clôture, augmenté du loyer futur sur contrats signés, tel que revu par l'expert immobilier indépendant

**NAV (NET ASSET VALUE)**

Valeur intrinsèque des fonds propres

**PAY-OUT RATIO (POURCENTAGE DE DISTRIBUTION)**

Pourcentage calculé en divisant le dividende par le résultat distribuable

**PRÉCOMPTE MOBILIER**

Les dividendes constituent des revenus mobiliers imposables en Belgique. Le précompte mobilier normalement retenu à la source sur ces revenus constitue, dans la plupart des situations, l'impôt définitif sur ces revenus.

**PROPERTY MANAGEMENT**

Consiste en la supervision des activités de maintenance, la comptabilisation des loyers et la comptabilisation des charges liées aux immeubles, à répercuter aux locataires.

**RATIO DE COUVERTURE**

(dettes nominales à taux fixes + notionnels des IRS)/dette totale

**RATIO D'ENDETTEMENT**

Ratio calculé conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014

(passifs - provisions - autres passifs financiers( instruments de couverture autorisés comptabilisés au passif du bilan) - passifs d'impôts différés - comptes de régularisation)/ total du bilan)

**RECORD DATE**

Date arrêtée à laquelle un actionnaire doit être détenteur de titres afin d'avoir droit au paiement du dividende à concurrence des titres qu'il détient à cette date

**REIT (REAL-ESTATE INVESTMENT TRUST)**

Société d'investissement à capital fixe (USA)

**RENDEMENT BRUT SUR LA MOYENNE ANNUELLE DU COURS DE BOURSE**

Rendement égal au dividende brut divisé par la moyenne annuelle du cours de bourse de l'exercice

**RÉSULTAT NET**

Résultat établi conformément aux normes comptables IFRS. Il représente le bénéfice ou la perte de l'exercice

**RPM**

Registre des Personnes Morales

**SIR (SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE)**

Le régime de SIR a été créé en 2014 et poursuit les mêmes objectifs que les structures de Real-Estate Investment Trusts (REIT) mises en place dans certains pays REIT (USA), SIIC (France) et FBI (Pays-Bas). En outre, le législateur a voulu que la SIR garantisse une grande transparence et permette de distribuer une part importante de son cash-flow tout en bénéficiant de certains avantages. Elle est contrôlée par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) et soumise à une réglementation spécifique.

**TAUX D'OCCUPATION**

Loyers en cours / (loyers en cours + valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées)

**VALEUR D'INVESTISSEMENT**

Valeur définie par l'expert immobilier comme étant la valeur la plus probable pouvant être obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties parfaitement informées et consentantes à la date de l'expertise, avant déduction des droits de mutation

#### **VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)**

Valeur locative estimée du portefeuille telle que revue par l'expert immobilier indépendant

#### **VÉLOCITÉ**

Indicateur de la vitesse de circulation des actions sur le marché réglementé et calculée en divisant le nombre total d'actions traitées en cours de l'exercice par le nombre moyen d'actions en circulation durant cette période

# RAPPORT DE GESTION STATUTAIRE

## Stratégie

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

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

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

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

## Gestion créatrice de valeur ajoutée sur le long terme

WEB SCA :

- gère proactivement la relation avec ses clients locataires : son équipe commerciale construit de façon continue une relation de proximité avec les locataires.
- sélectionne avec soin ses locataires : le portefeuille de clients est composé d'enseignes de premier ordre et comporte environ 40 % d'opérateurs internationaux, plus de 33 % œuvrant à l'échelle nationale et plus de 23 % à l'échelle régionale ;
- participe activement à l'amélioration de l'attractivité commerciale de ses zones de commerce.

## Amélioration continue et proactive du portefeuille existant

- **Property management** : WEB SCA pratique une gestion commerciale de proximité dont les objectifs consistent en la pérennisation de la relation avec les locataires, mais aussi dans l'identification de leurs besoins. La relation client soutenue par WEB lui permet de porter une attention et une écoute constante à ses locataires.

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

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

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

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

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

- immeubles qualitatifs, attractifs, durables afin de minimiser l'empreinte écologique

## Warehouses Estates Belgium SCA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Activité

### Mise à disposition d'immeubles

L'activité principale 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.

## Warehouses Estates Belgium SCA

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

Description des activités	Immeubles logistiques	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Terrains	Total
Surface totale bâtie	128 988 m <sup>2</sup>	139 093 m <sup>2</sup>	12 605 m <sup>2</sup>	n/a	280 686 m <sup>2</sup>
Valeur d'investissement <sup>1</sup>	52 219 613 €	210 126 276 €	19 524 910 €	2 630 920 €	284 501 719 €
Juste valeur <sup>2</sup>	50 124 124 €	204 105 451 €	18 892 022 €	2 338 595 €	275 460 192 €
Répartition du patrimoine <sup>3</sup>	18,35 %	73,86 %	6,86 %	0,92 %	100 %
Valeur assurée <sup>4, 5, 6</sup>	86 247 491 €	189 459 392 €	43 878 984 €	n/a	319 585 868 €
Valeur d'acquisition/rénovation	41 778 811 €	119 374 792 €	18 510 405 €	8 870 100 €	188 534 108 €
Rendement potentiel <sup>7</sup>	9,24 %	6,44 %	6,87 %	6,06 %	6,93 %

## Description des services complémentaires

### Travaux : Constructions, extensions, aménagements, transformations, mise en conformité, maintenance

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

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

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

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

### Autres services

WEB SCA offre également à ses clients :

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

1 Actifs détenus en vue de la vente inclus

2 Actifs détenus en vue de la vente inclus

3 Sur base de la valeur d'investissement

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

5 sur base des valeurs assurées reprises, WEB SCA a payé une prime totale de 174.166 € pour la période sous revue

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

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

## Proposition d'affectation du résultat<sup>8</sup>

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

## Évènements marquants de l'exercice 2020

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

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

Soucieux de les accompagner dans cette crise, WEB SCA a mené un dialogue responsable et transparent avec ses locataires en vue de les aider à faire face aux défis de cette crise, au cas par cas et en fonction des difficultés spécifiques et des capacités financières de chacun, de la durée résiduelle du bail.

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

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

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

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

## Acompte sur dividende

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

## Évolution du portefeuille

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

<sup>8</sup> sous réserve de l'approbation lors de l'AGO du 27/04/2021, cf. Proposition d'affectation du résultat de l'exercice selon le schéma défini dans l'AR du 13/07/2014 en fin de rapport financier

## Acquisitions

### Alleur

En date du 22 janvier 2020, la Société a acquis la totalité des actions de la SA BUSINESS PARK ALLEUR, propriétaire du Business Park Alleur sis en région liégeoise, à Loncin, au cœur de l'échangeur autoroutier, à 3 minutes des sorties d'autoroutes de Bruxelles, Namur, Aachen. Il s'agit d'un immeuble de bureaux construit en 2019, de  $\pm$  4 700 m<sup>2</sup> sur 5 étages et disposant de 161 parkings.

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

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

Conformément à l'Article 49, §1 de la Loi du 12 mai 2014, la transaction s'est réalisée à des conditions normales de marché. L'expert agréé de WEB SCA avait déterminé une juste valeur de 16 810 k€. Au 31 décembre 2020, cet immeuble dont la juste valeur est passée à 17 039 k€ représente 5,69 % du portefeuille sur base de la valeur d'investissement avec un rendement de 6,05%.

### Houdeng-Goegnies

En date du 31 janvier 2020, la Société a acquis la totalité des actions de la SA SPI LA LOUVIERE, propriétaire d'un immeuble logistique situé à la sortie de l'autoroute Mons-Liège. Il s'agit d'un immeuble construit en 2004, de  $\pm$  6 000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 11 000 m<sup>2</sup> et disposant de 71 parkings, entièrement loué, générant un revenu locatif annuel de près de 350 k€ (en tenant compte des gratuités) avec un bail ferme de 10 ans qui a pris cours le 1<sup>er</sup> juillet 2017.

Conformément à l'Article 49, §1 de la Loi du 12 mai 2014, la transaction s'est réalisée à des conditions normales de marché. L'expert agréé de WEB SCA avait déterminé une juste valeur de 4 930 k€. Au 31 décembre 2020, cet immeuble dont la juste valeur est passée à 4 913 k€ représente 1,64 % du portefeuille sur base de la valeur d'investissement avec un rendement de 7,53 %.

## Cession

### Courcelles

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

Conformément à l'Article 49, §1 de la Loi du 12 mai 2014, le prix de cession de ce bien immobilier a été fixé à 400 k€ hors frais, soit une valeur identique à celle donnée par l'Expert immobilier de la SIR au 31 décembre 2019.

## Investissements et entretien du parc immobilier

Durant la période sous revue, WEB SCA a poursuivi la croissance de son portefeuille immobilier dans un esprit de diversification géographique et de déconcentration. Cette stratégie de croissance est accompagnée d'une politique d'entretien du parc immobilier existant pour en conserver toute la valeur locative potentielle et exprimée. Dans sa volonté d'améliorer son empreinte écologique et d'améliorer la qualité locative de ses immeubles, la Société a, entre autres, réalisé des travaux d'amélioration et de rénovation pour un montant de 4 175 k€.

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

La présente déclaration de Gouvernance d'entreprise s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code Belge de Gouvernance d'Entreprise ainsi que de la Loi du 6 avril 2010. Ce Code est disponible sur le site internet du Moniteur Belge ainsi que sur le site «[www.corporategover](http://www.corporategover)

nancecommittee.be ». Le nouveau Code des Sociétés et des Associations est d'application depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

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

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

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

- compte-tenu de la taille réduite de la Société, aucun secrétaire n'a été désigné au sens de l'Article 3.19 du Code 2020 ;
- aucun comité de nomination et de rémunération n'a été constitué au sens de l'article 4.17 et 4.19 du Code 2020 puisque WEB SCA remplit deux des trois critères d'exclusion repris à l'Article 7:100 §4 du Code des Sociétés et des Associations et n'est donc pas légalement tenue de constituer de tels comités ;<sup>9</sup>
- les Administrateurs sont nommés en principe pour six ans, alors que la durée maximale préconisée par l'article 5.6 du Code 2020 est de quatre ans. Cette recommandation se justifie par le fait que les actionnaires sont amenés à se prononcer avec une fréquence suffisante sur la nomination des Administrateurs. Cette considération est théorique pour une société qui, comme WEB SCA, a la forme d'une société en commandite par actions et est gérée par un gérant statutaire ;
- les administrateurs non exécutifs ne perçoivent pas de rémunération variable au sens de l'article 7.6 du Code 2020, ce qui est en ligne avec le Code des sociétés et des associations ;
- les managers exécutifs ne perçoivent pas de rémunération variable au sens de l'article 7.7. du Code 2020, ceci s'explique par la volonté d'encourager la gestion dans une perspective de durabilité et d'éviter le court « termisme » ;
- nonobstant les dispositions des articles 7.6 et 7.9 du Code 2020, la société a en effet estimé que, compte tenu de la taille relativement réduite de la société et de la fluidité de la communication des informations entre les administrateurs et les dirigeants effectifs, l'octroi d'une rémunération en actions risquait de donner lieu à des difficultés au regard des obligations de la société en matière de prévention des abus de marché.

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

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

La structure de gouvernance d'entreprise comprend :

- les organes de gestion, à savoir :
  - 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.

<sup>9</sup> Dans les sociétés répondant, sur une base consolidée, à au moins deux des trois critères suivants, la constitution d'un comité de rémunération au sein du conseil d'administration n'est pas obligatoire : (a) nombre moyen de salariés inférieur à 250 personnes sur l'ensemble de l'exercice concerné, WEB SCA dispose de 1 salarié au 31/12/2020, (b) total du bilan ≤ à 43 000 k€, le total du bilan de WEB SCA pour l'exercice 2020 est de 304 530 k€, (c) chiffre d'affaires net annuel ≤ à 50 000 k€, le chiffre d'affaires net annuel de WEB SCA pour l'exercice 2020 est de 17 389 k€.

## Composition & Fonctionnement des organes d'administration

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

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

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

### Conseil d'Administration

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

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

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

### 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 et des Associations, par la Loi SIR et leurs arrêtés d'exécution ainsi que par toute législation applicable aux SIR. Les délégations et pouvoirs ci-dessus sont toujours révocables.

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

En outre, en vertu de l'Article 9 des Statuts relatif au capital autorisé, le Gérant est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de dix millions d'euros (10 M€), aux dates, conditions et modalités à fixer par lui, conformément à l'Article 7:198 du Code des Sociétés et des Associations. Le droit de préférence peut être limité ou supprimé conformément à l'Article 11 des Statuts. Dans les mêmes conditions, le Gérant est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription. Cette autorisation est conférée pour une période de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 05 septembre 2018. Le Gérant est expressément habilité à procéder, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la Société, à des augmentations de capital aux conditions précitées. Cette autorisation est conférée pour une période de trois (3) ans à dater de la décision de l'Assemblée Générale du 05 septembre 2018.

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

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

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

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

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

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

1. lorsque ces actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé au sens de l'Article 1:11 du Code des Sociétés et des Associations ;
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 prorogable pour des termes identiques ;
3. dans tous les autres cas admis par le Code des Sociétés et des Associations.

### Composition

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

Les Administrateurs sont nommés pour une durée de six (6) ans au plus. Si WEPS SA nomme des Administrateurs pour une durée de six ans, s'agissant d'une dérogation au Code de Gouvernance d'entreprise, WEB SCA devra s'en expliquer dans sa déclaration de Gouvernance d'entreprise. Toutefois, WEB SCA a justifié cette dérogation potentielle dans sa charte de Gouvernance d'entreprise : « La durée maximale de quatre ans préconisée par le Code GE se justifie en effet par le fait que les actionnaires soient amenés à se prononcer avec une fréquence suffisante sur la nomination des Administrateurs. Cette considération est théorique pour une société qui, comme WEB SCA, a la forme d'une société en commandite par actions et est gérée par un gérant statutaire ».

La composition du Conseil d'administration est basée sur la mixité des genres et la diversité en général ainsi que sur la complémentarité de compétences, d'expériences et de connaissances. Elle vise notamment à assurer une représentation significative d'Administrateurs qui connaissent bien le secteur de l'immobilier et plus particulièrement du retail, des bureaux ainsi que de la logistique ou qui ont de l'expérience dans les aspects financiers de la gestion d'une société cotée et en particulier des SIR. (cf. tableau ci-après)

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

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

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

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

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

COMPOSITION DU CA AU 31/12/2020	DÉBUT DU PREMIER MANDAT	FIN DU MANDAT EN COURS
DESSEILLE Claude <sup>10,11</sup>	Mai 2012	AGO 2023
WEEKERS Daniel <sup>12,13</sup>	Juillet 2011	AGO 2023
CLOQUET Jean-Jacques <sup>3,14</sup>	Janvier 2017	AGO 2023
PETERS Jacques <sup>3,15</sup>	Janvier 2018	AGO 2026
WAGNER Laurent <sup>16</sup>	Janvier 2017	AGO 2023
WAGNER Caroline <sup>17</sup>	Décembre 2000	AGO 2023
WAGNER Valérie <sup>18</sup>	Janvier 2017	AGO 2023

### Responsabilités

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

<sup>10</sup> Il s'agit de son 5<sup>ème</sup> mandat si on compte le mandat exercé par la SCA DESSEILLE comme 1<sup>er</sup> mandat.

<sup>11</sup> Administrateur non exécutif

<sup>12</sup> Il s'agit de son 3<sup>ème</sup> mandat et donc de son dernier en tant qu'Administrateur indépendant conformément à l'article 7 :87 du Code des Sociétés et Associations.

<sup>13</sup> Administrateur Il s'agit de son 3<sup>ème</sup> mandat et donc de son dernier en tant qu'Administrateur indépendant conformément à l'article 7 :87 du Code des Sociétés et Associations.

<sup>14</sup> Il s'agit de son 1<sup>er</sup> mandat.

<sup>15</sup> Il s'agit de son 2<sup>ème</sup> mandat.

<sup>16</sup> Il s'agit de son 1<sup>er</sup> mandat. Le Conseil d'administration de WEPS SA du 18/12/2019 a acté la nomination de Monsieur Laurent WAGNER en tant que C.E.O.

<sup>17</sup> Il s'agit de son 6<sup>ème</sup> mandat.

<sup>18</sup> Il s'agit de son 1<sup>er</sup> mandat.

## Comités spécialisés du Conseil

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

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

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

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

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

### Comité d'Audit

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

#### Rôle

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

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

- le suivi des procédures administratives et organisationnelles ;
- en matière de Reporting financier :
  - le suivi de l'intégrité et de l'exactitude des informations chiffrées, des informations données au Conseil d'administration ou adressées aux Actionnaires et au marché, et de la pertinence des règles d'évaluation et des normes comptables internationales appliquées (IFRS, IAS, IFRIC), de l'exactitude et de la cohérence de ces informations ;
- en matière de contrôle interne et gestion des risques :
  - l'évaluation de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- en matière de fonctions de contrôle indépendantes de la Société :
  - l'évaluation de l'efficacité des mécanismes de contrôle interne ;
- en matière d'audit interne :
  - la proposition au Conseil d'administration en matière de nomination, approbation des honoraires et révocation du responsable de l'audit interne ;
- en matière de processus d'audit interne :
  - l'approbation du plan d'audit interne proposé par le responsable d'audit interne,
  - l'exercice d'un suivi des missions du responsable de l'audit interne,
  - l'exercice d'un suivi sur l'implémentation des recommandations d'audit interne par les cadres de la Société ;
- en matière de processus d'audit externe :
  - le suivi des questions et remarques formulées par le Commissaire et recommandations relatives à la nomination ou reconduction du Commissaire et à ses conditions de rémunération,
  - le suivi du fonctionnement et de l'évaluation du Commissaire, de son indépendance et des services autres que d'audit fournis par celui-ci.

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

### Composition

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

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

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

### Fonctionnement

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

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

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

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

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

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

### Rapport

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

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

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

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

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

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

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

## Comités opérationnels

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

### Dirigeants effectifs

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

### Missions

Les Dirigeants effectifs de WEB SCA, au minimum :

- exécutent les décisions du Conseil d'administration ;
- prennent, sous la surveillance du Conseil d'administration, les mesures nécessaires pour que la Société dispose d'une structure de gestion propre et d'une organisation administrative, juridique, comptable, financière et technique appropriée lui permettant d'exercer ses activités ;
- sans préjudice du rôle de suivi du Conseil d'administration, mettent en place et adaptent des procédures de contrôle interne (systèmes d'identification, d'évaluation, de gestion et de suivi des risques financiers et autres), basées sur le cadre référentiel COSO 2013 et approuvées par le Conseil d'administration ;
- veillent à ce que la Société prenne les mesures nécessaires pour pouvoir disposer en permanence de fonctions adéquates indépendantes en termes d'audit interne, de Compliance indépendante, de gestion des risques ainsi que d'une politique de gestion et d'une politique d'intégrité adéquates ;
- font rapport au moins une fois par an au Conseil d'administration, à la FSMA et au Commissaire sur l'existence d'une structure de gestion propre et d'une organisation administrative, comptable, financière et technique appropriée lui permettant d'exercer ses activités ainsi que sur les mesures prises ;
- soumettent au Conseil d'administration la préparation exhaustive, ponctuelle, fiable et exacte des états financiers, conformément aux normes comptables en vigueur, ainsi qu'une évaluation objective et compréhensible de la situation financière de la Société ;
- communiquent à la FSMA les rapports annuels et semestriels ainsi que des situations financières détaillées périodiques éventuelles et lui déclarent qu'ils sont conformes à la comptabilité et aux inventaires ;
- confirment avoir fait le nécessaire pour que les rapports précités soient établis selon les instructions en vigueur de la FSMA, ainsi que par application des règles de comptabilisation et d'évaluation présidant à l'établissement des comptes annuels, en ce qui concerne les rapports périodiques établis en fin d'exercice, ou par application des règles de comptabilisation et d'évaluation qui ont présidé à l'établissement des comptes annuels afférents au dernier exercice, en ce qui concerne les autres rapports périodiques ;
- préparent la communication adéquate des états financiers et des autres informations significatives financières et non financières de la Société ;
- gèrent le portefeuille immobilier de la Société :
  - présentation des dossiers d'investissement et de désinvestissement au Conseil d'administration ainsi que la négociation et la finalisation des contrats y afférents ;
  - location, modification et renouvellement des contrats de location des immeubles, en ce compris la détermination de la valeur locative et des autres dispositions utiles aux contrats de location ;
  - gestion des litiges ;
  - suivi de la politique d'entretien et de rénovation des immeubles
  - suivi et coordination des projets de développement pour compte propre (demandes de permis, travaux, procédures administratives...)

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

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

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

### Composition

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

Au 31 décembre 2020, et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, les Dirigeants effectifs sont :

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

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

### Répartition des tâches entre les Dirigeants Effectifs

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

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

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

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

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

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

Ils rendent régulièrement compte au Conseil d'administration.

## Actionnariat de WEB SCA

Un traitement identique est réservé à tous les actionnaires de WEB SCA et la Société veille au respect de leur droit. Conformément aux conditions, délais et modalités stipulés par la loi du 2 mai 2007 sur la publication des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, chaque personne physique ou morale qui, de manière directe ou indirecte, acquiert ou cède des titres de la Société conférant le droit de vote est tenue d'informer la Société et la FSMA du nombre et du pourcentage des droits de vote qu'elle détient depuis cette acquisition/cession, lorsque les droits de vote liés aux titres en sa possession franchissent à la baisse ou à la hausse le seuil légal de 5%. Le seuil légal et statutaire pour les déclarations de transparence est fixé à 3% du nombre total des actions émises admises à la négociation sur un marché réglementé. Toutes les actions de WEB SCA détiennent les mêmes droits de vote.

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

Le capital social souscrit est fixé à dix millions d'euros (10 000 000 €). Il est représenté par 3 166 337 actions, sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées et conférant les mêmes droits et avantages. Le capital peut être souscrit et libéré tant par l'Associé commandité que par les Actionnaires.

## Identité des Actionnaires de référence

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

<b>NOMBRE TOTAL DES ACTIONS ÉMISES PAR WEB SCA AU 31/12/2020</b>	<b>3.166.337</b>	<b>100 %</b>
<b>Ageas SA</b>	<b>154 752</b>	<b>4,89 %</b>
<b>Norges Bank</b>	<b>123 283</b>	<b>3,89 %</b>
<b>Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert</b>	<b>1 556 361</b>	<b>49,15 %</b>
Réparti comme suit :		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur	1 274 361	40,25 %
2. WEPS SA	2 000	0,06 %
3. Robert Jean WAGNER	10 000	0,32 %
4. Robert Laurent WAGNER	25 000	0,79 %
5. Valérie WAGNER	50 000	1,58 %
6. VLIM SA	195 000	6,16 %
<b>FREE FLOAT</b>	<b>1 331 941</b>	<b>42,07 %</b>

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

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

## Promoteurs

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

Au niveau de WEB SCA, il existe un accord de concert portant sur les droits de vote liant les membres de la famille WAGNER (à savoir Monsieur Robert Jean WAGNER, Monsieur Robert Laurent WAGNER,

Madame Valérie WAGNER, Madame Claire FONTAINE et Madame Jarmila SCHREILOVA), tant directement qu'au travers de la Stichting Administratie Kantoor Valaur.

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

Au total, cette action de concert porte sur 1 556 361 titres, représentant 49,15 % du total des droits de vote.

## Rapport de rémunération

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

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

Le conseil d'administration a approuvé en date du 24/03/2021 une politique de rémunération<sup>19</sup> conformément à l'article 7:89/1 du CSA qui décrit :

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

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

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

## Dirigeants Effectifs

### Politique de rémunération

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

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

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

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

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

### Montant des rémunérations pour l'exercice sous revue

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

## Gérant statutaire

### Politique de rémunération

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

<sup>19</sup> Celle-ci sera soumise à l'approbation de l'AGO du 27/04/2021.

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

### Montant des rémunérations pour l'exercice 2020

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

## Conseil d'administration

### Politique de rémunération

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

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

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

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

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

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

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

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

### Montant des rémunérations pour la période sous revue

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

## Comité d'audit

### Politique de rémunération

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

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

Une rémunération fixe et identique de 1 000 € par réunion est accordée aux membres.<sup>19</sup>

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

### Montant des rémunérations pour la période sous revue

	COMITÉ D'AUDIT	RÉMUNÉRATION BRUTE (HTVA)
WEEKERS Daniel	4/4	19 000 €
CLOQUET Jean-Jacques	4/4	4 000 €
PETERS Jacques	4/4	4 000 €

## Contrôle interne

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

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

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

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

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

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

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

## Fonction d'audit interne

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

<sup>19</sup> Décision de l'Assemblée Générale de WEPS SA du 16/12/2019

## Définition et objet

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

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

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

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

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

## Reporting et contrôle

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

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

## Responsabilités

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

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

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

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

## Fonction de Compliance

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

### Définition et Objet

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

La fonction de Compliance a notamment pour objet de :

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

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

### Reporting et contrôle

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

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

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

Fonction de Gestionnaire des risques

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

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

### Définition et Objet

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

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

### Règles préventives des conflits d'intérêts

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

Les règles légales de prévention de conflits d'intérêts qui s'appliquent à WEB SCA sont les Articles 7:96 et 7:97 du Code des Sociétés et Associations, les règles spécifiques en matière de conflits d'intérêts reprises aux articles 37 et 49 §2 de la Loi SIR, (qui prévoit notamment l'obligation d'informer préalablement la FSMA dans une série de cas) ainsi que les règles prévues dans sa « Charte de Gouvernance ».

### Dispositions spécifiques à la Société

Le Conseil s'est en outre imposé des règles spécifiques à la Société<sup>20</sup> qui s'ajoutent aux règles légales applicables :

#### 1. Majorité spéciale

En cas d'investissement ou de mise à disposition d'immeuble impliquant un conflit d'intérêts au sens de l'Article 7:96 du Code des Sociétés et Associations, la décision est prise à la majorité des Administrateurs, en ce compris au moins la moitié des Administrateurs indépendants.

Si un tel investissement présente un conflit d'intérêts avec un Administrateur indépendant, la règle précisée à l'alinéa ci-avant reste d'application, étant entendu que l'Administrateur indépendant en cause ne pourrait participer au vote, par application de l'Article 7:96 du Code des Sociétés et Associations

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

Pareillement, toute situation tombant sous le champ d'application de l'Article 7:97 du Code des Sociétés et Associations entraînera l'application de ces dispositions (le cas échéant, de manière

<sup>20</sup> Ces dernières sont détaillées dans la Charte de gouvernance de WEB SCA.

cumulative avec l'Article 7:96 du Code des Sociétés et Associations) et, en particulier, à l'appréciation préalable de l'opération par le Comité formé de trois Administrateurs indépendants.

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

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

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

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

## 3. Conflits de fonctions

Si WEB SCA se propose de conclure, avec une société dans laquelle un Administrateur de WEB SCA exerce un mandat ou dans laquelle il détient une participation autre que mineure, une opération qui n'est pas couverte par l'Article 7:96 du Code des Sociétés et Associations (par exemple, parce qu'il s'agit d'une opération habituelle conclue dans des conditions et sous les garanties normales du marché), WEB SCA estime néanmoins nécessaire que cet Administrateur en informe immédiatement le Président du Conseil d'administration.

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

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

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

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

#### 4. Opérations avec un cadre

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

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

#### 5. « Corporate opportunities »

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

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

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

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

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

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

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

#### Mentions obligatoires

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

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

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

#### Règles préventives des abus de marchés

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

- aux membres de l'organe d'administration du gérant statutaire de WEB SCA ;

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

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

Le Code de conduite prévoit également les règles suivantes :

- notification interne :
  - les personnes désignées (Dirigeants, membres du personnel et toute personne appelée à recevoir des informations privilégiées) ayant l'intention de réaliser des transactions portant sur des actions de WEB SCA doivent par écrit (fax, courrier, e-mail) en aviser au préalable, soit au moins 48 heures avant la réalisation de la transaction, le Compliance Officer de WEB SCA ;
  - si le Compliance Officer de WEB SCA a l'intention de réaliser des transactions portant sur des actions, il doit également en aviser au préalable (au moins 48 heures avant la réalisation de la transaction) et par écrit (fax, courrier, e-mail), le Président du Conseil d'administration. L'avis écrit doit détailler la nature de l'action et de la transaction envisagée, la quantité concernée et la date envisagée de la transaction ;
- notification à la FSMA : les personnes désignées doivent notifier toute transaction effectuée pour leur compte propre et se rapportant aux instruments financiers de la Société au plus tard dans un délai de trois jours ouvrables après la date de la transaction, au moyen d'une notification en ligne via l'application disponible sur le site internet de la FSMA. Ces transactions seront ensuite publiées sur le site internet de la FSMA ;
- mise en place de périodes au cours desquelles l'exécution de transactions en bourse sur les actions de WEB SCA n'est pas autorisée (« périodes fermées et d'interdiction ») ;
- tenue d'une liste d'initiés.

### Informations privilégiées

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

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

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

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

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

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

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

### Liste d'initiés

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

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

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

### Périodes fermées et d'interdiction

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

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

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

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

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

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

Elle ne tolère aucune forme de corruption et refuse d'entrer en relation avec des personnes impliquées dans des activités illégales ou suspectées de l'être. Pour choisir ses partenaires, WEB SCA prend en considération leur volonté de respecter les principes figurant dans la Charte et veille à collaborer avec des partenaires respectant scrupuleusement les diverses législations et réglementations applicables aux activités de WEB SCA (en ce compris la législation sociale, la législation de la fraude fiscale, etc.).

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

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

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

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

veillent à assurer l'anonymat de toute personne qui signale un risque de fraude ou de violation de règles internes adoptées par WEB SCA ou de lois ou réglementations.

#### Recherches et développement

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

## Évènements post clôture

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

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

## Filiale

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

## Augmentation de capital par apport en nature

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

## Diversification des placements en valeurs mobilières

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