
WAREHOUSES ESTATES BELGIUM S.C.A.



**PROJET DE FUSION PAR
ABSORPTION**

W.E.B. S.C.A. - C.B. INTERNATIONAL S.A. - G.A.P. LOISIRS S.A.

30/03/2012

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM S.C.A.



**Projet de fusion
au 30 mars 2012**



Warehouses Estates Belgium sca

“We are building opportunities“

TRIBUNAL COMMERCE
CHARLEROI - ENTRÉ LE

PROJET DE FUSION PAR ABSORPTION

15 -02- 2012

Le 13/02/ 2012

Absorption des sociétés

S.A. G.A.P. LOISIRS – S.A. C.B. INTERNATIONAL

par la société d'investissement à capital fixe
sous forme de commandite par actions

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM



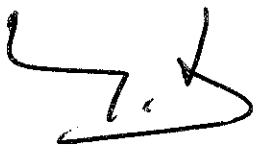
•29, avenue Jean Mermoz • B-6041 Gosselies • Tel. +32 (0)71 259 294 • Fax. +32 (0)71 35 21 27 •
•www.w-e-b.be • info@w-e-b.be•

Mesdames,
Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article 719 du code des sociétés, nous, administrateurs du Gérant de « **W.E.B. S.C.A.** », avons pour mission d'établir de commun accord le présent projet de fusion par absorption des 2 sociétés « **S.A. G.A.P. LOISIRS** » et « **S.A. C.B. INTERNATIONAL** » par la société d'investissement à capital fixe de droit belge sous forme de société en commandite par actions « **WAREHOUSES ESTATES BELGIUM** ».

Le gérant de WEB SCA et les conseils d'administration des 2 sociétés « **S.A. G.A.P. LOISIRS** » et « **S.A. C.B. INTERNATIONAL** » ont décidé de mettre en œuvre une procédure de fusion par absorption des 2 sociétés « **S.A. G.A.P. LOISIRS** » et « **S.A. C.B. INTERNATIONAL** » par la société d'investissement à capital fixe de droit belge sous forme de société en commandite par actions « **WAREHOUSES ESTATES BELGIUM** »

En tant que sociétés absorbées, les 2 sociétés « **S.A. G.A.P. LOISIRS** » et « **S.A. C.B. INTERNATIONAL** » transféreront l'ensemble de leur patrimoine activement et passivement au profit de la société d'investissement à capital fixe de droit belge sous forme de société en commandite par actions « **WAREHOUSES ESTATES BELGIUM** », société absorbante.



Mr Robert, Jean WAGNER
Administrateur Exécutif-CEO



Mr Christian JACQMIN
Administrateur indépendant
Président du Conseil d'Administration



Mr Robert, Laurent WAGNER
Administrateur exécutif



Mme Caroline WAGNER
Administrateur exécutif



Mr Jean-Claude DUCHATEAUX
Administrateur indépendant

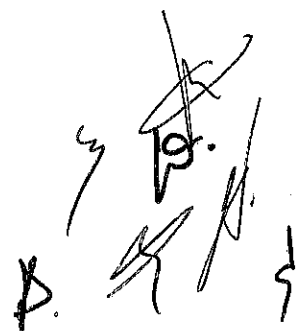
Mme Valérie WAGNER
Administrateur exécutif



Mr Claude BOLETTE
Administrateur indépendant

Mr Daniel WEEKERS
Administrateur indépendant

**ABSENT A LA
SIGNATURE**



SOMMAIRE

A. PRESENTATION DES SOCIETES

1. « S.C.A. W.E.B. » (société absorbante)
 - 1.1. Dénomination sociale – caractères
 - 1.2. Structure de l'actionnariat
 - 1.3. Siège social
 - 1.4. Objet social
2. « S.A. G.A.P. LOISIRS » (société absorbée n°1)
 - 2.1. Dénomination sociale – caractères
 - 2.2. Structure de l'actionnariat
 - 2.3. Siège social
 - 2.4. Objet social
3. « S.A. C.B. INTERNATIONAL» » (société absorbée n°2)
 - 3.1. Dénomination sociale – caractères
 - 3.2. Structure de l'actionnariat
 - 3.3. Siège social
 - 3.4. Objet social

B. DESCRIPTION & INTERETS DE L'OPERATION PROJETEE

C. PATRIMOINE DE CHAQUE ENTITE

- 4.1. Patrimoine de « S.C.A. W.E.B. » avant fusion
- 4.2. Patrimoine de « S.A. G.A.P. LOISIRS »
- 4.3. Patrimoine de « S.A. C.B. INTERNATIONAL»
- 4.4. Patrimoine de « S.C.A. WE.B. » après fusion

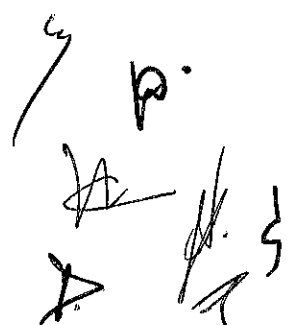
D. CONFLITS D'INTERETS

E. DISPOSITIONS PREALABLES A L'OPERATION DE FUSION

F. RAPPORT D'ECHANGE

G. MODALITES D'APPLICATION

H. CONCLUSIONS



A. PRESENTATION DES SOCIETES

1. "S.C.A. WAREHOUSES ESTATES BELGIUM" (SOCIETE ABSORBANTE)

La société d'investissement à capital fixe de droit belge sous forme de société en commandite par actions « **WAREHOUSES ESTATES BELGIUM** » est inscrite au Registre des Sociétés commerciales, au Tribunal de Commerce de Charleroi, sous le numéro d'entreprise est : 0426715074.

La société avait été initialement constituée sous forme de société anonyme et sous la dénomination « **TEMEC** », aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe Crunelle, à Nivelles, le 4 janvier 1985, publié aux annexes du Moniteur belge du 29 janvier suivant, sous le numéro 850129-526.

Les statuts ont été modifiés comme suit :

- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, à Jumet, le 7 mai 1986, publié auxdites annexes du 5 juin suivant, sous le numéro 860605-218;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 24 juin 1993, publié auxdites annexes du 20 juillet suivant, sous le numéro 930720-23;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 11 juin 1998, publié auxdites annexes du 4 juillet suivant, sous le numéro 980704-844;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 6 juillet 1998, publié auxdites annexes du 23 juillet suivant, sous le numéro 980723-464;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 27 août 1998, publié auxdites annexes du 23 septembre suivant, sous le numéro 980923-178;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 16 septembre 1998, publié auxdites annexes du 9 octobre suivant, sous le numéro 981009-506;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 26 février 1999, publié auxdites annexes du 19 mars suivant, sous le numéro 990319-434;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, à Charleroi, le 6 octobre 2000, publié auxdites annexes du 26 octobre suivant, sous le numéro 20001026-262;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le 24 juillet 2003, publié auxdites annexes du 18 septembre suivant, sous le numéro 03096639;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le 30 septembre 2004, publié auxdites annexes du 25 octobre suivant, sous le numéro 04149587;
- suivant procès-verbal dressé par Hubert Michel, notaire associé à Charleroi, le 11 décembre 2007, publié auxdites annexes du 24 décembre suivant, sous le numéro 07185229;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, le 27 mai 2008, publié auxdites annexes du 12 juin suivant sous le numéro 08086216;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, le 8 décembre 2010, publié auxdites annexes du 23 décembre suivant sous le numéro 10185911.
- suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, le 30 juin 2011, publié auxdites annexes du 20 juillet suivant sous le numéro 11111380.

1.1. DENOMINATION SOCIALE – CARACTERES

La société existe sous la forme d'une société en commandite par actions et sous la dénomination sociale « **WAREHOUSES ESTATES BELGIUM** », en abrégé « **W.E.B.** ». Toute modification d'associé commandité entraîne la modification de la dénomination sociale. La société est une société d'investissement à capital fixe publique immobilière de droit belge (ci-après, la « sicafi »), visée aux articles 19 et 20 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement (ci-après, la « loi du 20 juillet 2004 »).

La société a opté pour la catégorie de placements autorisés aux termes de l'article 7, alinéa 1, 5° (biens immobiliers) de la loi du 20 juillet 2004.

Elle est régie par les dispositions pertinentes de la loi du 20 juillet 2004, l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi (ci-après, l' « arrêté royal du 7 décembre 2010 ») ainsi que par d'autres arrêtés royaux d'exécution de la loi du 20 juillet 2004 qui sont ou pourraient être rendus applicables à des sicafi.

La société est une société faisant ou ayant fait appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des sociétés.

1.2. STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2011, les principaux actionnaires de la société « **S.C.A. WAREHOUSES ESTATES BELGIUM** » sont les suivants :

Actionnaires		
Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert ¹ :	1.650.260	52,12 %
<u>Réparti comme suit :</u>		
1.S.A.K. Valaur ²	1.516.360	47,89 %
2. Warehouses Estates Belgium S.A.	838	0,03 %
	687	0,02 %
3. Robert Jean Wagner	28.999	0,92 %
4. Robert Laurent Wagner	34.528	1,09 %
5. Valérie Wagner	68.847	2,17 %
6. VLIM		
Free float	1.516.077	47,88 %
Nombre total d'actions	3.166.337	100 %

1.3. SIEGE SOCIAL

Le siège de la société est établi à Charleroi (6041-Gosselies), avenue Jean Mermoz, 29.

Il peut être transféré en tout endroit de la région de langue française de Belgique ou de la région de Bruxelles-Capitale par simple décision du gérant qui a tous pouvoirs pour faire constater authentiquement la modification des statuts qui en résulte.

Toutefois, si des événements extraordinaires d'ordre politique, militaire, économique ou social de nature à compromettre l'activité normale du siège social ou la communication aisée de ce siège avec l'étranger se présentent ou paraissent imminents, le siège social pourra sur simple décision du gérant être transféré provisoirement en Belgique ou à l'étranger jusqu'à cessation complète de ces circonstances anormales. Cette mesure provisoire n'aura toutefois aucun effet sur la loi applicable à la société, laquelle, nonobstant ce transfert provisoire du siège social, restera soumise aux lois belges.

La société peut établir, par simple décision du gérant, tant en Belgique qu'à l'étranger, des sièges administratifs, des succursales, des bureaux, des agences ou filiales.

¹ L'action de concert porte sur l'exercice des droits de vote.

² La S.A.K. est détenue par MM. Robert Jean Wagner (à concurrence de 1.100.000 certificats), Valérie Wagner (à concurrence de 27.840 certificats), Robert Laurent Wagner (à concurrence de 27.840 certificats), Claire Fontaine (à concurrence de 305.000 certificats) et Jarmila Schreilova (à concurrence de 55.680 certificats).

1.4. OBJET

- a) La société a pour objet principal le placement collectif de capitaux recueillis dans le public, dans la catégorie "biens immobiliers" visée à l'article 7, alinéa 1^{er}, 5^o, de la loi du 20 juillet 2004, à savoir :
- les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles;
 - les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la sicafi;
 - les droits d'option sur des biens immobiliers;
 - les actions de sicafi publique ou de sicafi institutionnelle, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci;
 - les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 129 de la loi du 20 juillet 2004;
 - les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre Etat membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 129 de la loi du 20 juillet 2004, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques;
 - les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés;
 - les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la sicafi ou conférant d'autres droits d'usage analogues;
 - ainsi que tous autres biens, parts ou droits généralement quelconques qui seraient définis comme biens immobiliers par toute législation ou réglementation applicable aux sicafi.

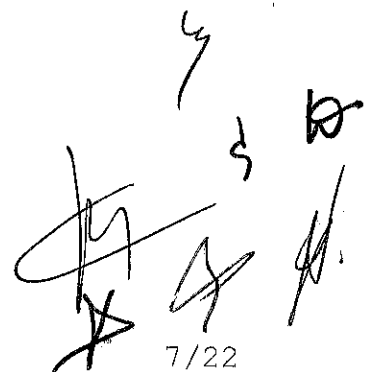
Elle peut aussi conclure tout contrat de location financement immobilier en qualité de preneur dans le respect des statuts, ainsi que tout contrat de location financement sans option d'achat en qualité de bailleur.

- b) La société peut en outre, à titre accessoire ou temporaire, dans les conditions déterminées par la loi du 20 juillet 2004, ses arrêtés d'exécution et les présents statuts :
- effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 et détenir des liquidités non affectées; ces placements et la détention de liquidités devront faire l'objet d'une décision spéciale du gérant, justifiant leur caractère accessoire ou temporaire; la détention des valeurs mobilières doit être compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement prédécrite; lesdites valeurs devront en outre être négociables sur un marché réglementé, de fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public; les liquidités peuvent être détenues dans toutes monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés;
 - donner un ou plusieurs immeubles en location – financement avec option d'achat. L'activité de location-financement avec option d'achat des immeubles peut être exercée à titre principal si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public.
- c) Aux effets ci-dessus, elle peut prendre toutes mesures utiles, et faire toutes opérations qu'elle jugera utiles à l'accomplissement de son objet social, dans le respect des dispositions légales et réglementaires auxquelles elle est soumise, et notamment :

- acquérir des biens meubles et immeubles nécessaires à l'exercice direct de son activité;

- procéder à toutes opérations et toutes études ayant trait à tous biens immobiliers tels que visés ci-dessus et accomplir tous actes qui se rapportent aux biens immobiliers tels que l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la mise sous le régime de copropriété;
- s'intéresser par voie de fusion, scission, apport de branche d'activité, apport d'universalité, apport partiel d'actif ou de toute autre manière, à toute entreprise ou société ayant un objet identique, analogue, similaire ou connexe au sien, ou de nature à le favoriser ou à le développer.

d) L'article 559 du Code des sociétés n'est pas d'application en vertu de l'article 20, § 4, de la loi du 20 juillet 2004.



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and several smaller initials on the right.

2. « S.A. G.A.P. LOISIRS » (SOCIETE ABSORBEE 1)

La société anonyme de droit belge « S.A. G.A.P. LOISIRS » est inscrite au Registre des Sociétés commerciales, au Tribunal de Commerce de Charleroi, sous le numéro d'entreprise 0457.842.770.

La société a été constituée aux termes d'acte reçu par le notaire Jean-Paul ROUVEZ de Charleroi, le dix sept avril 1996, publié à l'Annexe au Moniteur belge du quinze mai suivant, sous le numéro 960515-76 ;

Les statuts ont été modifiés à une seule reprise suivant procès-verbal dressé par le notaire Jean-Paul ROUVEZ, le 19 décembre 2001, publié aux annexes du Moniteur belge, du 5 février suivant sous le numéro 2002-02-05/231

2.1. DENOMINATION

La société est de droit belge et adopte la forme de la société anonyme.

Elle a pour dénomination « GESTION ACTIVE DE PATRIMOINE ET DES LOISIRS », en abrégé, « S.A. G.A.P. LOISIRS ».

2.2. STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Les actionnaires de la société « S.A. G.A.P. LOISIRS » sont les suivants :

Actionnaires	# actions	% (capital)
SCA W.E.B.	260	100 %
TOTAL	260	100%

2.3. SIEGE SOCIAL

Le siège social est établi à Charleroi, (6041-Gosselies), avenue Mermoz, 29.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de Bruxelles, de la région de Bruxelles capitale ou de la région de langue française de Belgique, par simple décision du conseil d'administration qui devra être publiée aux annexes du Moniteur belge.

La société peut, par simple décision du conseil d'administration, établir des sièges administratifs, d'exploitation, succursales, dépôts, représentations ou agences, comptoirs tant en Belgique qu'à l'étranger.

2.4. OBJET

La société a pour objet social la réalisation, principalement en Belgique mais également dans tout pays quelconque, pour son compte propre, pour compte de tiers ou en participation avec ceux ci, de toutes opérations foncières et immobilières, notamment :

- l'achat, la vente, l'échange, la construction, la reconstruction, la démolition, la transformation, l'exploitation, la location et la gérance de tous immeubles bâtis, meublés ou non ;
- l'achat, la vente, l'échange, la mise en valeur, le lotissement, l'exploitation, la location, l'affermage de tous immeubles non bâtis.

Ainsi que toutes les opérations commerciales, financières, mobilières et immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet.

Elle a aussi pour objet la fourniture d'études, de services et de conseils en matière de management et de gestion d'entreprises.

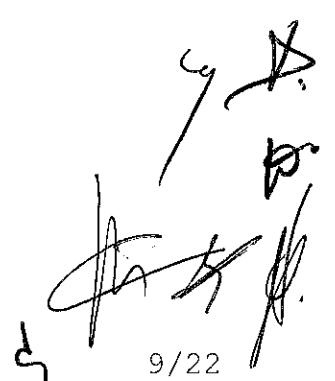
La société peut réaliser son objet en tous lieux, de toutes les manières et suivant les modalités qui lui paraissent le mieux appropriées,

Elle peut s'intéresser par toutes voies dans toutes entreprises ou sociétés existantes ou à créer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet serait analogue ou connexe au sien ou qui seraient de nature à favoriser le développement de son entreprise.

La société peut accomplir son objet pour compte propre ou pour compte de tiers, comme elle peut céder en droit de superficie ou sous toute autre forme par bail, emphytéose, ses installations et exploitations ou les donner à gérer à des tiers, en tout ou en partie.

La société peut également exercer les fonctions d'administrateur et de liquidateur dans d'autres sociétés, apporter son concours à toute entreprise susceptible de développer son objet principal ou d'assurer son développement, en tant que mandataire ou commissionnaire.

L'assemblée générale délibérant et votant en matière de modifications de statuts est seule compétente et a le pouvoir d'étendre ou d'interpréter l'objet social.



Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large signature and several smaller initials.

3. « S.A. C.B. INTERNATIONAL » (SOCIETE ABSORBEE 2)

La société anonyme de droit belge « S.A. C.B. INTERNATIONAL » est inscrite au Registre des Sociétés commerciales, au Tribunal de Commerce de Namur, sous le numéro d'entreprise 442.013.063.

La société a été constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Pierre MISSON, à Ciney, le 4 octobre 1990, publié aux annexes du Moniteur belge du 30 octobre suivant, sous le numéro 901030-468.

Les statuts ont été modifiés comme suit :

- suivant le Procès-verbal dressé par le Notaire Jean-Pierre MISSON à Ciney du 19 avril 1999, publié à l'annexe au Moniteur Belge du 12 mai suivant, sous le numéro 990512-389.
- suivant le Procès-verbal dressé par le Notaire Jean-Pierre MISSON à Ciney du 13 février 2002, publié à l'annexe au Moniteur Belge du 16 mars suivant, sous le numéro 20020316-264.

3.1. DENOMINATION

La société adopte la forme anonyme.

Elle est dénommée « S.A. C.B. INTERNATIONAL », en abrégé « C.B.I. ». Les dénominations françaises et abrégées peuvent être employées ensemble ou séparément.

3.2. STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Les actionnaires de la société « S.A. C.B. INTERNATIONAL » sont les suivants :

Actionnaires	# actions	% (capital)
SCA W.E.B.	144	100 %
TOTAL	144	100%

3.3. SIEGE SOCIAL

Le siège social est établi à Charleroi (6041-Gosselies), avenue Jean Mermoz, 29.

Il pourra être transféré partout ailleurs dans la région de langue française de Belgique ou dans l'agglomération Bruxelloise, ce par simple décision du conseil d'administration, lequel a tous pouvoirs pour faire constater authentiquement la modification des statuts qui en résulte.

La société pourra établir, par simple décision du conseil d'administration, des sièges administratifs ou d'exploitation, des agences, représentations, dépôts ou succursales en Belgique et à l'étranger.

3.4. OBJET SOCIAL

La société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, soit seule, soit par ou avec autrui, pour son compte ou pour le compte de tiers, toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à :

a)

1. l'achat, la vente, l'importation, l'exportation, la location, et plus généralement au

commerce tant en gros qu'en détail de :

- toutes fleurs et plantes, tant naturelles qu'artificielles, de cercueils et sarcophages, de toutes plaques, monuments et caveaux funéraires, de couronnes, décorations et généralement de tous articles et accessoires mortuaires, ces termes étant entendus dans leur acception la plus large;
- poupées, peluches, jeux de sociétés, jeux électroniques, maquettes, puzzles, trains électriques, miniatures radio-commandées ou non, cadeaux et gadgets en tous genres, articles de Noël et de Carnaval, masques, cotillons, farces et attrapes, et de manière générale tous articles entrant dans les domaines du jouet et de la fête;
- vases, pots, plats, caquelons, terrines, cendriers, chopes, vaisselle, récipients en tous genres, sculptures, figurines, etc. en faïence, porcelaine ou terre cuite, et de manière générale, tous articles entrant dans les domaines de la poterie et de la céramique, tant utilitaires que décoratives ou artistiques;
- de bateaux, voiliers, catamarans, trimarans et tous autres engins nautiques, aquatiques et subaquatiques, ainsi que tous matériels et accessoires se rapportant directement ou indirectement à ces engins, et de manière générale à toutes activités aquatiques et subaquatiques.

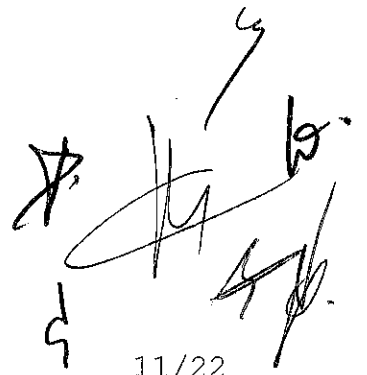
2. la fabrication, la construction, l'entreposage, la transformation, le traitement, l'entretien, la réparation, le transport des articles dont question ci-dessus;

- b) la réalisation de toutes opérations immobilières, et notamment l'achat, la vente, la construction, la location, l'échange, la gestion, l'exploitation sous toutes ses formes, la mise en valeur, le lotissement de tous immeubles quelconques, urbains ou ruraux, bâtis ou non bâtis, à destination privée, commerciale ou agricole, mais seulement dans la mesure nécessaire à la réalisation de son objet; il lui est donc interdit d'exercer l'activité de marchand de biens.
- c) l'intervention, comme intermédiaire ou autre, dans tous crédits, prêts ou financements, de quelque nature qu'ils soient, avec ou sans garantie hypothécaire;
- d) l'exploitation de toutes représentations industrielles et/ou commerciales et de tous bureaux d'études et/ou de recherches techniques.

La société peut, pour la réalisation de son objet, obtenir, acquérir, reprendre, exploiter, céder, construire, louer, vendre et échanger toutes propriétés mobilières et immobilières et tous établissements matériels et installations.

Elle peut s'intéresser, par voie d'apport, de fusion, de souscription ou de toute autre manière, dans toutes affaires, entreprises, associations ou sociétés dont l'objet serait identique, similaire, analogue, connexe, simplement utile à la réalisation de tout ou partie de son objet social, ou qui seraient de nature à favoriser le développement de son entreprise, à lui procurer des matières premières, ou à faciliter l'écoulement de ses produits.

De façon générale, elle peut faire toutes opérations généralement quelconques, commerciales, artisanales, industrielles, financières, mobilières et immobilières, se rapportant directement ou indirectement, en tout ou en partie à son objet social, qui seraient de nature à en faciliter ou développer la réalisation, de nature à favoriser ou étendre directement ou indirectement son industrie et son commerce.



B. DESCRIPTION & INTERETS DE L'OPERATION PROJETEE

La fusion envisagée est une fusion par absorption. La société absorbante absorbera au terme de la fusion proposée les 2 sociétés filiales.

Conformément à l'article 719 du code des sociétés, la fusion entrainera de plein droit simultanément les effets suivants :

- Le transfert actif et passif du patrimoine des 2 sociétés « **S.A. G.A.P. LOISIRS** » et « **S.A. C.B. INTERNATIONAL** » à la sicafi « **WAREHOUSES ESTATES BELGIUM** », avec effet à la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire.
- La dissolution sans liquidation des 2 sociétés « **S.A. G.A.P. LOISIRS** » et « **S.A. C.B. INTERNATIONAL** »
- Les actionnaires des sociétés absorbées deviendront de plein droit des associés de la société absorbante.

Si le projet de fusion est valablement approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la sicafi « **WAREHOUSES ESTATES BELGIUM** » et par les Assemblées Générales Extraordinaires des 2 sociétés « **S.A. G.A.P. LOISIRS** » et « **S.A. C.B. INTERNATIONAL** », ces dernières cesseront d'exister de droit.

En sa séance du 23 janvier 2012, le Conseil d'administration de la sicafi « **WAREHOUSES ESTATES BELGIUM** » a estimé que l'opération projetée est dans l'intérêt de l'actionnaire. Les principales motivations économiques les plus significatives de l'opération qui ont été identifiées, sont les suivantes :

- du point de vue de la répartition des risques
 - o Répartition géographique élargie,
 - o Augmentation du nombre de locataires

La fusion apportera au portefeuille actuel de la Sicafi une diversification ainsi qu'un nouveau pôle de développement.

- du point de vue de la valeur locative
 - o Grande stabilité des locataires actuels des 2 sociétés, les loyers sont régulièrement indexés et il n'y a aucun retard de loyers.
- du point de vue de la valeur économique des biens actuels
 - o Grand potentiel de développement locatif et/ou économique sur les biens de la société « **S.A. G.A.P. LOISIRS** » :
 - 2 biens sont encore au stade de terrain à valoriser
 - 1 bien peut être encore développé (agrandi/reconverti, etc.)

- du point de vue administratif

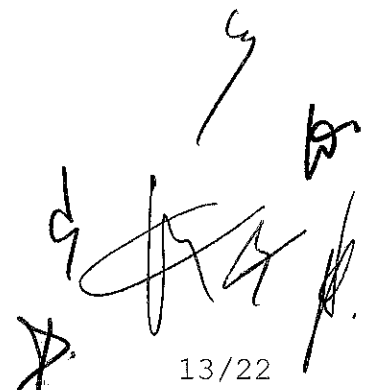
En réunissant les trois sociétés, la fusion permettra des économies sur les :

- o « frais administratifs »: une seule comptabilité, une seule tenue des comptes, simplification des conseils d'administration et des assemblées générales,
- o « frais bancaires » : les emprunts en cours des sociétés absorbées vont être revus en fonction de ceux de la Sicafi et donc une plus grande force de négociation
- o « frais locatifs » : les frais locatifs des sociétés absorbées vont être réduits bénéficiant de la notoriété, de l'expérience en gestion immobilière, de la structure complètement organisée et informatisée et de la force de négociation de la Sicafi

- « procédures de contrôle » : les procédures de contrôles des sociétés absorbées vont être améliorées compte tenu des comités et audits existants au sein de la Sicafi.

Dans les prochaines années, la rentabilité globale des sociétés absorbées sera améliorée compte tenu des économies qui seront réalisées sur les frais généraux.

- du point de vue fiscal
 - Augmentation des économies fiscales (impôts/taxes), car, avant la fusion, les 2 filiales ne bénéficient pas du statut fiscal de Sicafi.
- du point de vue qualitatif
 - La fusion ne comporte aucun risque financier majeur du fait de la complémentarité entre les trois sociétés.

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature and several smaller initials.

C. PATRIMOINE DE CHAQUE ENTITE

5.1. PATRIMOINE DE LA « S.C.A. WAREHOUSES ESTATES BELGIUM » (SOCIETE ABSORBANTE) – SITUATION AVANT FUSION

Les caractéristiques du patrimoine au 31/12/2011 sont détaillées ci après :

- Composition & évaluation par l'expert immobilier « DTZ WINSSINGER »

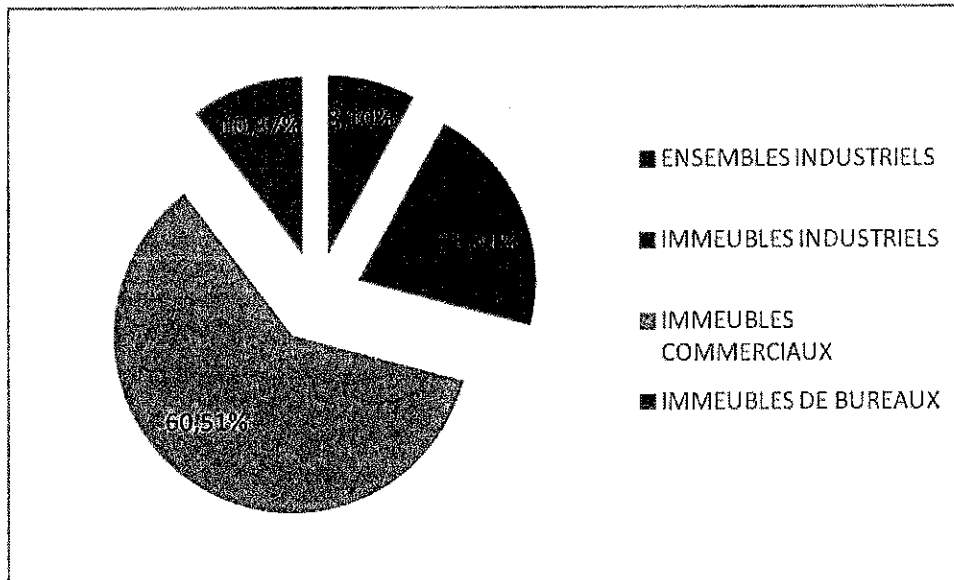
	m ²	LOUERNET	LOUERNET VUE	VUE	VALEUR D'INVESTISSEMENT	RENDEMENT (sur loyer net VUE)	Taux D'OCCUPATION
(I) ENSEMBLES INDUSTRIELS							
Courcelles - Rue de la Glacière, 122	32.926	920.193 €	920.193 €	731.677 €	6.351.000 €	14,49%	100,00%
Gosselies - Demanet	22.757	513.086 €	671.981 €	496.520 €	5.261.000 €	12,77%	76,35%
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill,30	13.687	434.514 €	443.607 €	276.001 €	2.435.000 €	18,22%	97,95%
TOTAL	69.370	1.867.793 €	2.035.780 €	1.504.198 €	14.047.000 €	14,49%	91,75%
(II) IMMEUBLES INDUSTRIELS							
Jumet - Rue de l'Industrie, 12	12.656	305.708 €	345.708 €	273.120 €	2.482.000 €	13,93%	88,43%
Gosselies - Chaussée de Fleurus,157	18.143	649.442 €	649.442 €	571.245 €	7.623.000 €	8,52%	100,00%
Eupen-Rue de l'Industrie, 23	8.342	279.350 €	279.350 €	218.886 €	2.429.000 €	11,50%	100,00%
Jumet - Rue Ledoux, 38	960	29.752 €	36.692 €	29.767 €	280.000 €	13,10%	81,09%
Gosselies - Rue des Emaileries 1-3	7.500	90.000 €	302.700 €	285.600 €	2.981.000 €	10,15%	29,73%
Gosselies - Rue de l'Escasse	10.298	223.002 €	241.092 €	157.732 €	1.324.000 €	18,21%	92,50%
Gosselies - Aéroport	34.889	1.500.569 €	1.500.569 €	1.409.294 €	16.756.000 €	8,96%	100,00%
Gosselies - Avenue des Etats-Unis,90	288	88.114 €	103.962 €	103.111 €	1.177.000 €	8,83%	84,76%
Fleurus - Avenue de l'Espérance,1	3.797	101.897 €	101.897 €	118.285 €	1.365.000 €	7,46%	100,00%
TOTAL	96.873	3.267.835 €	3.561.413 €	3.167.040 €	36.417.000 €	9,78%	91,76%
(III) IMMEUBLES COMMERCIAUX							
Gosselies, RN 5	21.233	1.383.033 €	1.388.913 €	1.318.658 €	18.910.000 €	7,34%	99,58%
Gosselies - City Nord	43.914	3.921.466 €	3.921.466 €	3.706.346 €	52.348.000 €	7,49%	100,00%
Gosselies - Media Markt	6.071	432.535 €	432.535 €	408.779 €	5.790.000 €	7,47%	100,00%
Gosselies - Rue du Chemin de fer	4.930	294.388 €	294.388 €	316.167 €	4.483.000 €	6,57%	100,00%
Binche - Rue Z. Fontaine, 50-70	2.508	107.809 €	107.809 €	74.713 €	981.000 €	10,99%	100,00%
Leuze-en-Hainaut, Rue Condé,62	1.530	87.461 €	87.461 €	38.250 €	490.000 €	17,85%	100,00%
Nalinnes - Rue d'acoz, 5	2.421	375.402 €	375.402 €	335.173 €	4.952.000 €	7,58%	100,00%
Dampremy, Chaussée de Bruxelles, 100	projet	0 €	0 €	pm	1.285.000 €	0,00%	N/A
Courcelles - Rue Monnoyer, 70	4.309	457.484 €	457.484 €	439.535 €	5.456.000 €	8,38%	100,00%
Courcelles - Avenue Général De Gaulle,16-20	2.317	200.592 €	200.592 €	210.270 €	2.453.000 €	8,18%	100,00%
Fleurus - Chaussée de Charleroi, 150	845	4.800 €	45.050 €	42.250 €	442.000 €	10,19%	10,65%
Couillet - Route de Philippoville, 196-206	1.861	132.561 €	132.561 €	137.746 €	1.642.000 €	8,07%	100,00%
Anderlues - Chaussée de Mons 56	2.490	103.691 €	103.691 €	101.513 €	1.163.000 €	8,92%	100,00%
Jumet - Chaussée de Bruxelles 268	1.307	60.000 €	60.000 €	65.350 €	600.000 €	10,00%	100,00%
Péronnes-lez-Binche - Avenue Léopold III, 5	3.360	161.289 €	161.289 €	141.600 €	1.680.000 €	9,60%	100,00%
Naninne - Chaussée de Marche, 878-880	3.223	181.440 €	181.440 €	171.099 €	2.213.000 €	8,20%	100,00%
TOTAL	102.318	7.903.951 €	7.950.081 €	7.507.448 €	104.888.000 €	7,58%	99,42%
(IV) IMMEUBLES DE BUREAUX							
Jumet - Rue Frison,56	1.091	67.132 €	67.132 €	56.636 €	616.000 €	10,90%	100,00%
Charleroi - UMH-Bd Joseph II,38-40	1.967	172.035 €	172.035 €	129.760 €	2.160.000 €	7,96%	100,00%
Charleroi - U MH-Bd Joseph II,42 (extension)	485	48.475 €	48.475 €	43.004 €	642.000 €	7,55%	100,00%
Anvers -Belpairestraat,20	11.118	1.028.760 €	1.028.760 €	1.110.840 €	13.820.000 €	7,44%	100,00%
Courcelles - avenue Général De Gaulle,12	447	66.000 €	66.000 €	53.890 €	740.000 €	8,92%	100,00%
TOTAL	15.108	1.382.403 €	1.382.403 €	1.394.130 €	17.978.000 €	7,69%	100,00%
TOTAL	173.693	10.634.171 €	10.949.567 €	10.075.376 €	134.333.000 €	8,61%	91,00%

Selon l'expert immobilier « DTZ WINSSINGER », la « valeur d'investissement » déterminée à 173.330.000 € repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant au propriétaire.

Le « loyer en cours & VLE espace libre » déterminé à 14.929.676 € est le loyer annuel en cours auquel est ajouté une valeur locative estimée par l'expert immobilier « DTZ WINSSINGER », sur le vide locatif.

La « V.L.E » déterminée à 13.572.816 € est une valeur locative estimée par l'expert immobilier « DTZ WINSSINGER », pour l'ensemble du portefeuille considéré.

- Répartition sectorielle (en %)



4
5
15/22

5.2. PATRIMOINE DE LA « S.A. G.A.P. LOISIRS » (SOCIETE ABSORBEE N°1)

Les caractéristiques du patrimoine au 31/12/2011 sont détaillées ci après :

- Composition & évaluation par l'expert immobilier « DTZ WINSSINGER »

	SA	LOYER NET	LOYER NET VLE	VLE	VALEUR D'INVESTISSEMENT	RENDEMENT SUR VLE	Taux D'OCCUPATION
Lodelinsart-Chée de Bruxelles	5.263	220.500 €	220.500 €	307.000 €	4.048.000 €	5,45%	100,00%
Nalines-Route de Philippeville	projet	0 €	0 €	0 €	1.070.000 €	0,00%	N/A
Gerpennes-Route de Philippeville	projet	0 €	0 €	0 €	463.000 €	0,00%	N/A
TOTAL GENERAL	n/a	n/a	n/a	n/a	5.581.000 €	n/a	

Selon l'expert immobilier « DTZ WINSSINGER », la « valeur d'investissement » déterminée à 5.581.000 € repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant au propriétaire.

Le « loyer en cours & VLE espace libre » déterminé à 220.500 € est le loyer annuel en cours auquel est ajoutée une valeur locative estimée par l'expert immobilier « DTZ WINSSINGER », sur le vide locatif.

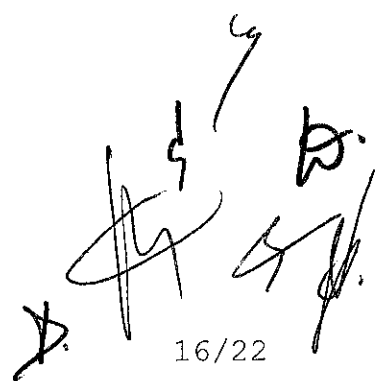
La « V.L.E » déterminée à 307.000 € est une valeur locative estimée par l'expert immobilier « DTZ WINSSINGER ».

- Répartition sectorielle (en %)

Les biens/terrains sont à 100 % des biens commerciaux.

On note dans cette société l'existence d'un grand potentiel de développement locatif et/ou économique compte tenu du fait que :

- 2 biens sont encore au stade de « terrains à valoriser »
- 1 bien peut être encore développé (agrandi/reconverti, etc.)



16/22

5.3. PATRIMOINE DE LA «S.A. C.B. INTERNATIONAL» (SOCIETE ABSORBEE N°2)

Les caractéristiques du patrimoine au 31/12/2011 sont détaillées ci après :

- Composition & évaluation par l'expert immobilier « DTZ WINSSINGER »

	m ²	LOYER NET	LOYER NET VLE	VLE	VALEUR D'INVESTISSEMENT	RENDMENT ANNUEL NET	Taux D'OCCUPATION
Wierde -Chaussée de Marche	2.225	194.398 €	194.398 €	181.500 €	2.105.000 €	9,24%	100,00%
TOTAL GENERAL	2.225	194.398 €	194.398 €	181.500 €	2.105.000 €	9,24%	100,00%

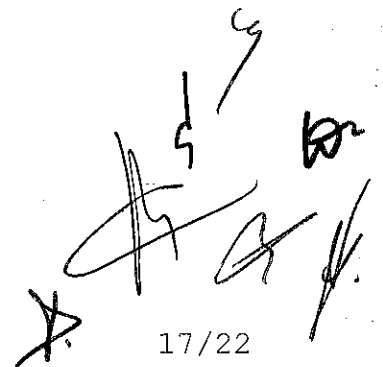
Selon l'expert immobilier « DTZ WINSSINGER », la « valeur d'investissement » déterminée à 2.105.000 € repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant au propriétaire.

Le « loyer en cours & VLE espace libre » déterminé à 194.398 € est le loyer annuel en cours auquel est ajouté une valeur locative estimée par l'expert immobilier « DTZ WINSSINGER », sur le vide locatif.

La « V.L.E » déterminée à 181.500 € est une valeur locative estimée par l'expert immobilier « DTZ WINSSINGER », pour l'ensemble du portefeuille considéré.

- Répartition sectorielle (en %)

Les biens sont à 100 % des biens commerciaux.



17/22

5.4. PATRIMOINE DE LA « S.C.A. WAREHOUSES ESTATES BELGIUM » (SOCIETE ABSORBANTE) – SITUATION APRES FUSION

Les caractéristiques du patrimoine au 31/12/2011 sont détaillées ci après :

- Composition & évaluation par l'expert immobilier « DTZ WINSSINGER »

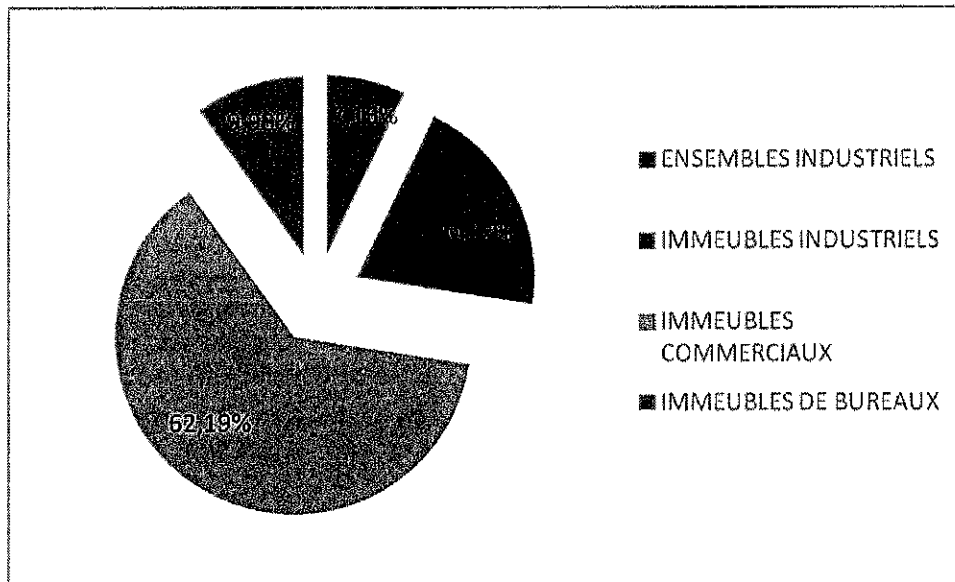
	SA	FOYONNÉ	FOYONNÉ	VALEUR	VALEUR	RENDIMENT	TAXE
	m ²	€	€	€	€	%	%
(I) ENSEMBLES INDUSTRIELS							
Courcelles - Rue de la Glacerie, 122	32.926	920.193 €	920.193 €	731.677 €	6.351.000 €	14,49%	100,00%
Gosselies - Demanet	22.757	513.086 €	671.981 €	496.520 €	5.261.000 €	12,77%	76,35%
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill,30	13.687	434.514 €	443.607 €	276.001 €	2.435.000 €	18,22%	97,95%
TOTAL	69.370	1.867.793 €	2.035.780 €	1.504.198 €	14.047.000 €	14,49%	91,75%
(II) IMMEUBLES INDUSTRIELS							
Jumet - Rue de l'Industrie, 12	12.656	305.708 €	345.708 €	273.120 €	2.482.000 €	13,93%	88,43%
Gosselies - Chaussée de Fleurus,157	18.143	649.442 €	649.442 €	571.245 €	7.623.000 €	8,52%	100,00%
Eupen-Rue de l'Industrie, 23	8.342	279.350 €	279.350 €	218.886 €	2.429.000 €	11,50%	100,00%
Jumet - Rue Ledoux, 38	960	29.752 €	36.692 €	29.767 €	280.000 €	13,10%	81,09%
Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	7.500	90.000 €	302.700 €	285.600 €	2.981.000 €	10,15%	29,73%
Gosselies - Rue de l'Escasse	10.298	223.002 €	241.092 €	157.732 €	1.324.000 €	18,21%	92,50%
Gosselies - Aéroport	34.889	1.500.569 €	1.500.569 €	1.409.294 €	16.756.000 €	8,96%	100,00%
Gosselies - Avenue des Etats-Unis,90	288	88.114 €	103.962 €	103.111 €	1.177.000 €	8,83%	84,76%
Fleurus - Avenue de l'Espérance,1	3.797	101.897 €	101.897 €	118.285 €	1.365.000 €	7,46%	100,00%
TOTAL	96.873	3.267.835 €	3.561.413 €	3.167.040 €	36.417.000 €	9,78%	91,76%
(III) IMMEUBLES COMMERCIAUX							
Gosselies, RN 5	21.233	1.383.033 €	1.388.913 €	1.318.658 €	18.910.000 €	7,34%	99,58%
Gosselies - City Nord	43.914	3.921.466 €	3.921.466 €	3.706.346 €	52.348.000 €	7,49%	100,00%
Gosselies - Media Markt	6.071	432.535 €	432.535 €	408.779 €	5.790.000 €	7,47%	100,00%
Gosselies - Rue du Chemin de fer	4.930	294.388 €	294.388 €	316.167 €	4.483.000 €	6,57%	100,00%
Binche - Rue Z. Fontaine, 50-70	2.508	107.809 €	107.809 €	74.713 €	981.000 €	10,99%	100,00%
Leuze-en-Hainaut, Rue Condé,62	1.530	87.461 €	87.461 €	38.250 €	490.000 €	17,85%	100,00%
Nalinnes - Rue d'acoz, 5	2.421	375.402 €	375.402 €	335.173 €	4.952.000 €	7,58%	100,00%
Dampremy, Chaussée de Bruxelles, 100	projet	0 €	0 €	pm	1.285.000 €	0,00%	N/A
Courcelles - Rue Monnoyer, 70	4.309	457.484 €	457.484 €	439.535 €	5.456.000 €	8,38%	100,00%
Courcelles - Avenue Général De Gaulle,16-20	2.317	200.592 €	200.592 €	210.270 €	2.453.000 €	8,18%	100,00%
Fleurus - Chaussée de Charleroi, 150	845	4.800 €	45.050 €	42.250 €	442.000 €	10,19%	10,65%
Couillet - Route de Philippeville, 196-206	1.861	132.561 €	132.561 €	137.746 €	1.642.000 €	8,07%	100,00%
Anderlues - Chaussée de Mons 56	2.490	103.691 €	103.691 €	101.513 €	1.163.000 €	8,92%	100,00%
Jumet - Chaussée de Bruxelles 268	1.307	60.000 €	60.000 €	65.350 €	600.000 €	10,00%	100,00%
Péronnes-lez-Binche - Avenue Léopold III, 5	3.360	161.289 €	161.289 €	141.600 €	1.680.000 €	9,60%	100,00%
Naninne - Chaussée de Marche, 878-880	3.223	181.440 €	181.440 €	171.099 €	2.213.000 €	8,20%	100,00%
Lodelinsart-Chée de Bruxelles (S.A. G.A.P. LOISIRS)	5.263	220.500 €	220.500 €	307.000 €	4.048.000 €	5,45%	100,00%
Nalinnes-Route de Philippeville (S.A. G.A.P. LOISIRS)	projet	0 €	0 €	0 €	1.070.000 €	0,00%	N/A
Gerpennes-Route de Philippeville (S.A. G.A.P. LOISIR)	projet	0 €	0 €	0 €	463.000 €	0,00%	N/A
Wierde -Chaussée de Marche (S.A. C.B. INTERNATIONAL)	2.225	194.398 €	194.398 €	181.500 €	2.105.000 €	9,24%	100,00%
TOTAL	109.806	8.318.849 €	8.364.979 €	7.995.948 €	112.574.000 €	7,43%	99,45%
(IV) IMMEUBLES DE BUREAUX							
Jumet - Rue Frison,56	1.091	67.132 €	67.132 €	56.636 €	616.000 €	10,90%	100,00%
Charleroi - UMH-Bd Joseph II,38-40	1.967	172.035 €	172.035 €	129.760 €	2.160.000 €	7,96%	100,00%
Charleroi - U MH-Bd Joseph II,42 (extension)	485	48.475 €	48.475 €	43.004 €	642.000 €	7,55%	100,00%
Anvers -Belpairestraat,20	11.118	1.028.760 €	1.028.760 €	1.110.840 €	13.820.000 €	7,44%	100,00%
Courcelles - avenue Général De Gaulle,12	447	66.000 €	66.000 €	53.890 €	740.000 €	8,92%	100,00%
TOTAL	15.108	1.382.403 €	1.382.403 €	1.394.130 €	17.978.000 €	7,69%	100,00%
TOTAL GENERAL	201.115	10.836.897 €	11.349.571 €	11.061.116 €	181.010.000 €	8,43%	99,69%

Selon l'expert immobilier « DTZ WINSSINGER », la « valeur d'investissement » déterminée à 181.016.000 € repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant au propriétaire.

Le « loyer en cours & VLE espace libre » déterminé à 15.344.574 € est le loyer annuel en cours auquel est ajoutée une valeur locative estimée par l'expert immobilier « DTZ WINSSINGER », sur le vide locatif.

La « V.L.E » déterminée à 14.061.316 € est une valeur locative estimée par l'expert immobilier « DTZ WINSSINGER », pour l'ensemble du portefeuille considéré

- Répartition sectorielle (en %)



[Signature]
19/22

D. CONFLIT D'INTERETS

WEB SCA est actionnaire à 100 % des 2 sociétés à absorber « **S.A. G.A.P. LOISIRS** » et « **S.A. C.B. INTERNATIONAL** ».

Le Conseil d'administration de « **W.E.B. S.A.** », gérant statutaire, constate que certains administrateurs et/ou dirigeants sont communs aux différentes sociétés. Toutefois, ceux-ci signalent qu'ils n'ont aucun intérêt propre de nature patrimoniale qui pourrait constituer un conflit d'intérêt.

L'ensemble des membres du Conseil d'Administration marquent leur accord sur ce point et concluent donc qu'il n'y a pas de conflit d'intérêt pour aucune des entités.

E. DISPOSITIONS PREALABLES A L'OPERATION DE FUSION

Toutes les dispositions préalables en vue de l'opération de fusion seront intégrées aux comptes trimestriels arrêtés au 31 décembre 2011, de sorte que les valeurs comptables ne nécessiteront plus aucune correction.

F. RAPPORT D'ECHANGE

n/a

G. MODALITES D'APPLICATION

1. Modalités de remise des titres de la société « S.C.A. W.E.B. »

Dans notre cas, il n'y a pas d'émission nouvelle d'actions puisqu'il y a simplement un enrichissement de tous les anciens actionnaires au pourcentage de l'augmentation de la valeur ajoutée, « **S.C.A. W.E.B.** » ayant déjà acquis en tant que telle la totalité des titres des sociétés fusionnées.

2. Date à partir de laquelle les 2 sociétés à absorber « S.A. G.A.P. LOISIRS » et « S.A. C.B. INTERNATIONAL » participent aux résultats.

La fusion par absorption portera ses effets à la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

3. Absence de rétroactivité comptable : Date à partir de laquelle les opérations des 2 sociétés à absorber « S.A. G.A.P. LOISIRS » et « S.A. C.B. INTERNATIONAL » sont considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la société « S.C.A. W.E.B. »

Tous les actifs et passifs des sociétés « **S.A. G.A.P. LOISIRS** » et « **S.A. C.B. INTERNATIONAL** » seront transférés dans la société « **S.C.A. W.E.B.** » à la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

A partir de cette date, toutes les opérations accomplies par les sociétés « **S.A. G.A.P. LOISIRS** » et « **S.A. C.B. INTERNATIONAL** » l'auront été pour compte de la société « **S.C.A. W.E.B.** ».

H. REGLEMENTATION SICAFI

L'Arrêté royal du 7 décembre 2010 impose de respecter diverses règles en cas de fusion par absorption.

1) Inventaire et évaluation de l'expert

En ce qui concerne l'obligation d'évaluer la juste valeur des biens immobiliers, découlant de l'article 30 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, « **S.C.A. W.E.B.** » a publié le 13 février 2012 dans son communiqué de presse relatif aux résultats du 1^{er} trimestre de l'exercice 2012 (arrêté au 31 décembre 2011), la juste valeur des biens immobiliers détenus par elle-même et ses filiales (visés à l'article 29, § 1^{er} de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010), telle qu'elle résultait de l'actualisation de l'évaluation effectuée par les experts immobiliers au 31 décembre 2011.

2) Valeur servant pour le calcul du rapport d'échange

n/a

3) Date des assemblées générales

L'article 13, §§ 2 et 3 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 invite à indiquer la date de l'assemblée générale qui se prononcera sur la fusion, sans quoi elle doit en tout cas se tenir dans les quatre mois à dater du dépôt du projet de fusion.

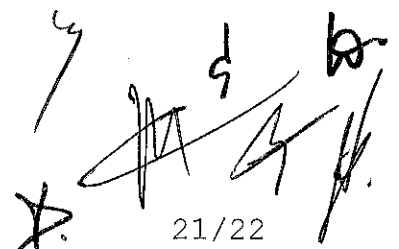
Les Assemblées Générales Extraordinaires des actionnaires de la société « **S.C.A. W.E.B.** » et des 2 sociétés « **S.A. G.A.P. LOISIRS** » et « **S.A. C.B. INTERNATIONAL** » se tiendront au plus tard le 30 mars 2012.

I. CONCLUSIONS

Ce projet de fusion par absorption sera déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de Charleroi par chacune des 3 sociétés concernées par l'opération.

Une Assemblée Générale Extraordinaire dans chacune des sociétés sera réunie au plus tard le 30/03/2012 afin de décider de la fusion.

Fait à Gosselies, le 13/02/2012.



21/22

A PROPOS DE W.E.B. S.C.A.

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM S.C.A. est une SICAF Immobilière qui investit principalement dans des biens dont la rentabilité est comparable à celle des biens du même secteur déjà en portefeuille et appartenant prioritairement à l'une des spécificités suivantes:

- biens commerciaux:
 - o à implanter ou déjà implantés le long d'axes routiers importants.
 - o à implanter ou déjà implantés au sein de complexes.
 - o à implanter ou déjà implantés en centre ville.
- biens semi-industriels.
- biens de bureaux.

WEB SCA est cotée depuis le 1^{er} septembre 1998 sur Euronext Brussels.

Au 31/12/2011, date de la clôture de son exercice, **W.E.B. S.C.A.** comptait près de 240 locataires diversifiés – sociétés internationales ou nationales, administrations publiques – répartis sur une superficie bâtie totale de près de 292.000 m². Sa capitalisation boursière s'élevait à 142.485.165 €.

Pour toute information complémentaire, n'hésitez pas à contacter :

Caroline WAGNER
Tel : +32.(0)71.259.294
cwagner@w-e-b.be

Pierre HIGUET
Tel : +32.(0)71.259.253
phiguet@w-e-b.be

ly
W
22/22
5

Référence	Libellé	Débit	Crédit	Soldes	
				Débit	Crédit
100000	CAPITAL SOUSCRIT	0,00	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00
Total 10		0,00	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00
110000	PRIMES D EMISSIONS	0,00	25.328.047,91	0,00	25.328.047,91
Total 11		0,00	25.328.047,91	0,00	25.328.047,91
130000	RESERVE LEGALE	0,00	40.375,56	0,00	40.375,56
133000	RES +VALUE BLAMACO+CHOTAR	0,00	567.474,04	0,00	567.474,04
133001	RES +VALUE COCA-COLA	0,00	939.007,51	0,00	939.007,51
133002	RES +VALUE ROQUEBRUNE	0,00	66.919,93	0,00	66.919,93
133003	RES +VALUE CHALONS	0,00	44.656,87	0,00	44.656,87
133004	RES +VALUE PERONNES	0,00	655.987,38	0,00	655.987,38
133005	RES + VALUE INDUSTRIE 13	0,00	58.599,20	0,00	58.599,20
133006	RES+VALUE RIVES	0,00	101.785,90	0,00	101.785,90
133007	RES +VALUE WAUTERS	0,00	20.930,17	0,00	20.930,17
133500	TRSF RES INDISP. EN DISPONIBLES	0,00	46.020.307,89	0,00	46.020.307,89
Total 13		0,00	48.516.044,45	0,00	48.516.044,45
140000	REPORT A NOUVEAU	0,00	40.144.855,89	0,00	40.144.855,89
140009	PERTES REPORTEES IMMOWA	111.652,14	0,00	111.652,14	0,00
Total 14		111.652,14	40.144.855,89	111.652,14	40.144.855,89
173001	CREDIT INVEST 245-4582315-31	0,00	95.784,69	0,00	95.784,69
173002	CREDIT INVEST 245-4582316-32	0,00	383.138,75	0,00	383.138,75
173003	CREDIT INVEST 245-5061841-86	0,00	1.100.489,07	0,00	1.100.489,07
178000	CAUTIONNEMENTS RECUS	0,00	62.705,43	0,00	62.705,43
178902	CAUTION HARMEGNIES	0,00	1.350,00	0,00	1.350,00
178904	CAUTION MOINE	0,00	1.455,00	0,00	1.455,00
178905	CAUTION VANDER JEUGDT	0,00	1.000,00	0,00	1.000,00
178906	CAUTION PELLEGRINO DI ZENZO	0,00	500,00	0,00	500,00
Total 17		0,00	1.646.422,94	0,00	1.646.422,94
263300	COURCELLES GLACERIE 122	6.196.089,00	0,00	6.196.089,00	0,00
263301	DEMANET R DE NAMUR 138	5.028.663,49	26.957,57	5.001.705,92	0,00
263305	RUE THOMAS BONNEHILL CEMS	2.236.923,51	72.479,51	2.164.444,00	0,00
263311	JUMET MEA R INDUSTRIE 12	2.382.105,02	175.883,02	2.206.222,00	0,00
263313	GOSELIES SONACA	4.298.537,00	0,00	4.298.537,00	0,00
263314	EUPEN R INDUSTRIE 23	2.166.222,00	7.111,00	2.159.111,00	0,00
263315	JUMET VIDANGE INTER	292.001,49	43.112,49	248.889,00	0,00
263317	GOSELIES MIROX	1.264.256,98	87.367,98	1.176.889,00	0,00
263321	GOSELIES AV ETATS UNIS	818.048,63	381.603,63	436.445,00	0,00
263350	GOSELIES RN5	7.170.089,00	4.235,00	7.165.854,00	0,00
263351	GOSELIES CITY NORD	42.093.919,24	872.456,24	41.221.463,00	0,00
263360	JUMET R FRISON 56	619.733,81	72.177,81	547.556,00	0,00
263361	CHARLEROI BD JOSII 38/40	2.733.659,00	0,00	2.733.659,00	0,00
263390	MICHELIN	3.375.610,00	0,00	3.375.610,00	0,00
263391	SALVESEN (IGLO)	344.889,00	2.667,00	342.222,00	0,00
263392	ATTECAM	442.667,00	1.778,00	440.889,00	0,00
263394	DE PAUW	1.023.111,00	0,00	1.023.111,00	0,00
263395	WACKER	184.000,00	7.111,00	176.889,00	0,00
263396	BATIMENT MERMOZ 29 GOSELIES	3.781.463,00	5.853,00	3.775.610,00	0,00
263400	AUTO BINCHE	878.222,00	6.222,00	872.000,00	0,00
263401	UNIVERS DU CUIR	1.934.634,00	1.951,00	1.932.683,00	0,00
263402	CACHERA	583.415,00	0,00	583.415,00	0,00
263403	CAR WASH	234.146,00	2.926,00	231.220,00	0,00
263404	BOWLING CIRCUS	2.025.366,00	976,00	2.024.390,00	0,00
263405	BUFFALO GRILL	680.976,00	1.952,00	679.024,00	0,00
263406	CACTUS	2.238.049,00	0,00	2.238.049,00	0,00
263407	PHOTO HALL	334.634,00	0,00	334.634,00	0,00
263408	GEBBIA	625.366,00	0,00	625.366,00	0,00
263409	PITTA LAND	463.415,00	0,00	463.415,00	0,00
263411	TRAIN RESTAURANT	257.561,00	2.927,00	254.634,00	0,00

Référence	Libellé	Débit	Crédit	Soldes	
				Débit	Crédit
263413	RUE BANCROIX CAROLOUE	5.664.390,00	5.853,00	5.658.537,00	0,00
263414	CARGLASS NOUV.ROUTE BRUX.JUMET	1.111.111,00	0,00	1.111.111,00	0,00
263415	MEDIA MARKT	5.652.683,00	3.903,00	5.648.780,00	0,00
263416	LEUZE-EN-HAINAUT	449.778,00	14.222,00	435.556,00	0,00
263417	NALINNES BULTIA 1	3.882.927,00	0,00	3.882.927,00	0,00
263418	TERRAIN AV MERMOZ 29	253.333,00	0,00	253.333,00	0,00
263419	RUE BRONCHAIN A COURCELLES (HERAIL)	3.932.683,00	0,00	3.932.683,00	0,00
263421	DELBRASSINNE 100 Chée BXL Dampremy	1.142.222,00	0,00	1.142.222,00	0,00
263422	ROYAL CANIN Mermoz 29 Gosselies	4.455.610,00	0,00	4.455.610,00	0,00
263423	QUICK RESTAURANT	215.610,00	3.903,00	211.707,00	0,00
263424	DIAMANT DRILLING	2.082.667,00	0,00	2.082.667,00	0,00
263425	GRUBER	609.778,00	0,00	609.778,00	0,00
263426	COUILLET R.DE PHILIPPEVILLE	1.459.556,00	0,00	1.459.556,00	0,00
263427	GERPINNES R.DE PHILIPPEVILLE 193	879.111,00	15.111,00	864.000,00	0,00
263428	FLEURUS RUE DE L'ESPERANCE	1.213.333,00	0,00	1.213.333,00	0,00
263429	ANDERLUES CHAUSSEE DE MONS	1.033.778,00	0,00	1.033.778,00	0,00
263430	GOSELIES - CHAUSSEE FLEURUS	3.138.537,00	0,00	3.138.537,00	0,00
263431	DELHAIZE	2.906.158,77	2.743,77	2.903.415,00	0,00
263432	CARGLASS RUE DE LA PEPINIERE GOSELIES	1.956.098,00	976,00	1.955.122,00	0,00
263436	ALBERT BULDING	13.482.927,00	0,00	13.482.927,00	0,00
263437	COURCELLES CIGNA	3.232.889,00	1.778,00	3.231.111,00	0,00
263438	CENTER MEUBLES	3.993.778,00	0,00	3.993.778,00	0,00
263439	LIDL LUXUS	4.192.087,14	867,14	4.191.220,00	0,00
263442	ELDI	1.447.094,57	56.850,57	1.390.244,00	0,00
263443	GOSELIES - RUE DE NAMUR 138	158.295,14	27.314,06	130.981,08	0,00
263444	COCA COLA R.EMAILLERIES GOSELIES	2.908.293,00	0,00	2.908.293,00	0,00
Total 26		178.104.307,89	11.853.076,89	166.251.231,00	0,00
281060	PARTICIPATIONS GAP LOISIRS	4.366.247,43	175.100,69	4.191.146,74	0,00
281070	PARTICIPATIONS CBI	1.689.336,61	0,00	1.689.336,61	0,00
288300	CAUTION LOCATION CONTAINERS	786,50	0,00	786,50	0,00
Total 28		6.056.370,54	175.100,69	5.881.269,85	0,00
400000	CLIENTS	7.719.454,82	5.013.160,81	2.706.294,01	0,00
400090	CLIENTS - TROP PERCU	18.894,82	43.328,49	0,00	24.433,67
404000	FACTURES A ETABLIR	75.581,79	0,00	75.581,79	0,00
407000	CREANCES DOUTEUSES	438.795,72	0,00	438.795,72	0,00
409000	REDUCTIONS DE VALEUR ACTE	0,00	438.795,72	0,00	438.795,72
Total 40		8.308.439,58	5.550.997,45	3.220.671,52	463.229,39
411010	T.V.A A RECUPERER SUR CREANCES DOUTEUSES	3.886,05	869,06	3.016,99	0,00
411101	CPTE COURANT ADM.TVA IC	3.740,53	0,00	3.740,53	0,00
411150	T.V.A.FRANCAISE	760,48	0,00	760,48	0,00
416373	GAP LOISIRS	254.299,00	0,00	254.299,00	0,00
Total 41		307.349,06	45.532,06	261.817,00	0,00
430000	STRAIGHT LOAN	117.050.000,00	139.200.000,00	0,00	22.150.000,00
430003	STRAIGHT LOAN FORTIS	35.810.000,00	47.660.000,00	0,00	11.850.000,00
430004	STRAIGHT LOAN ING	15.000.000,00	20.000.000,00	0,00	5.000.000,00
431001	CREDIT INVEST BROMLEY 31	2.266,77	9.225,08	0,00	6.958,31
431003	CREDIT INVEST BROMLEY 32	9.067,12	36.900,35	0,00	27.833,23
431004	CREDIT INVEST 245-5061841-86	13.167,81	53.429,38	0,00	40.261,57
433900	VARIAT° JUSTE VALEUR INSTRUMENT FINANCIER	0,00	2.232.004,30	0,00	2.232.004,30
Total 43		167.884.501,70	209.191.559,11	0,00	41.307.057,41
440000	FOURNISSEURS	1.905.954,19	2.429.542,33	0,00	523.588,14
444001	FACTURES A RECEVOIR (S)	110.939,76	442.868,68	0,00	331.928,92
446000	ACOMPTES RECUS	0,00	446,20	0,00	446,20
Total 44		2.016.893,95	2.872.857,21	0,00	855.963,26
450002	IMPOTS ESTIMES 31/12/10	0,00	177.000,00	0,00	177.000,00

Balance des comptes Généraux.

Exercice 2012 - Periodes REP à DEC

Date 8/02/2012

Heure 16:47:15

Devise EUR

Page 3

Popsy 3.0.833

Référence	Libellé	Débit	Crédit	Soldes	
				Débit	Crédit
450003	IMPOTS ESTIMES 31/01/11	0,00	80.747,38	0,00	80.747,38
451100	CPTÉ CRT ADMINISTRATION T	171.239,83	191.722,98	0,00	20.483,15
451900	TVA DUE POUR REGULARISATIONS	0,00	63.774,70	0,00	63.774,70
452010	EXIT TAXE SICAFI	0,00	1.252.939,77	0,00	1.252.939,77
Total 45		497.760,66	2.092.705,66	0,00	1.594.945,00
480100	AVANCE CPTÉ GERANT C.MEUBLES	0,00	5.170,71	0,00	5.170,71
488000	DIVIDENDE1/2.028.996 COUP	15.392,11	16.548,06	0,00	1.155,95
488001	DIVIDENDE2/2.029.489 COUP	46.443,95	46.532,59	0,00	88,64
488002	DIVIDENDE3/2.029.982 COUP	4.131.825,35	4.132.689,27	0,00	863,92
488003	DIVIDENDE4/2.029.982 COUP	0,00	1.697,50	0,00	1.697,50
488004	DIVIDENDE5/2.029.982 COUPONS	0,00	1.288,80	0,00	1.288,80
488005	DIVIDENDE6/2.302.791 COUPONS	0,00	2.434,40	0,00	2.434,40
488006	DIVIDENDE7/2.302.791 COUPONS	0,00	3.119,80	0,00	3.119,80
488007	DIVIDENDE8/2.302.791 COUPONS	0,00	3.362,60	0,00	3.362,60
488008	DIVIDENDE 9/2.302.791 COUPONS	0,00	3.922,80	0,00	3.922,80
488009	DIVIDENDE 10/2.302.791 COUPONS	1.012,50	6.617,25	0,00	5.604,75
488011	DIVIDENDE 11/2.302.791 COUPONS	2.073,60	15.147,52	0,00	13.073,92
488012	COUPONS 12 SCRIPT	1.135,00	16.433,00	0,00	15.298,00
488013	DIVIDENDE 13/2.302.791 COUPONS	10.718,72	53.890,56	0,00	43.171,84
489040	A.CIGNA (31/12/2012)	0,00	150.000,00	0,00	150.000,00
Total 48		4.208.601,23	4.458.854,86	0,00	250.253,63
490000	CHARGES A REPORTER	329.130,03	320.327,18	8.802,85	0,00
491020	PRODUITS A RECEVOIR	285.807,58	16.117,33	269.690,25	0,00
492000	CHARGES A IMPUTER	127.166,56	195.399,36	0,00	68.232,80
493000	REVENUS A REPORTER	2.948.878,73	5.793.768,03	0,00	2.844.889,30
Total 49		3.692.132,46	6.326.761,46	278.493,10	2.913.122,10
550001	FORTIS 001-4711062-42	40.930.869,52	40.896.052,69	34.816,83	0,00
550006	ING 360-0967422-47	15.693.345,31	15.546.040,95	147.304,36	0,00
550008	ING WEB (IC) 360-0034800-80	2.903,75	85,81	2.817,94	0,00
550009	DEXIA WEB (CM) 068-2502296-14	466,67	18,05	448,62	0,00
550014	FORTIS WEB (B) 220-0891682-94	33.487,29	33.457,00	30,29	0,00
550024	ARTESIA DIVIDENDES	46.606,45	15.304,07	31.302,38	0,00
550120	ART 551-3832500-02	123.707.130,78	123.646.941,54	60.189,24	0,00
550130	DEXIA 091-0188935-08	6,94	0,00	6,94	0,00
550150	PETERCAM 8 88128-93	63.480,13	0,00	63.480,13	0,00
Total 55		181.258.839,17	180.918.442,44	340.396,73	0,00
610050	TRAVAUX A REPERCUTER	4.328,60	4.188,60	140,00	0,00
610051	FRAIS A REPERCUTER	7.330,99	88,20	7.242,79	0,00
611040	LOCATION MATERIEL	2.372,67	0,00	2.372,67	0,00
611101	COURCELLES GLACERIE 122	25.792,57	0,00	25.792,57	0,00
611102	DEMANET R DE NAMUR 138	14.517,45	340,00	14.177,45	0,00
611103	JUMET MEA R INDUSTRIE 12	770,00	0,00	770,00	0,00
611105	GOSELIES SONACA	810,70	0,00	810,70	0,00
611106	EUPEN R INDUSTRIE 23	3.775,20	0,00	3.775,20	0,00
611107	JUMET VIDANGE INTER	439,28	0,00	439,28	0,00
611114	GOSELIES RN5	18.200,10	1.054,50	17.145,60	0,00
611115	GOSELIES CITY NORD	62.212,39	1.174,50	61.037,89	0,00
611116	JUMET R FRISON 56	502,50	0,00	502,50	0,00
611121	DEPAUW AERPOLE (BELGIAN.R)	1.741,94	0,00	1.741,94	0,00
611122	MICHELIN AERPOLE	1.815,00	0,00	1.815,00	0,00
611139	ENTRETIEN PLAT-FORME	10.663,22	0,00	10.663,22	0,00
611140	CACHERA	848,12	0,00	848,12	0,00
611141	AV. J.MERMOZ 29	13.898,52	90,00	13.808,52	0,00
611142	UNIVERS DU CUIR	2.573,56	0,00	2.573,56	0,00
611143	CARGLASS	1.089,46	0,00	1.089,46	0,00
611144	CAROLOUE BAT A	1.701,40	53,00	1.648,40	0,00
611145	CAROLOUE BAT BCD	1.701,40	53,00	1.648,40	0,00
611147	TAVERNE FRITERIE	1.710,84	0,00	1.710,84	0,00

Balance des comptes Généraux.

Exercice 2012 - Périodes REP à DEC

Date 8/02/2012

Heure 16:47:15

Devise EUR

Page 4

Popsy 3.0.833

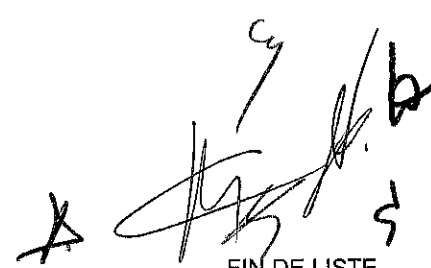
Référence	Libellé	Débit	Crédit	Soldes	
				Débit	Crédit
611148	MEDIA MARKT	2.368,00	0,00	2.368,00	0,00
611150	NALINNES BULTIA 1	10.559,13	637,00	9.922,13	0,00
611151	ENTRETIEN HERAIL	5.101,85	0,00	5.101,85	0,00
611154	TRAIN RESTAURANT THE WORLD	1.710,84	0,00	1.710,84	0,00
611155	ROYAL CANIN Mermoz 29 Gosselies	2.293,98	120,00	2.173,98	0,00
611156	DIAMANT DRILLING	1.504,50	90,00	1.414,50	0,00
611158	BUFFALO GRILL	1.710,84	0,00	1.710,84	0,00
611159	QUICK RESTAURANT	1.710,84	0,00	1.710,84	0,00
611160	THE CUBE	3.481,06	0,00	3.481,06	0,00
611161	CAR WASH	848,12	0,00	848,12	0,00
611162	CIRCUS BOWLING	2.573,56	0,00	2.573,56	0,00
611163	PHOTO HALL	848,12	0,00	848,12	0,00
611165	GERPINNES R.DE PHILIPPEVILLE 193	378,00	63,00	315,00	0,00
611166	FLEURUS RUE DE L'ESPERANCE	943,80	0,00	943,80	0,00
611167	ANDERLUES CHAUSSEE DE MONS	2.091,97	0,00	2.091,97	0,00
611170	DELHAIZE	1.235,00	0,00	1.235,00	0,00
611179	ELDI	525,00	0,00	525,00	0,00
611180	ALBERT BUILDING	1.888,08	0,00	1.888,08	0,00
611181	COURCELLES CIGNA	5.884,25	0,00	5.884,25	0,00
611183	GOSELIES - RUE DE NAMUR 138	532,40	0,00	532,40	0,00
611185	ENERCON	623,71	0,00	623,71	0,00
612000	EAU	5.101,35	3.396,46	1.704,89	0,00
612010	GAZ	11.808,32	0,00	11.808,32	0,00
612020	ELECTRICITE	71.890,25	3.467,18	68.423,07	0,00
612040	TELEPHONE	1.334,64	0,00	1.334,64	0,00
612060	FRAIS POSTAUX	1.930,12	0,00	1.930,12	0,00
612070	VIDEOTEX, INTERNET, BANQUE DE DONNEES	755,77	0,00	755,77	0,00
612100	FOURNITURES RAPPORT	6.655,00	0,00	6.655,00	0,00
613030	ASSURANCE INCENDIE	55.043,35	9.900,49	45.142,86	0,00
613070	ASSURANCE RESPONS.CIVILE	20.460,79	15.393,02	5.067,77	0,00
613110	HONORAIRES TECHNIQUES NON RECURRENTS	219.405,06	6.427,52	212.977,54	0,00
613111	HONORAIRES EXPERT IMMOBILIER	18.150,00	0,00	18.150,00	0,00
613112	HONORAIRES AVOCATS	3.750,00	0,00	3.750,00	0,00
613113	HONORAIRES GENERAUX	178.054,62	0,00	178.054,62	0,00
613114	HONORAIRES REVISEURS	9.310,95	0,00	9.310,95	0,00
613115	FRAIS DE GESTION WEB SA	98.750,00	0,00	98.750,00	0,00
613116	FRAIS DE SECRETARIAT	12.577,95	0,00	12.577,95	0,00
613120	FRAIS DE CONTENTIEUX	1.117,52	0,00	1.117,52	0,00
613220	FRAIS DE GARDIENNAGE	23.239,98	0,00	23.239,98	0,00
613500	PRESTATIONS DE SERVICES	8.890,70	0,00	8.890,70	0,00
613501	PRESTATIONS INFORMATIQUES	290,40	0,00	290,40	0,00
614200	PORTS, S.N.C.B.	132,11	0,00	132,11	0,00
615000	COTISATIONS DIVERSES	1.431,75	0,00	1.431,75	0,00
615025	PARTICIPATIONS SEMINAIRES ET FOIRES	1.230,00	0,00	1.230,00	0,00
615030	FORMALITES LEGALES	4.344,25	0,00	4.344,25	0,00
615060	DOCUMENTATION & FRAIS D'E	592,00	0,00	592,00	0,00
615070	PUBLICITE	37.148,23	0,00	37.148,23	0,00
615090	FRAIS MISSIONS,RECEPTIONS	208,98	0,00	208,98	0,00
615110	CADEAUX CLIENTS	567,42	5,00	562,42	0,00
615800	SERVICE FINANCIER ARTESIA	350,86	0,00	350,86	0,00
615900	REDEVANCE BQ DEPOSITAIRE	0,00	10.424,19	0,00	10.424,19
618000	REMUNERATIONS ADMINISTRATEURS	24.750,00	0,00	24.750,00	0,00
618010	REMUNERATIONS COMITE AUDIT	2.750,00	500,00	2.250,00	0,00
Total 61		1.049.631,33	57.465,66	1.002.589,86	10.424,19
640020	PRECOMPTE IMMOBILIER	427.833,31	103.525,63	324.307,68	0,00
642090	TAXES DIVERSES	470,00	0,00	470,00	0,00
Total 64		428.303,31	103.525,63	324.777,68	0,00
650200	INTERETS DIVERS	3.665,62	0,00	3.665,62	0,00
653010	INTERETS SOLDES DEBITEURS	2.333,63	0,00	2.333,63	0,00
653020	INTERETS CREDIT ARTESIA	123.248,57	0,00	123.248,57	0,00
653025	INTERETS STRAIGHT FORTIS	88.989,53	0,00	88.989,53	0,00

Balance des comptes Généraux.

Exercice 2012 - Périodes REP à DEC

Popsy 3.0.833

Référence	Libellé	Débit	Crédit	Soldes	
				Débit	Crédit
653026	INTERETS STRAIGHT ING	32.245,41	0,00	32.245,41	0,00
653030	INTERETS CREDITS INVESTISSEMENTS	16.912,10	0,00	16.912,10	0,00
655020	FRAIS DE BANQUE,C.C.P.	3.742,42	0,00	3.742,42	0,00
655110	SWAP DEXIA 10 MIO	60.186,11	0,00	60.186,11	0,00
655120	SWAP FORTIS 15 MIO	70.695,83	0,00	70.695,83	0,00
655900	VARIAT° JUSTE VALEUR INSTRUMENT FINANCIER	101.273,80	0,00	101.273,80	0,00
657100	ECARTS PAIEMENTS	4,77	0,00	4,77	0,00
Total 65		503.297,79	0,00	503.297,79	0,00
670000	IMPOTS & PREC. DUS OU VER	6.337,21	0,00	6.337,21	0,00
670020	PRECOMPTE MOBILIERS	31,94	0,00	31,94	0,00
Total 67		6.369,15	0,00	6.369,15	0,00
700030	RECETTES DIVERSES	0,00	4.336,23	0,00	4.336,23
700050	TRAVAUX REPERCUTES	0,00	140,00	0,00	140,00
700051	FRAIS REPERCUTES	100,00	6.772,45	0,00	6.672,45
700130	RECETTES DIVERSES N.C.	841,53	0,00	841,53	0,00
705030	LOCATION ENTREPOTS 93000-	2.744.862,67	6.231.024,20	0,00	3.486.161,53
705070	EAU	0,00	19.842,93	0,00	19.842,93
705075	ELECTRICITE	0,00	72.709,58	0,00	72.709,58
705080	PRECOMPTE IMMOBILIER	17.149,32	317.147,12	0,00	299.997,80
705085	TAXES DIVERSES	0,00	200,00	0,00	200,00
705090	ENTRETIEN ET GARDIENNAGE	98.994,64	198.470,31	0,00	99.475,67
705100	GAZ	0,00	11.521,04	0,00	11.521,04
705130	LOCATION ENTREPOTS (NC)	40.911,03	0,00	40.911,03	0,00
705170	EAU (NC)	1.107,00	0,00	1.107,00	0,00
705175	ELECTRICITE (NC)	4.559,82	0,00	4.559,82	0,00
705190	ENTRETIEN GARDIENNAGE(NC)	975,28	0,00	975,28	0,00
Total 70		2.909.501,29	6.862.163,86	48.394,66	4.001.057,23
740050	INDEMNITES ASS BATIMENTS	0,00	2.530,00	0,00	2.530,00
740090	AUTRES PRODUITS D'EXPLOIT	0,00	15.930,26	0,00	15.930,26
741000	VARIATION DE LA JUSTE VALEUR	1.124.714,55	2.301.977,25	0,00	1.177.262,70
Total 74		1.124.714,55	2.320.437,51	0,00	1.195.722,96
750400	INTERETS CREDITEURS BANQU	0,00	212,99	0,00	212,99
750700	ESCOMPTE OBTENUS	0,00	3.601,04	0,00	3.601,04
757100	ECARTS PAIEMENTS	0,00	0,09	0,00	0,09
Total 75		0,00	3.814,12	0,00	3.814,12
Total comptes		547.318.269,55	547.318.269,55	178.230.960,48	178.230.960,48



 FIN DE LISTE

Référence	Libellé	Débit	Crédit	Soldes	
				Débit	Crédit
100000	CAPITAL SOUSCRIT	0,00	645.000,00	0,00	645.000,00
Total	10	0,00	645.000,00	0,00	645.000,00
130000	RESERVE LEGALE	0,00	64.500,00	0,00	64.500,00
Total	13	0,00	64.500,00	0,00	64.500,00
140000	REPORT A NOUVEAU	0,00	117.615,44	0,00	117.615,44
Total	14	0,00	117.615,44	0,00	117.615,44
178101	CAUTION LOCATIVE GERPINNES	0,00	3.000,00	0,00	3.000,00
Total	17	272.012,19	275.012,19	0,00	3.000,00
220100	TERRAIN LOVERVAL	37.184,00	0,00	37.184,00	0,00
220200	TERRAIN LODELINSART	468.218,74	0,00	468.218,74	0,00
220300	TERRAIN EUROSOL	122.842,00	0,00	122.842,00	0,00
220400	TERRAIN EURO-CARAVANING	113.728,00	0,00	113.728,00	0,00
221100	CONST.LODELINSART (+25 ANS)	63.516,03	0,00	63.516,03	0,00
221109	AMORT.CONSTRUCTIONS LOD.	0,00	50.017,77	0,00	50.017,77
221200	COMPLEXE LODELINSART 96/97	495.126,00	0,00	495.126,00	0,00
221209	AMORT.COMPLEXE LODELINSART	0,00	233.949,49	0,00	233.949,49
221300	BUREAU ACCUEIL	9.000,00	0,00	9.000,00	0,00
221309	AMORT.BUREAU RECEPTION	0,00	9.000,00	0,00	9.000,00
221400	EXTENSION LODELINSART (2010)	72.651,63	0,00	72.651,63	0,00
221409	AMORT.EXTENS° LODELINSART	0,00	5.727,41	0,00	5.727,41
Total	22	1.382.266,40	298.694,67	1.382.266,40	298.694,67
230000	INSTALLATIONS	106.684,00	0,00	106.684,00	0,00
230009	AMORT.AMENAGEMENTS	0,00	106.684,00	0,00	106.684,00
230010	INSTALLAT° & AMENAG.	7.067,04	0,00	7.067,04	0,00
230019	AMORT.INSTALLAT° & AMENAGT	0,00	1.428,13	0,00	1.428,13
230100	HONORAIRES DIVERS	15.741,00	0,00	15.741,00	0,00
230109	AMORT.HONORAIRES	0,00	15.741,00	0,00	15.741,00
Total	23	129.492,04	123.853,13	129.492,04	123.853,13
240200	MATERIEL INFO SW	1.417,00	0,00	1.417,00	0,00
240209	AMORT.MAT.INFO SW	0,00	1.417,00	0,00	1.417,00
400000	CLIENTS	133.548,02	96.869,88	36.678,14	0,00
404100	NC A RECEVOIR	880,21	477,89	402,32	0,00
Total	40	134.428,23	97.347,77	37.080,46	0,00
440000	FOURNISSEURS	53.074,28	53.128,32	0,00	54,04
444000	FACTURES A RECEVOIR	10.426,20	16.222,10	0,00	5.795,90
Total	44	63.500,48	69.350,42	0,00	5.849,94
450000	IMPOTS BELGES SUR LE RESULTAT ESTIMES	0,00	4.348,40	0,00	4.348,40
Total	45	49.450,24	53.798,64	0,00	4.348,40
489050	DETTES ACTIONNAIRE	0,00	254.299,00	0,00	254.299,00
489100	CAUTION LOC.LODELINSART	0,00	13.758,00	0,00	13.758,00
Total	48	100.789,38	368.846,38	0,00	268.057,00
490000	CHARGES A REPORTER	6.041,62	4.014,17	2.027,45	0,00
491020	PRODUITS A RECEVOIR	0,00	1,00	0,00	1,00
491100	INTERETS BANCAIRES A RECE	339,61	0,00	339,61	0,00
492000	CHARGES A IMPUTER	198,25	249,19	0,00	50,94
Total	49	99.744,36	97.429,24	2.367,06	51,94
550032	CBC 198-0311692-44	302.451,45	227.594,06	74.857,39	0,00

Popsy 3.0.833

Référence	Libellé	Débit	Crédit	Soldes	
				Débit	Crédit
Total 55		354.648,76	279.791,37	74.857,39	0,00
610010	LOCATION VEHICULES MIXTES	2.246,15	425,36	1.820,79	0,00
611000	ENTRET.REPARAT.BATIMENT	977,84	0,00	977,84	0,00
611200	ENTRET.REPAR.VEH.MIXTES	664,71	0,00	664,71	0,00
612000	EAU	69,34	0,00	69,34	0,00
612040	CARBURANT - VEHICULES MIXTES	981,42	0,00	981,42	0,00
613100	ASCE ENT.TALISMAN - 730.257 722	5.022,79	2.027,45	2.995,34	0,00
613113	HONORAIRES GENERAUX	5.795,90	0,00	5.795,90	0,00
613150	COTISATIONS SOCIALES SOCIETES	1.065,63	213,13	852,50	0,00
613200	HONORAIRES COMPTABLE	1.001,98	0,00	1.001,98	0,00
613210	HONORAIRES SEC.SOCIAL	432,17	0,00	432,17	0,00
613212	HO.TICKETS RESTAURANTS	64,25	0,00	64,25	0,00
613219	HONORAIRES ARCHITECTES	720,00	0,00	720,00	0,00
613290	FRAIS PUBLICATIONS LEGALES	452,14	0,00	452,14	0,00
613520	ASSUR.VEH.MIXTE - ZELIA 26129185	1.016,12	656,55	359,57	0,00
614600	FRAIS DE RESTAURANTS	522,20	0,00	522,20	0,00
615130	FRAIS ADMINSTRATIFS	242,00	0,00	242,00	0,00
Total 61		21.274,64	3.322,49	17.952,15	0,00
620200	EMPLOYES	17.294,36	0,00	17.294,36	0,00
Total 6202		17.294,36	0,00	17.294,36	0,00
620500	CHEQUES REPAS	558,00	267,36	290,64	0,00
620505	CHEQUES REPAS > QUOTE PART HORS DNA	84,00	0,00	84,00	0,00
620510	ECO-CHEQUES	250,00	0,00	250,00	0,00
Total 620		18.186,36	267,36	17.919,00	0,00
621000	COT.PATRONALES ASSUR.SOCIALES	4.758,69	0,00	4.758,69	0,00
Total 621		4.758,69	0,00	4.758,69	0,00
623000	ASCE A.T.- 010/0061213	127,68	21,28	106,40	0,00
623100	ATN VEH.MIS A DISPOSITION DU PERSONNEL	508,55	0,00	508,55	0,00
623200	AUTRES FRAIS DE PERSONNEL	184,14	0,00	184,14	0,00
626210	REPRISE PROVISION PV EMPLOYES	0,00	4.838,87	0,00	4.838,87
Total 62		23.765,42	5.127,51	23.476,78	4.838,87
630200	DOT.AMORT.IMMOB.CORPORELLES	16.231,94	0,00	16.231,94	0,00
637100	UTIL.ET REPRISES PROV.RISQUES	0,00	6.840,00	0,00	6.840,00
Total 63		16.231,94	6.840,00	16.231,94	6.840,00
640000	PRECOMPTE IMMOBILIER	80,32	0,00	80,32	0,00
640130	REGULTVA - FIN ASSUJETISSEMENT	4.487,53	0,00	4.487,53	0,00
640200	TAXE CIRCUL.VEH.MIXTES	144,84	0,00	144,84	0,00
641200	T.V.A. NON DEDUCTIBLE	891,44	270,51	620,93	0,00
Total 64		5.604,13	270,51	5.333,62	0,00
650001	INT.S/C.I.728-0936183-74 (61.500 €)	1.035,59	0,00	1.035,59	0,00
650010	LOCATION VEHICULES MIXTES	330,90	52,53	278,37	0,00
650500	INT.S/PRET ACTIONNAIRES (INT.04-09/2011)	6.378,64	0,10	6.378,54	0,00
653000	CHARGES D'ESCOMPTE DE CREANCES	2.650,00	0,00	2.650,00	0,00
657000	FRAIS DE BANQUE NON TAXES	366,31	9,16	357,15	0,00
657200	AUTRES FRAIS FINANCIERS	250,00	0,00	250,00	0,00
Total 65		11.011,44	61,79	10.949,65	0,00
670001	PRECOMPTE MOBILIER	54,86	0,00	54,86	0,00
670200	PROVISION POUR IMPOTS	2.003,90	0,00	2.003,90	0,00
Total 67		2.058,76	0,00	2.058,76	0,00

Référence	Libellé	Débit	Crédit	Soldes	
				Débit	Crédit
700000	VENTES ET PRESTATIONS SERVICES	0,00	12.920,00	0,00	12.920,00
705030	LOCATION ENTREPOTS 93000-	0,00	80.209,92	0,00	80.209,92
705100	LOYERS SHOW ROOM	1.300,00	10.400,00	0,00	9.100,00
705101	LOYERS TERRAINS GERPINNES	0,00	9.633,72	0,00	9.633,72
705102	LOYER TERRAIN LODELINSART	580,00	4.640,00	0,00	4.060,00
705900	DROIT DE SUPERFICIE RECUPERE	4.330,00	34.640,00	0,00	30.310,00
Total 70		6.210,00	152.443,64	0,00	146.233,64
740050	INDEMNITES ASS BATIMENTS	0,00	839,88	0,00	839,88
746100	RECUP.D'ASSURANCES (HEURT(AXA 9711Z0066601))	0,00	1.288,53	0,00	1.288,53
749110	EXCEDENT VST PR.PROF	0,00	178,01	0,00	178,01
749120	REDUCTION STRUCTURELLE	0,00	740,00	0,00	740,00
749130	PLANS POUR L'EMPLOI	0,00	991,54	0,00	991,54
749200	ATN VEHICULES MIXTES	0,00	508,55	0,00	508,55
Total 74		0,00	4.546,51	0,00	4.546,51
751000	PRODUITS DES ACTIFS CIRCULANTS	0,00	365,71	0,00	365,71
Total 75		0,00	365,71	0,00	365,71
764100	PRODUITS EXCEPTIONNELS - SINISTRE BAT.	0,00	8.271,00	0,00	8.271,00
Total 76		0,00	8.271,00	0,00	8.271,00
Total comptes		2.106.291,41	2.106.291,41	1.703.483,25	1.703.483,25

014 CB INTERNATIONAL SA
Balance des comptes Généraux.
 Exercice 2011 - Périodes REP à DEC

Date 13/02/2012
 Heure 10:50:35
 Devise EUR
 Page 1

Popsy 3.0.833

Référence	Libellé			Soldes	
		Débit	Crédit	Débit	Crédit
100	CAPITAL SOUSCRIT	116.983,34	178.483,34	0,00	61.500,00
Total 10		116.983,34	178.483,34	0,00	61.500,00
13010	RESERVE LEGALE S/BEN 2010	0,00	3.980,22	0,00	3.980,22
1308	RESERVE LEGALE S/BEN 2008	0,00	3.802,42	0,00	3.802,42
1309	RESERVE LEGALE S/BEN 2009	0,00	3.197,58	0,00	3.197,58
Total 13		0,00	10.980,22	0,00	10.980,22
16110	PROVISION ISOC EX 2011 REV 2010	0,00	12.228,62	0,00	12.228,62
16111	PROVISION ISOC EX2012 REV2011	0,00	30.000,00	0,00	30.000,00
Total 16		0,00	42.228,62	0,00	42.228,62
1733	CREDIT CENTEA N° 3 A + D'UN AN	24.611,28	152.901,78	0,00	128.290,50
Total 17		394.501,41	522.791,91	0,00	128.290,50
2200	TERRAIN WIERDE	70.005,48	0,00	70.005,48	0,00
2210	BATIMENT WIERDE	654.920,51	0,00	654.920,51	0,00
2219	AMORT BATIMENT WIERDE	0,00	546.299,51	0,00	546.299,51
Total 22		1.074.261,24	895.634,76	724.925,99	546.299,51
4000	LOCATAIRES	244.585,66	229.942,69	14.642,97	0,00
404000	FACTURES A ETABLIR	4.591,00	0,00	4.591,00	0,00
Total 40		249.176,66	229.942,69	19.233,97	0,00
4163	COMPTE COURANT ACTIONNAIRE	150.170,72	140.115,12	10.055,60	0,00
Total 41		157.682,32	147.626,72	10.055,60	0,00
4203	CREDIT CENTEA N° 3 ECH DS L'AN	31.202,88	55.389,08	0,00	24.186,20
Total 42		107.134,69	131.320,89	0,00	24.186,20
440	FOURNISSEURS	67.480,81	67.624,07	0,00	143,26
4440	Factures à recevoir	0,00	4.428,60	0,00	4.428,60
Total 44		67.480,81	72.052,67	0,00	4.571,86
490000	CHARGES A REPORTER	36,00	0,00	36,00	0,00
493000	REVENUS A REPORTER	0,00	16.199,82	0,00	16.199,82
Total 49		10.155,00	26.318,82	36,00	16.199,82
5500	CBC COMPTE COURANT	140.046,93	19,22	140.027,71	0,00
5504	CC CENTEA	269.370,03	228.705,12	40.664,91	0,00
Total 55		409.416,96	228.724,34	180.692,62	0,00
61010	ASSURANCE VEHICULES DED 60%	4.400,11	2.605,45	1.794,66	0,00
61041	ASSUR INCENDIE WIERDE	2.101,52	0,00	2.101,52	0,00
61101	ENTRETIEN WIERDE	4.805,55	3.557,46	1.248,09	0,00
61120	ENTRETIEN VEHICULES ORD	2.726,34	0,00	2.726,34	0,00
611292	DNA 25% S/ENT VEH JQT512	20,00	0,00	20,00	0,00
6116	ENTRETIEN ABORDS DES CONSTRUCTIONS	8.685,57	5.157,51	3.528,06	0,00
6120	FOURNITURES DE BUREAU	1.107,04	0,00	1.107,04	0,00
6130	FRAIS ACTES ET PUBLICATIONS	143,57	0,00	143,57	0,00
6131	FRAIS DE BANQUE AUTRES QU'INTERETS	98,32	0,00	98,32	0,00
613113	HONORAIRES GENERAUX	4.428,60	0,00	4.428,60	0,00
6132	FRAIS PROCEDURE JUDIC & FISCALE	804,65	0,00	804,65	0,00
61430	RESTAURANTS 69%	27,80	0,00	27,80	0,00
61501	CARBURANTS VOITURES	3.082,15	0,00	3.082,15	0,00
615030	FORMALITES LEGALES	286,52	0,00	286,52	0,00
6151	EAU	69,33	0,00	69,33	0,00
6170	TELEPHONE - FAX	3.883,86	2.606,70	1.277,16	0,00
6172	PETITS FRAIS DIVERS	23,11	0,10	23,01	0,00

[Handwritten signatures and initials]

Référence	Libellé	Débit	Crédit	Soldes	
				Débit	Crédit
Total	61	42.694,04	19.927,22	22.766,82	0,00
6300	DOTATION AMORT S/CONSTRUCTI	25.558,00	0,00	25.558,00	0,00
6302	DOTATION AMORT S/MAT ROULANT	8.500,00	0,00	8.500,00	0,00
6303	DOTATION AMORT S/MOB MAT BUR	280,00	168,00	112,00	0,00
6304	DOTATION AMORT S/MAT DIVERS	289,00	165,00	124,00	0,00
Total	63	34.627,00	333,00	34.294,00	0,00
6401	PREC IMMOBILIER WIERDE	30.808,78	14.890,39	15.918,39	0,00
64012	PREC IMMO NAMURENCADREM	0,00	1.263,76	0,00	1.263,76
64013	PREC IMMO SPACE NIGHT	0,00	6.952,86	0,00	6.952,86
64018	PRECOMPTE IMMOBILIER C-STORM	0,00	2.486,28	0,00	2.486,28
64019	PRECOMPTE IMMOBILIER T.L.G.	1.476,00	5.642,49	0,00	4.166,49
64211	TAXE CIRC VEH UTILITAIRE	127,51	21,25	106,26	0,00
64711	COTISATION INAMI 2011	350,98	0,00	350,98	0,00
Total	64	32.763,27	31.257,03	16.375,63	14.869,39
6502	INTERETS S/CREDITS CENTEA	10.132,55	0,00	10.132,55	0,00
651	FRAIS DE RETARD ET DE RAPPELS	47,60	0,00	47,60	0,00
655020	FRAIS DE BANQUE	3,52	0,00	3,52	0,00
Total	65	10.608,75	425,08	10.183,67	0,00
670020	PREC.MOBILIERS	4,60	0,00	4,60	0,00
671210	ISOC EX 2011 REV 2010	12.228,62	0,00	12.228,62	0,00
671211	ISOC EX2012 REV2011 (PROVISION)	30.000,00	0,00	30.000,00	0,00
Total	67	42.233,22	0,00	42.233,22	0,00
7000	LOYERS	0,00	157.130,00	0,00	157.130,00
705030	LOCATION ENTREPOTS	16.199,82	50.264,76	0,00	34.064,94
Total	70	22.919,82	214.114,76	0,00	191.194,94
743	RISTOURNES ASSURANCES	0,00	16,76	0,00	16,76
7430	Produits d'exploitation divers	0,00	0,10	0,00	0,10
Total	74	0,00	16,86	0,00	16,86
750400	INT.CREDITEURS BQUES	0,00	30,69	0,00	30,69
75402	INTERETS DIVERS PERCUS	0,00	1.929,91	0,00	1.929,91
Total	75	0,00	1.960,60	0,00	1.960,60
763	PLUS VALUE S/REAL ACTIF IMMOB	0,00	18.499,00	0,00	18.499,00
Total	76	0,00	18.499,00	0,00	18.499,00
Total comptes		1.946.705,66	1.946.705,66	1.060.797,52	1.060.797,52

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM S.C.A.



**Comptes annuels
des trois derniers exercices
(clôture annuelle au 30/09)**

N° Ent. 0426.715.074

					9	EUR	
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	U.	D.		CONSO 1

COMPTES ANNUELS EN EUROS (2 décimales)

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE CONSOLIDANTE ~~XXXXX CONSORTIUM~~ (1) (2) :
Warehouses Estates Belgium.....
 Forme juridique :*Société en commandite par actions*.....
 Adresse :*Avenue Jean Mermoz*..... N° :*29*..... Bte :
 Code postal :*6041*..... Commune :*Gosselies*.....
 Pays:....*Belgique*.....
 Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de Commerce de :*Charleroi*.....
 Adresse Internet (3) : ..*www.web.be*.....

Numéro d'entreprise BE 0426.715.074

COMPTES CONSOLIDÉS communiqués à l'assemblée générale du 10 / 01 / 2012
 et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01 / 10 / 2010 au 30 / 09 / 2011
 Exercice précédent du 01 / 10 / 2009 au 30 / 09 / 2010

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont / ~~ne sont pas~~ (1) identiques à ceux publiés antérieurement.

LISTE COMPLÈTE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) des ADMINISTRATEURS ou GÉRANTS de l'entreprise consolidante et des COMMISSAIRES ayant contrôlé les comptes consolidés

Warehouses Estates Belgium SA *Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies, Belgique* *Gérant*
N°: BE 0463.639.412 *06/07/1998 -*

Représenté(es) par:

WAGNER Robert, Jean *Allée des Peupliers 20, 6280 Gerpinnes, Belgique*

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL *Berkenlaan 8 boîte b, 1831 Diegem, Belgique* *Commissaire*
N°: BE 0429.053.863 *14/12/2010 - 14/01/2014*
N° de membre: B00025

Documents joints aux présents comptes consolidés : - le rapport de gestion consolidé
 - le rapport de contrôle des comptes consolidés

CAS OÙ LES COMPTES CONSOLIDÉS D'UNE SOCIÉTÉ DE DROIT ÉTRANGER SONT DÉPOSÉS PAR UNE FILIALE BELGE

Dénomination de la filiale belge déposante (article 113, § 2, 4^a du Code des sociétés)

.....

Numéro d'entreprise de la filiale belge déposante

Nombre total de pages déposées:Numéro des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet: *3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8.1, 4.8.2, 4.8.3, 4.8.4, 4.9.1, 4.9.2, 4.9.3, 4.9.4, 4.9.5, 4.9.6, 4.10.1, 4.10.2, 4.11, 4.12, 4.13, 4.14, 4.15, 4.16, 4.17, 4.18, 5, 6, 7*

WAGNER Robert, Jean
Administrateur délégué du gérant

Signature
(nom et qualité)

(1) Biffer la mention inutile.
 (2) En cas de consortium, remplir la section CONSO 4.4.
 (3) Mention facultative.

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES (suite de la page précédente)

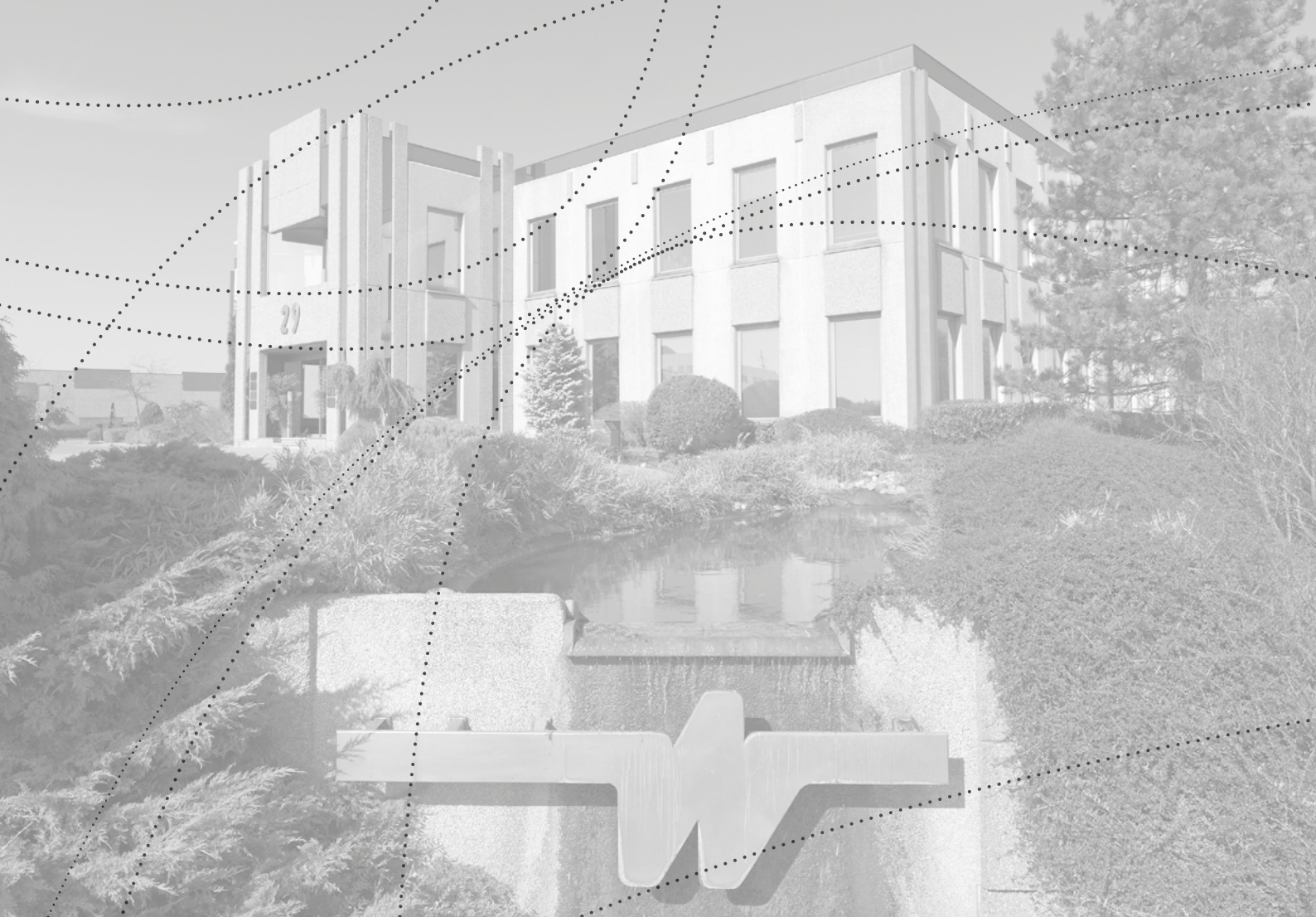
Représenté(es) par :

*Rik NECKEBROECK
(Réviseur)
N° de membre: A01529*

Berkenlaan 8 boîte b, 1831 Diegem, Belgique



RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2011



"We are building opportunities"

Warehouses Estates Belgium sca



NOM	WAREHOUSES ESTATES BELGIUM (en abrégé W.E.B.)
Forme juridique	Société en Commandite par Actions (en abrégé SCA)
Statut	Société d'Investissement à Capital Fixe en Biens Immobiliers de droit belge
Adresse (siège social)	29 avenue Jean Mermoz - B-6041 Gosselies
Téléphone	+32 71 259 259
Fax	+32 71 352 127
E-mail	info@w-e-b.be
N° d'entreprise	0426.715.074
Date de constitution	le 4 janvier 1985 sous la dénomination « Temec »
Date d'admission sur Eurolist	le 1 ^{er} octobre 1998
Durée	illimitée
Capital social	10.000.000 €
Nombre d'actions	3.166.337
Code ISIN	BE0003734481
Commissaire	Deloitte, représenté par M. Rik NECKEBROECK
Gérant	Warehouses Estates Belgium S.A.
Date de clôture	le 30 septembre
Date de paiement du dividende	le 5 ^{ème} jour ouvrable suivant l'Assemblée Générale Ordinaire
Expert immobilier	DTZ Winssinger & Associés, représenté par M. Benoît FORGEUR et M. Christophe ACKERMANS

I. Facteurs de risques	05
A. Les facteurs de risques liés à l'Emetteur et à ses activités	05
B. Les risques liés à la détention d'une participation minoritaire	06
C. Les risques de marché	06
D. Les risques liés au patrimoine immobilier	06
E. Les risques financiers	10
II. Rapport de gestion	13
A. Organisation	16
B. Politique d'investissement	23
C. Gouvernance d'entreprise	24
D. Contrôles internes et gestion des risques	26
E. Rémunération	28
III. Rapport immobilier	33
A. Description des activités	33
B. Opérations majeures de l'exercice 2011	33
C. Le portefeuille	38
D. Principales tendances des marchés	70
IV. Rapport financier	75
A. Rapport du commissaire	75
B. Informations financières consolidées au 30 septembre 2011	76
C. Informations financières statutaires au 30 septembre 2011	112
D. Dividendes	114
V. Statuts coordonnés	117

Chers Actionnaires,

Il y a près d'un an, notre équipe finalisait l'organisation de notre première augmentation de capital.

Celle-ci s'est clôturée avec succès en date du 8 décembre dernier, nous permettant de lever 30.224.110 € sur le marché.

Cette opération fût une réussite car vous étiez présents et décidés à nous suivre dans nos projets d'investissement.

Nous voulions profiter de la présente pour vous remercier de la confiance réitérée que vous nous avez témoignée à cette occasion et pour vous assurer que nous continuerons à mettre tout en œuvre afin de poursuivre le développement de notre sicafi en élargissant et diversifiant notre portefeuille immobilier dans des conditions toujours favorables pour nos actionnaires.

Au cours de cet exercice, nous pensons avoir rempli ces objectifs puisque notre patrimoine immobilier enregistre une augmentation de plus de 20 % affichant une valeur d'investissement de 169.074.000 € contre 140.511.000 € il y a un an. La juste valeur des immeubles de placement déterminée par l'expert immobilier DTZ Winssinger à 161.791.715 € suit la même progression.

Nous avons ainsi acquis plus de 22.500 m² de nouveaux bâtiments investis dans le retail et le bureau tout en investissant plus de 4.600.000 € dans la construction et l'aménagement d'autres bâtiments optimisant ainsi nos revenus locatifs nets consolidés.

Nous avons en effet procédé à l'acquisition des parts sociales de trois sociétés immobilières, devenues filiales de la sicafi jusqu'au 30 juin, date de la fusion par absorption.

Il s'agit de la « SA Bromley », propriétaire d'un immeuble de bureaux situé à Anvers de plus de 11.000 m² ; de la « SPRL Center Meubles », dont le portefeuille se compose de 3 immeubles commerciaux situés à Naninnes, Péronnes et Jumet totalisant une surface locative de 7.890 m² ; et de la « SA Immo Cigna » dont les immeubles

commerciaux (3.609 m²) sont localisés à Courcelles et Fleurus.

Nos résultats opérationnels détaillés dans le présent rapport financier devraient contribuer à nous faire bénéficier de la confiance du marché.

Comme prévu et annoncé, et malgré le contexte politique et socio-économique encore difficile, notre taux d'occupation consolidé a grimpé de 4,45 % affichant désormais un taux record de 98,15 %. Les revenus locatifs consolidés ont quant à eux enregistré une progression de plus de 18 %.

Le résultat net consolidé de l'exercice écoulé a bondi de plus de 57 % et se chiffre au 30 septembre 2011 à 10.837.780 €.

Le résultat distribuable, hors plus-value sur vente d'immeuble, affiche une augmentation de près de 12 % pour se chiffrer à 8.366.463 €.

Le taux d'endettement est en diminution de 7,73 % et est ramené à 22,19 %.

Les projets d'investissements programmés pour l'exercice suivant suivront scrupuleusement notre politique d'investissement focalisée sur des actifs de qualité.

Plusieurs acquisitions ont en effet déjà été retenues par le Conseil d'Administration que vous découvrirez à la lecture du présent rapport.

Au vu de ce qui précède et conformément à notre dernière publication, le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire prévue le 10 janvier 2012 la distribution d'un dividende brut de 3,01 €.

Nous remercions nos collaborateurs qui ont œuvré avec effort pour notre développement et notre croissance et félicitons les initiatives prises par notre Conseil d'Administration débouchant sur la croissance de notre portefeuille immobilier.

Nos remerciements s'adressent également et bien évidemment à tous nos actionnaires pour la confiance qu'ils continuent à nous témoigner.

FACTEURS DE RISQUES

La liste des risques présentée ci-dessous n'est pas exhaustive. D'autres risques inconnus ou improbables ou dont la réalisation, à la date du présent rapport annuel, n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur Warehouses Estates Belgium SCA (WEB SCA), son activité ou sa situation financière, peuvent exister.

Parmi les risques, peuvent être énoncés :

A. Facteurs de risques liés à la dépendance vis-à-vis de personnes clés

L'indisponibilité de personnes clés dans une société comparable à WEB SCA pourrait engendrer un blocage au niveau de la bonne continuation des activités de la Société, ce qui pourrait avoir un impact négatif, à moyen ou à long terme, sur ses résultats et son activité dans son ensemble.

Parmi les risques spécifiques qui pourraient provoquer l'absence d'une personne clé de WEB SCA, figure l'interdiction d'exercer un mandat d'administrateur dont cette personne pourrait faire l'objet sur base de l'article 39 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement. Dans le cadre d'un litige entre l'administration fiscale et M. Robert WAGNER, M. Laurent WAGNER et Mme Valérie WAGNER, administrateurs du gérant statutaire, WEB SA, relatif au régime fiscal d'une opération de vente d'actions intervenue en 2002 entre eux et la SA Bel Is Immo (à l'époque la SA « Société Wallonne à Portefeuille »), l'administration fiscale a déposé plainte contre ceux-ci ainsi que M. DUCHATEAUX, administrateur indépendant du gérant statutaire, WEB SA, du chef notamment de certaines infractions visées par l'article 39 de la loi du 20 juillet 2004 (faux et usage de faux et abus de confiance).

En mars 2010, suite à cette plainte, et malgré l'accord intervenu dans l'intervalle avec l'administration fiscale au terme duquel les intéressés se sont acquittés de toutes les sommes réclamées en principal, amendes, majorations et frais, et ont ainsi mis un terme définitif aux prétentions de l'administration fiscale, ceux-ci ont fait l'objet d'une citation directe à comparaître devant la Cour d'appel de Mons, une des personnes concernées par la plainte bénéficiant d'un privilège de juridiction. Les préventions sont formellement contestées. Les faits à charge des intéressés concernent la vente d'actions leur appartenant en propre ainsi que ses répercussions au sein de la SA Bel Is Immo et ne sont pas liés à leur mandat au sein de la Sicafi. Cette procédure est par conséquent totalement étrangère à la Sicafi et à sa gestion, mais pourrait avoir pour conséquence, dans l'hypothèse d'une condamnation d'un ou plusieurs intéressés, de les contraindre à démissionner de leur fonction d'administrateur et le cas échéant de dirigeant effectif. Des audiences sont prévues dans le courant 2012.

En tout état de cause, afin d'éviter un tel blocage résultant de l'absence ou de l'incapacité d'une personne clé, WEB SCA s'est dotée d'une structure administrative et financière telle qu'elle est parfaitement capable d'assurer la continuité de ses activités malgré l'indisponibilité de personnes clés, parmi lesquelles les membres de la famille WAGNER.

B. Les risques liés à la détention d'une participation minoritaire

Les actionnaires de contrôle de WEB SCA détiennent plus de la moitié du capital et des droits de vote de WEB SCA. Le pourcentage de la participation majoritaire des actionnaires de contrôle et de la participation minoritaire du public a incontestablement un impact sur les processus décisionnels au sein de la Société, le contrôle de celle-ci restant aux mains des actionnaires de contrôle. La possibilité des actionnaires minoritaires d'influer sur les décisions prises en assemblée générale est réduite, ces derniers ne disposant en principe pas d'une minorité de blocage en assemblée générale et il est possible que les décisions prises ne soient pas toujours en ligne de compte avec les intérêts des actionnaires minoritaires.

C. Les risques de marché

• Risques économiques

Les acquisitions intervenues au cours de l'exercice ont généré une dilution encore plus importante du risque lié aux aspects de diversification du portefeuille. Ce dernier est composé d'immeubles diversifiés, tant en termes de nombre de locataires (plus de 230), que de qualité de ces derniers, que de diversité des secteurs d'activités dans lesquels ces derniers sont actifs, que d'affectation même des immeubles que possède WEB SCA.

L'approche prudente de l'expert immobilier de la Société a permis de n'impacter que de manière marginale la valorisation des immeubles de placement de WEB SCA malgré la crise économique actuelle.

• Risques liés au marché immobilier

Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles de WEB SCA sont tributaires de l'offre et la demande, lesquelles sont influencées par la conjoncture économique générale. Concernant ses biens commerciaux, WEB SCA bénéficie d'un positionnement « moyen supérieur » (cf. Point E. Les risques financiers), secteur moins touché par la dégradation de la conjoncture.

D. Les risques liés au patrimoine immobilier

• Risques sur les revenus locatifs

Compte tenu de la diversification accrue de l'immobilier dans lequel WEB SCA investit, le risque de résiliation de baux est reporté sur un plus grand nombre de locataires (plus de 230) et sur une plus importante diversification de l'activité de chacun de ses locataires (industriel, bureaux et retail). Le suivi des créances reste une priorité absolue de la direction administrative.

• Risques liés aux aspects de diversification du portefeuille

Lors de son introduction en bourse, la FSMA a octroyé à WEB SCA une dérogation sur base à l'époque de l'article 43 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995¹ relatif aux sicaf immobilières, pour le site de « City-Nord ». Ce dernier représentait en effet plus de 20 % des actifs totaux de WEB SCA. Ce site représente aujourd'hui 28,93 % des actifs totaux de WEB SCA, si bien que WEB SCA est toujours soumise à cette dérogation lui imposant un taux d'endettement inférieur à 33 %.

¹ remplacé par l'article 40, § 3 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010

• Risque de vide locatif

Le taux d'occupation de l'ensemble du parc immobilier de WEB SCA a augmenté par rapport au taux du 30 septembre 2010 passant de 93,70 % à 98,15 % au 30 septembre 2011. Comme annoncé, l'équipe de management a su résorber de manière significative le vide locatif généré notamment par le projet de réhabilitation du site « DEMANET ».

De plus, l'impact de ce risque reste limité compte tenu du fait que la durée résiduelle des baux est estimée à 6 ans en moyenne.

• Risques propres à l'investissement immobilier

La diversité accrue du portefeuille offre à nouveau une certaine répartition de ce risque.

Le Conseil d'Administration et l'équipe de management de WEB SCA s'efforcent d'apporter constamment une valeur ajoutée élevée au portefeuille de la Sicafi, par la qualité de sa gestion commerciale et technique, ainsi que par la sélection rigoureuse des nouveaux investissements et l'analyse fine des opportunités en matière de désinvestissement.

Les investissements réalisés depuis la dernière clôture annuelle ont fait l'objet d'une évaluation du profil de ces risques sur base d'une analyse de marché, d'une évaluation des rendements attendus, d'une analyse détaillée des locataires existants, des risques fiscaux...

• Risque d'inflation

Les loyers ou redevances étant indexés annuellement en fonction de l'évolution de l'indice santé ou de l'indice des prix à la consommation, WEB SCA est faiblement exposée au risque d'inflation dans un contexte de stagnation des taux d'intérêts et donc d'inflation modérée.

La plupart des contrats de location incluent des clauses ayant pour but de limiter les effets négatifs pour la société en cas de variation négative des index précités.

Le risque d'inflation auquel WEB SCA est exposée tient essentiellement au fait que les coûts auxquels elle doit faire face peuvent être indexés sur base d'autres indices et donc évoluer plus rapidement que les loyers.

En effet, dans un contexte de hausse des taux d'intérêt nominaux, une inflation négative entraîne une hausse des taux d'intérêt réels. Cette hausse engendre une augmentation des charges financières plus rapide que l'indexation des revenus. Comme évoqué dans le point relatif aux « Risques liés aux taux d'intérêt », WEB SCA a pris certaines mesures pour se couvrir contre ce type de risques.

• Risques de sinistres

Les immeubles sont couverts contre les risques d'incendie, tempête, grêle, dégâts des eaux, bris de vitre, responsabilité civile immeuble, conflits du travail, attentats, fumées, heurts de véhicules, risques électriques.

Les garanties « chômage immobilier » occasionné par un sinistre jusqu'à la reconstruction, « frais de conservation et de déblai », « recours des locataires ou occupants », « recours des tiers » sont assurés globalement à concurrence de 10 % des montants assurés sur l'ensemble des rubriques du dommage matériel.

En outre, tout nouvel investissement d'un montant inférieur ou égal à 12.500.000 € bénéficie d'une couverture automatique (soumise aux mêmes conditions que celles décrites ci-dessus) à concurrence de 100% de la valeur de l'immeuble, moyennant une régularisation trimestrielle.

- **Risques de dégradation des immeubles**

Périodiquement, une revue des travaux de maintenance préventive et corrective à réaliser est effectuée. Ainsi, en fonction de l'échéance des baux et de l'état des immeubles, WEB SCA met en place des programmes de rénovation importants.

- **Risques liés à l'évolution de la juste valeur des immeubles de placement**

WEB SCA est exposée au risque de variation de la juste valeur de son patrimoine, telle qu'elle résulte des expertises indépendantes qui sont réalisées par l'expert immobilier indépendant DTZ Winssinger & Associés SA, ce qui a une incidence sur le résultat net, sur la valeur intrinsèque par action et sur le ratio d'endettement de WEB SCA.

- **Risques liés à l'évolution de la réglementation**

L'évolution de la réglementation, notamment en matière locative, environnementale, urbanistique et fiscale, et les obligations nouvelles susceptibles d'en résulter, pourraient avoir un impact sur la rentabilité de WEB SCA et sur la valeur de son patrimoine. Il en va de même pour les modifications susceptibles de survenir dans la législation applicable aux sicafi.

- **Risques liés à la perte de statut de sicafi**

En cas de perte d'agrément du statut de sicaf immobilière, la continuité des activités de WEB SCA serait menacée.

En outre, une perte d'agrément entraînerait l'obligation, pour WEB SCA, de rembourser anticipativement les crédits qu'elle a souscrits (clause de remboursement anticipé prévue dans les conventions bancaires).

WEB SCA considère ce risque comme purement théorique, étant donné qu'elle veille au respect de ses obligations.

- **Risques liés aux opérations de fusion, aux acquisitions, aux transformations et aux ventes d'actifs immobiliers**

Certains immeubles faisant partie du portefeuille immobilier de WEB SCA ont été acquis dans le cadre d'absorptions de sociétés ou d'acquisitions d'actions. Conformément au Code des Sociétés, en cas de fusion ou de scission par absorption, l'ensemble du patrimoine actif et passif (fusion) ou des immeubles apportés avec les contrats et dettes, charges et risques y relatifs (scission) est transféré à WEB SCA. En cas d'acquisition d'actions, WEB SCA supporte, au prorata de sa participation dans la société acquise, le passif de cette société.

Même si WEB SCA a pris les précautions d'usage dans ce type d'opérations, il ne peut cependant être exclu que des passifs, non repris dans les comptes de ces sociétés, aient été transférés à WEB SCA à l'occasion de ces opérations. WEB SCA court par ailleurs le risque de découvrir des vices ou défauts relatifs aux actifs immobiliers acquis qui pourraient en affecter la juste valeur ou la valeur de revente éventuelle.

Afin de s'en préserver au maximum, WEB SCA fait appel à du personnel externe spécialisé dans l'identification de ces risques et leur gestion. Chaque acquisition fait l'objet d'une « due diligence » des aspects juridiques, comptables, fiscaux et environnementaux. Malgré ces précautions, il est possible que certains problèmes juridiques, comptables, fiscaux ou environnementaux subsistent et entraînent des investissements supplémentaires et un surcoût non prévu initialement.

De plus, lors de la transformation ou de la vente d'un bien immobilier, il est possible que, en raison de changements intervenus dans le marché en

général (par exemple : suite à une baisse de taux d'intérêt ou une augmentation des prix des matières premières) ou dans le marché immobilier (par exemple : une modification de la loi en matière de TVA ou de taxes), les coûts dépassent le niveau projeté par l'équipe de management de WEB SCA. Ces surcoûts pourraient avoir pour effet de réduire la marge bénéficiaire anticipée et donc les résultats d'exploitation de WEB SCA, ce qui pourrait avoir un impact défavorable sur les activités, la situation financière et/ou les résultats de la Société.

- **Risques liés aux autorisations administratives**

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

L'équipe de management de WEB SCA suit les dossiers en cours de manière journalière afin d'obtenir les autorisations dans les plus brefs délais.

La multiplication de ces procédures nécessite une formation permanente, à laquelle l'équipe de management de WEB SCA est attentive. Dans les cas complexes, elle a recours à l'avis d'experts en la matière.

- **Risques liés aux changements d'affectation des immeubles**

Si des circonstances imposent une nouvelle affectation à un immeuble, comme par exemple lorsque l'immeuble est loué à un locataire exerçant une activité différente de celle exercée par le précédent locataire, tant WEB SCA que les occupants de l'immeuble concerné pourraient être tenus de solliciter la modification des permis délivrés. Or, leur obtention s'avère souvent difficile, si bien que des immeubles pourraient

être vides alors que des candidats à leur location existent bel et bien.

Dans de tels cas, le management de WEB SCA s'efforce de limiter les risques en formulant des prévisions réalistes lors de la signature du bail et en y insérant des conditions suspensives quant à leur obtention ou non, évitant ainsi le paiement d'une indemnité quelconque en cas de non obtention.

- **Risques liés aux gros travaux potentiels**

Vu le bon état des biens immobiliers composant l'actuel portefeuille de WEB SCA, ce risque est actuellement minime.

- **Risques liés aux cocontractants de WEB SCA**

Ce risque est insignifiant dans le cas de WEB SCA.

- **Risques de construction et risques miniers**

Le sous-sol de la région de Charleroi a été abondamment exploité par l'industrie charbonnière. Les biens immobiliers de WEB SCA sont majoritairement répartis dans la région carolorégienne.

Aussi, lors de la mise en route de tout nouveau chantier, afin d'éviter tout problème d'instabilité et de préciser les mesures de prévention qu'il faut mettre en place, une étude géotechnique est réalisée en cas de doute.

Par ailleurs, le pouvoir portant du sol est systématiquement analysé avant toute nouvelle construction.

- **Risques liés à la pollution des sols**

WEB SCA détient des bâtiments situés dans une région qui témoigne d'une importante activité industrielle et sidérurgique. WEB SCA n'est en

principe pas responsable de cette pollution, par définition historique. Dans l'éventualité où l'activité du locataire serait polluante, WEB SCA s'assure contractuellement que la responsabilité incombe au preneur.

- **Risques liés aux permis d'environnement**

Les locataires disposent, selon leurs activités, de permis d'environnement indispensables à l'exploitation de leur établissement.

- **Risques liés à l'amiante**

A la connaissance de WEB SCA, les biens faisant partie de son patrimoine ne sont pas concernés par ce risque.

- **Risques informatiques**

Des risques informatiques peuvent provenir de l'informatisation de WEB SCA et de la nécessaire ouverture des systèmes à l'Internet. WEB SCA a donc choisi d'identifier les moyens qui existent pour les circonscrire et les minimiser. Pour ce faire, elle a mandaté un sous-traitant chargé de mettre en place des outils de sécurisation.

E. Les risques financiers

- **Risques de défaillance financière des locataires**

WEB SCA est exposée aux risques liés à la défaillance financière de ses locataires.

Lors de la signature d'un nouveau contrat de bail, une avance correspondant à 3 mois de loyer, ou toute autre forme de sûreté, telle qu'un cautionnement par une société liée ou une garantie bancaire, est généralement demandée aux locataires. De plus, les loyers sont généralement payables anticipativement, sur une base mensuelle, trimestrielle ou annuelle. Une provision trimestrielle est également

demandée pour les charges locatives privatives et les taxes incombant contractuellement aux locataires.

Le risque de résiliation est porté sur un grand nombre de locataires différents et sur des activités économiques diversifiées. Aucun immeuble représentant plus de 5 % de la valeur totale du portefeuille n'est donné en location à un seul locataire. Ce risque peut donc être considéré comme limité.

En ce qui concerne les impayés, WEB SCA bénéficie de son positionnement dans le secteur « moyen supérieur » du marché et de la multiplicité de ses locataires.

- **Risques liés aux taux d'intérêt**

En général, WEB SCA a contracté l'ensemble de ses lignes de crédit à taux flottant, afin de bénéficier de taux court terme relativement bas.

Parallèlement, WEB SCA a souscrit des contrats de types « SWAP ». Ces couvertures lui permettent d'échanger le taux flottant contre un taux fixe.

- **Risques liés aux contreparties bancaires**

WEB SCA ne disposant actuellement d'aucune trésorerie placée, outre un compte bloqué en faveur de ses actionnaires sur lequel se trouvent les coupons échus non payés, la position en cash déposée dans une institution financière est par définition relativement limitée, voire inexistante.

A l'heure actuelle, WEB SCA fait appel à différentes banques de référence pour assurer une certaine diversification de l'origine de ses financements et de ses couvertures de taux.

- **Risques liés aux covenants des contrats de financement**

Certaines des conventions de financement liant

WEB SCA imposent d'obtenir l'accord préalable de la banque avant toute cession d'immeuble.

- **Risques liés aux liquidités de WEB SCA**

WEB SCA s'est tournée vers différentes banques afin d'obtenir ses lignes de crédit au meilleur taux, lesquelles, au 30 septembre 2011, s'élevaient à 51,3 M€ contre 42 M€ au 30 septembre 2010.

(en €)

Straight Loan Banque Dexia SA
Straight Loan Banque BNP Paribas Fortis SA
Straight Loan Banque ING SA

Total des dettes financières courantes

Utilisées à concurrence de

	2010	2011
	33.000.000	33.000.000
	4.000.000	13.300.000
	5.000.000	5.000.000
Total des dettes financières courantes	42.000.000	51.300.000
Utilisées à concurrence de	93,98 %	62,18 %

Suite à l'acquisition des parts sociales de la SA Bromley, les 3 contrats de crédit à long terme souscrits par cette dernière ont été repris par la Sicafi.

Le détail de l'ensemble de ces lignes de crédit est repris dans les notes 10 et 11 du chapitre 4 « Rapport financier ».

- **Risques de change**

WEB SCA ne possède pas d'immeuble à l'étranger et tous les baux sont en euros. Elle n'est par conséquent pas soumise à ce type de risque.

RAPPORT DE GESTION

Cotée depuis le 1^{er} septembre 1998 sur Euronext Brussels, WEB SCA est une sicafi, organisme de placement collectif, dont l'activité vise la valorisation et l'accroissement de ses actifs immobiliers dans les domaines commerciaux, semi-industriels et industriels avec plus de 230 locataires diversifiés à travers des administrations publiques, des sociétés internationales ou nationales, répartis sur une superficie bâtie totale d'environ 280.000 m².

Le gérant statutaire « WEB SA » a arrêté les résultats financiers consolidés relatifs à l'exercice 2011 de la Sicafi WAREHOUSES ESTATES BELGIUM (en abrégé WEB SCA) qui s'est clôturé le 30 septembre 2011.

Suite aux investissements réalisés et malgré la conjoncture actuellement morose, la Sicafi a dégagé pour l'exercice 2011 des résultats locatifs nets consolidés en augmentation de 19,52 % par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation est générée par les acquisitions et les investissements intervenus entre les 2 clôtures.

Le résultat net consolidé s'élève à 10.837.780 €, ce qui représente une augmentation de près de 57,20 % par rapport aux résultats nets statutaires de la même période de l'exercice précédent.

La Sicafi a connu une augmentation de près de 20,33 % de son patrimoine immobilier en un an. En effet, sur base de l'expertise des biens immobiliers détenus par WEB SCA au 30 septembre 2011 réalisée par l'expert immobilier indépendant DTZ Winssinger & Associés, conformément au référentiel I.F.R.S. (International Financial Reporting Standards), la Fair Value¹ au 30 septembre 2011 s'élève à 161.896.715 € contre 134.858.558 € il y a un an.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier de la Sicafi s'élève quant à elle à 169.074.000 € contre 140.511.000 € il y a un an.

La première phase du projet de réhabilitation du site « DEMANET » étant achevée, le vide locatif y relatif a été partiellement résorbé et le taux d'occupation témoigne d'une forte augmentation plafonnant à 98,15 % contre 93,70 % au 30 septembre 2010. Au cours de l'exercice 2012, la deuxième phase du projet précité sera partiellement achevée, ce qui devrait améliorer davantage ce taux. Au 30 septembre 2011, le rendement des loyers nets en cours par rapport à la Fair Value s'établit à 8,69 % contre 8,36 % au 30 septembre 2010.

¹ La juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IAS/IFRS, est obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5 % pour les immeubles de plus de 2.500.000 €. Ce taux de 2,5 % sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à +/- 0,5 %. Pour les immeubles de moins de 2.500.000 €, les droits d'enregistrement ont été déduits.

Bien que principalement investi dans la région de Charleroi et son hinterland économique, le portefeuille est caractérisé par une segmentation sectorielle assez diversifiée puisque ce dernier est constitué de :

- 61,28 % d'immeubles commerciaux,
- 28,11 % de halls semi-industriels,
- 10,61 % de bureaux.

En vue d'accroître les moyens financiers à sa disposition en prévision de différents projets d'investissement, la Sicafi a levé 30.224.110 € en décembre 2010 sur le marché augmentant ainsi le nombre d'actions de 37,50 %. Ces projets poursuivent tous le même objectif qui est d'élargir et de diversifier son portefeuille immobilier. Depuis, la Sicafi a été très active puisque durant cet exercice, elle a investi +/- 4.600.000 € en réaménagements de bâtiments existants et en constructions nouvelles afin d'optimiser ses revenus locatifs nets consolidés. Une partie des fonds récoltés a notamment été consacrée, comme annoncé dans le prospectus émis à cette occasion, à l'acquisition de 100 % des parts sociales de 3 sociétés immobilières : la SA Bromley, la SPRL Center Meubles et la SA Immo Cigna.

Au sein de ces dernières, on dénombre un immeuble de bureaux à Anvers et cinq immeubles commerciaux situés à Naninnes, Péronnes, Jumet, Courcelles et Fleurus.

Approuvés début mai par les conseils d'administration de chaque entité, les projets de fusion par absorption ont été déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de Charleroi en date du 6 mai 2011.

Une Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires (A.G.E.) de chacune des sociétés a été réunie le 30 juin 2011¹ afin de décider de la fusion. Ces A.G.E. ont approuvé la fusion des sociétés.

La fusion par absorption a porté ses effets à la date de l'A.G.E. de telle sorte que tous les actifs et passifs des sociétés absorbées ont été transférés dans la société absorbante.

WEB SCA étant actionnaire à 100 % des 3 filiales, il n'y a pas eu d'émission nouvelle d'actions.

Outre ces fusions par absorption, lors de cette réunion, l'Assemblée a décidé :

- d'octroyer au gérant les diverses autorisations annoncées à l'ordre du jour (autorisation en matière d'augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé, autorisation d'acquérir ou d'aliéner des actions propres dans certaines circonstances) ;
- d'augmenter le capital social de WEB SCA pour le porter à 10.000.000 € par incorporation d'une partie du compte prime d'émission (sans création d'actions nouvelles) ;
- de modifier la date de l'Assemblée Générale Ordinaire (A.G.O.), qui est dorénavant fixée au deuxième mardi du mois de janvier, à 16 heures. En conséquence, pour l'exercice en cours, l'agenda de l'actionnaire a été adapté.
- la modification et l'adaptation des statuts aux nouvelles dispositions légales de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 et de la loi du 20 décembre 2010.

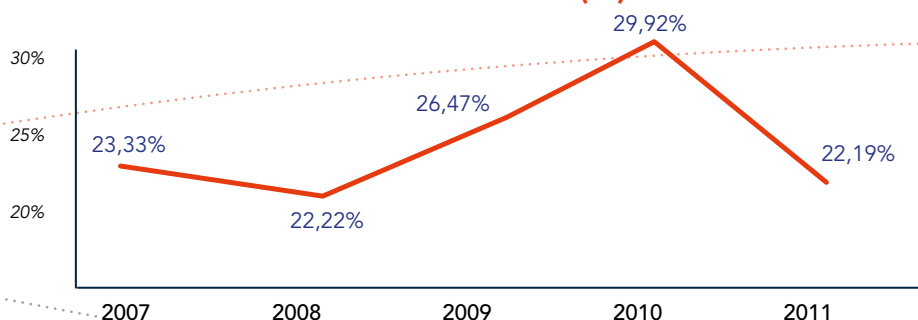
La majorité des investissements projetés dans la note d'opération relative à l'augmentation de capital ont été réalisés. Cependant, ayant été finalisés au cours de l'exercice, leurs revenus locatifs n'ont pas participé pleinement aux résultats de la Sicafi.

Lors de l'exercice 2011, il n'y a pas eu d'opération pouvant générer des conflits d'intérêts au sens de l'article 523 et/ou 524 du Code des Sociétés.

Au 30 septembre 2011, WEB SCA ne possède plus aucune filiale ni succursale, les 3 filiales acquises au cours de l'exercice ayant été absorbées au 30 juin 2011 (voir supra).

¹ Un communiqué de presse relatif à la tenue de cette AGE a été publié dans « De Tijd » et « L'Echo » en date du 27/05/2011 ainsi que sur le site internet de la Société (www.w-e-b.be).

Evolution du ratio d'endettement (%)



Le taux d'endettement est ramené quant à lui à 22,19 %.

Au cours de cet exercice, la Société n'a pas engagé de frais de recherche et de développement. Les honoraires relatifs à la mission de contrôle, pour un montant de 75.375 € HTVA, ont été attribués au Commissaire « Deloitte ». Ceci correspond à 30.000 € HTVA pour les émoluments du Commissaire, 45.000 € pour d'autres missions d'attestation réalisées par le Commissaire dans le cadre de l'augmentation de capital et 375 € HTVA pour les frais et débours.

• Affectation du résultat

Conformément aux prévisions annoncées, le Conseil d'Administration de la gérante proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire de ce 10 janvier 2012 l'affectation du résultat suivante :

Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	2.076.111,10 €
Réserve du solde des variations de juste valeur de couverture	271.803,46 €
Dividendes bruts distribués aux actionnaires	9.530.674,37 €
Prélèvement sur les résultats reportés des exercices antérieurs	- 1.040.808,86 €
Résultat net de l'exercice	10.837.780,07 €

Ce qui correspond à la distribution d'un dividende brut de précompte de 3,01€, conforme aux obligations légales, représentant un rendement brut de 7,17 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle, soit 41,99 €.

• Evénements post clôture

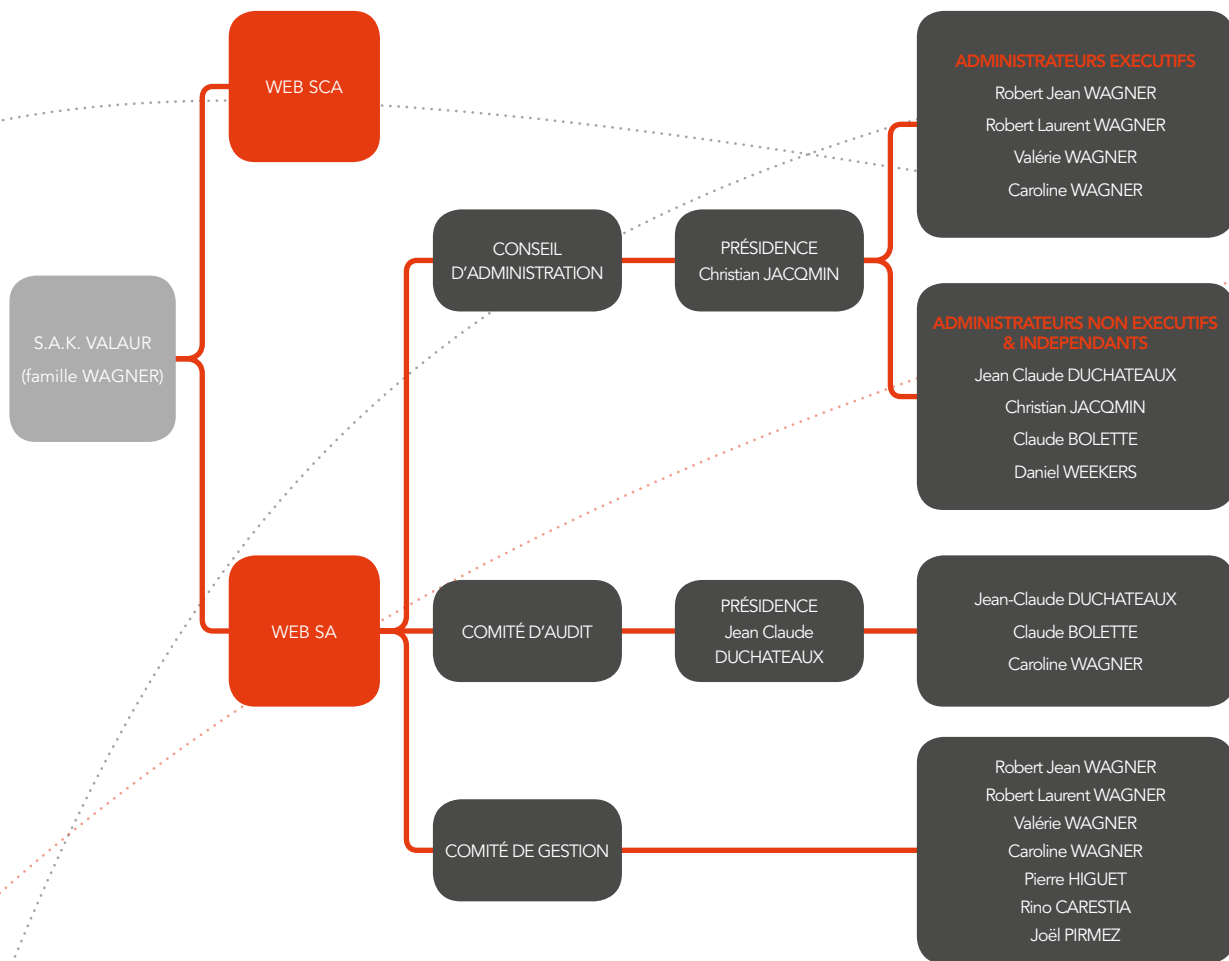
La Sicafi a acquis la totalité des parts sociales de 2 sociétés immobilières ainsi qu'un immeuble industriel, le tout valorisé par l'expert à 10.564.000 €. Ces transactions sont détaillées dans la note 32 du chapitre 4 « Rapport financier ».

• Perspectives

La WEB SCA entend poursuivre son développement, privilégiant la composition d'un portefeuille stable, créateur de valeur et de croissance à long terme, générateur de revenus en adéquation avec sa politique de dividende. WEB SCA continuera cependant à adopter une position prudente et sélective dans le choix de ses investissements afin que ceux-ci soient toujours réalisés dans des conditions particulièrement favorables pour ses actionnaires, tout en prenant soin d'évaluer les risques potentiels auxquels elle serait confrontée.

Pour l'exercice 2012, la Sicafi a plusieurs projets d'expansion et de réhabilitation qui verront le jour dès l'obtention des autorisations administratives sollicitées au cours de cet exercice.

Les risques identifiés par l'organe de gestion de la sicafi au cours de l'exercice et le détail des instruments financiers sont repris et détaillés dans le chapitre 1 « Facteurs de risques ».



A. Organisation

WEB SCA a la forme d'une société en commandite par actions (« SCA ») et de ce fait a deux catégories d'associés:

- **l'associé commandité**, dont la dénomination figure dans la dénomination sociale de WEB SCA, et qui est responsable, de manière illimitée, des engagements de la Société, à savoir la société anonyme « Warehouses Estates Belgium », en abrégé « WEB SA », contrôlée par la « Stichting Administratie Kantoor Valaur » ;
- **les commanditaires ou actionnaires** qui limitent leur responsabilité à leur apport et sans solidarité. Ils ne peuvent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de WEB SCA. Ils peuvent néanmoins agir en qualité de mandataire ou de membre d'un organe d'une personne morale qui représente à quelque titre que ce soit WEB SCA.

1. Associé commandité et Gérant

• Identité

WEB SCA est gérée par la société WEB SA, ayant son siège à 6041 Gosselies, avenue Jean Mermoz 29 (ci-dessous « WEB SA » ou le « Gérant »).

WEB SA est à la fois l'associé commandité et le gérant de WEB SCA, lequel est nommé pour une durée illimitée.

Le mandat du Gérant est révocable aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts, sans qu'il puisse s'y opposer par son veto.

La gestion de WEB SA est confiée à un Conseil d'Administration.

WEB SA n'exerce pas de mandat dans d'autres sociétés.

La description des organes de la Sicafi et de ses actionnaires et/ou autres parties est donnée ci-après.



• Pouvoirs

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

Le Gérant établit le rapport financier semestriel visé à l'article 76, § 1er, de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et le rapport financier annuel visés par cette disposition, dans le respect des articles 52 et 53 de la loi du 20 juillet 2004.

Le Gérant désigne les experts chargés de l'évaluation de chacun des biens immobiliers de la Société, conformément à l'article 6 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et propose à la FSMA, le cas échéant, toute modification à la liste des experts visée à l'article 5, § 1er, 8° dudit Arrêté Royal.

En outre, 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 la loi, ainsi que la loi du 20 juillet 2004 précitée, et ses arrêtés d'exécution. Ces délégations et pouvoirs sont toujours révocables ;
- fixe les émoluments attachés à l'exercice des délégations qu'il confère, lesquels ne peuvent être liés directement ou indirectement aux opérations effectuées par la Société et sont imputés sur les frais de fonctionnement de cette dernière ;

- a, en vertu de l'article 10 des statuts de WEB SCA :

> le pouvoir d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant de cinq (5) millions d'euros, suivant les modalités qu'il fixe. Cette autorisation est valable pendant une période de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur Belge de la modification des statuts décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2011, soit le 20 juillet 2011. Dans les mêmes conditions, le Gérant est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

> le pouvoir de 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 publication aux Annexes du Moniteur Belge du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 30 juin 2011, soit le 20 juillet 2011.

Lorsqu'il fait usage de ces autorisations, le Gérant est également compétent pour modifier les statuts afin de les adapter aux changements intervenus. Les primes d'émission ne sont pas déduites du montant du capital autorisé restant.

- a, en vertu de l'article 15 des statuts de WEB SCA :

> le pouvoir d'aliéner les actions propres de la société dans les cas suivants :

- 1) lorsque ces actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé au sens de l'article 4 du Code des Sociétés ;
- 2) lorsque l'aliénation se fait sur une bourse de valeurs mobilières ou à la suite d'une offre en vente faite aux mêmes conditions à tous les actionnaires, pour éviter à la société un dommage grave et imminent, cette autorisation étant valable pour une durée de trois (3), ans à dater de la publication du procès-verbal de l'Assemblée du 30 juin 2011 et étant prorogeable pour des termes identiques ;
- 3) dans tous les autres cas admis par le Code des Sociétés.

> le pouvoir d'acquérir ou prendre en gage ses propres actions entièrement libérées, avec ou sans droit de vote, contre des espèces aux termes d'une décision de l'assemblée générale statuant conformément aux articles 620 et 630 du Code des Sociétés, dans le respect des conditions imposées par toutes dispositions légales en vigueur. Cette même assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions ;

> le pouvoir d'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 30 juin 2011. Cette autorisation peut être prorogée une ou plusieurs fois conformément aux dispositions légales.

• Honorabilité

Pour autant que de besoin, il est précisé que le Gérant n'a pas, au cours des 5 dernières années :

- fait l'objet de condamnation pour fraude ;
- été associé en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou directeur général, à aucune faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- fait l'objet d'aucune incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ou été par un tribunal empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

• Rémunération

Les principes et montant de la rémunération du Gérant sont détaillés dans le point E. « Rémunération » ci-après.

• Représentation

Le Gérant représente la Sicafi :

- dans toutes les actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant, de même que dans tous recours judiciaires ou administratifs. Dans ce cas, le Gérant intente, forme ou soutient l'action au nom de la Sicafi ;
- dans tous les actes de disposition portant sur un bien immobilier, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public ou un officier ministériel, ainsi que dans les procurations concernant lesdits actes. Dans ce cas, le Gérant agit par deux personnes au moins intervenant conjointement, devant être membres du Conseil d'Administration du Gérant et dont l'un doit être le représentant permanent ;
- dans tous les actes de disposition ne portant pas sur un bien immobilier, y compris ceux où intervient un fonctionnaire public ou un officier ministériel, ainsi que dans les procurations concernant lesdits actes.

WEB SCA est en outre valablement engagée par tous les mandataires spéciaux désignés par le Gérant dans les limites de leurs mandats.

2. Conseil d'administration de WEB SA, gérant statutaire

Conformément au Code belge de Gouvernance d'Entreprise, à la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et aux exigences de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières, le choix des administrateurs du gérant est déterminé sur base (i) de critères d'honorabilité et (ii) de la diversité et de la complémentarité nécessaires en matière de compétence, d'expérience et de connaissances.

Par l'acceptation de son mandat, l'administrateur adhère à toutes les règles applicables tant à WEB SA qu'à WEB SCA, et, en particulier, à la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion

collective de portefeuilles d'investissement, à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières, aux statuts de WEB SCA et de WEB SA, ainsi qu'à la charte de gouvernance d'entreprise de WEB SCA.

Bien que les statuts de WEB SA prévoient que la durée maximale des mandats d'administrateur soit de 6 ans, ceux-ci sont nommés par l'Assemblée Générale de WEB SA pour une durée maximale de 4 ans, conformément au point 4.6 du Code belge de Gouvernance d'Entreprise, éventuellement renouvelable dans le respect des principes de bonne gouvernance. En outre, la durée des mandats des administrateurs varie en vue d'assurer

un roulement garantissant une certaine continuité dans la gestion de la Société. La nomination de chaque administrateur peut être révoquée à tout moment par l'Assemblée Générale.

En date du 7 décembre 2010, le Comité de Direction de la FSMA a marqué son accord sur la candidature de M. Claude BOLETTE. En date du 26 juillet 2011, le comité de direction de la FSMA a marqué son accord sur la candidature de M. Daniel WEEKERS.

Le mandat de M. Jean-Pierre GÉRARD a pris fin au 30 juin 2011, ce dernier ne répondant plus aux critères d'indépendance de l'article 526ter du Code des Sociétés.

	Fonction	Date du début du premier mandat	Date d'expiration du mandat
M. Robert WAGNER	Administrateur exécutif, Dirigeant effectif de WEB SCA, Représentant permanent de WEB SA, C.E.O. de WEB SA	Juin 1998	Juin 2012
M. R-Laurent WAGNER	Administrateur exécutif, Dirigeant effectif de WEB SCA, Représentant permanent de WEB SA, C.E.O. de WEB SA	Juin 1998	Juin 2014
Mme Valérie WAGNER	Administrateur exécutif	Juin 2006	Juin 2014
Mme Caroline WAGNER	Administrateur exécutif	Décembre 2000	Juin 2012
M. Jean-Claude DUCHATEAUX	Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2000	Juin 2012
M. Christian JACQMIN	Président du Conseil d'Administration Administrateur non exécutif, indépendant	Juin 2006	Juin 2014
M. Claude BOLETTE	Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2010	Juin 2012
M. Daniel WEEKERS	Administrateur non exécutif, indépendant	Juillet 2011	Mai 2013

Au 30 septembre 2011, le Conseil d'Administration se compose donc de huit (8) membres.

M. Pierre HIGUET assiste aux différents conseils d'administration et assemblées générales en tant que conseiller financier.

Maître Louis KRACK assiste aux différents conseils d'administration et assemblées générales en tant que conseiller juridique.

• Honorabilité

Les membres des organes d'administration et de gestion journalière du Gérant remplissent les conditions d'honorabilité, d'expérience et d'autonomie prévues par l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, et ne tombent pas sous l'application des cas d'interdictions visés à l'article 39 de la loi précitée.

• Rémunération

Il est renvoyé au point E. « Rémunération » ci-après pour le détail des rémunérations.

• Missions

Le Conseil d'Administration est responsable de la stratégie et de la gestion de la Société dans son intérêt social. Sa mission vise entre autres à maximiser la valeur du portefeuille immobilier de la Sicafi en faveur des actionnaires, notamment en optimisant les résultats financiers à long terme tout en prenant en compte les risques liés à son activité. Pour réaliser sa mission, le Conseil d'Administration de WEB SA est investi des pouvoirs les plus larges, à l'exception de ceux que la loi réserve explicitement à l'Assemblée Générale. Le règlement du Conseil d'Administration est disponible sur le site internet de WEB SCA (www.w-e-b.be).

En tant qu'organe décisionnel de référence, le Conseil d'Administration intervient dans différentes matières :

a) Gouvernance d'entreprise

Le Conseil d'Administration :

- surveille le respect des exigences légales, réglementaires et contractuelles,
- détermine les politiques internes,
- détermine l'ordre du jour des Assemblées Générales Ordinaires,
- fait rapport de son activité à l'Assemblée Générale Ordinaire,
- détermine et contrôle les informations fournies aux actionnaires et au public,
- garantit le traitement égal de tous les actionnaires.

b) Gestion immobilière

Le Conseil d'Administration :

- détermine et surveille la politique en matière d'investissement,
- prend connaissance et discute du rapport

immobilier trimestriel de l'administrateur délégué relatif aux dossiers en cours (projets, baux, renouvellements, négociations, litiges...),

- nomme et renouvelle les mandats des experts immobiliers,
- approuve les investissements (acquisitions ou travaux de constructions, transformations, rénovations des biens immobiliers) dont le montant est supérieur à 2.500.000 € (HTVA).

c) Gestion financière

Le Conseil d'Administration :

- prend connaissance et approuve les chiffres trimestriels, semestriels et annuels,
- détermine et surveille la politique en matière d'affectation du résultat,
- appréhende et contrôle les principaux facteurs de risques auxquels WEB SCA doit faire face et détermine la gestion de ceux-ci.

• Réunions

L'article 13 des statuts de WEB SA dispose que le Conseil d'administration est convoqué par le Président du Conseil ou par deux administrateurs. Cette convocation contient l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de la réunion.

S'il l'estime nécessaire, le Conseil d'administration peut convier toute personne susceptible de l'assister dans l'un des points de l'ordre du jour.

Le Conseil d'administration se réunit au moins cinq (5) fois par an selon la procédure et les règles statutaires de WEB SA et en tout cas, chaque fois que l'intérêt social l'exige.

A chaque conseil, le C.E.O. expose un compte rendu de ses activités et de la situation locative du trimestre écoulé, l'évolution du patrimoine immobilier et du marché. La seconde partie du conseil est dédiée aux résultats comptables et financiers de WEB SCA et de son gérant.

Le Président dirige les travaux du Conseil et s'efforce à ce que les administrateurs parviennent à un consensus tout en discutant de manière critique et constructive les points à l'ordre du jour. Il est le lien entre chaque administrateur et le Conseil.

Il prend les mesures nécessaires pour développer un climat de confiance au sein du Conseil d'Administration en contribuant à des discussions ouvertes, à l'expression constructive des divergences de vues et à l'adhésion aux décisions prises par le Conseil d'Administration. Il établit l'ordre du jour des réunions et veille à ce que les procédures relatives à la préparation, aux délibérations, aux prises de décisions et à leur mise en œuvre soient appliquées correctement.

• Vote

Sauf cas de force majeure, le Conseil d'Administration ne peut délibérer et statuer valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion doit être convoquée qui, à condition que deux administrateurs soient présents ou représentés, délibérera et statuera valablement sur les objets portés à l'ordre du jour de la réunion précédente.

Toute décision du Conseil est prise à la majorité simple des administrateurs présents ou représentés et, en cas d'abstention de l'un ou plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Certaines décisions du Conseil nécessitent une majorité spéciale prévue par les règles relatives à la « Politique d'investissement » définie par le Conseil d'Administration et reprise ci-après.

Dans les cas exceptionnels, dûment justifiés par l'urgence et l'intérêt social, le Conseil d'Administration peut prendre des décisions par voie de résolutions écrites. Cette procédure ne peut toutefois pas être utilisée pour l'arrêt des comptes annuels.

• Rapport d'activités des réunions du Conseil d'administration de WEB SA en 2011

Dix (10) Conseils d'Administration ont eu lieu au cours de l'exercice social sous revue, dont trois (3) se sont déroulés de manière électronique.

Suite à l'entrée en vigueur de l'article 526 ter, le mandat de M. Jean-Pierre GERARD a pris fin le 30 juin 2011. Deux nouveaux administrateurs répondant aux critères de l'article 526ter ont été nommés au cours de l'exercice. Il s'agit de M. Claude BOLETTE et M. Daniel WEEKERS.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, la présidence du Conseil d'Administration de WEB SA a été confiée à un administrateur non exécutif, M. Christian JACQMIN.

Enfin, de nombreuses propositions d'acquisition ont été étudiées, seules 3 d'entre elles ont été retenues (voir note 32 du chapitre 4 « Rapport financier »).

3. Comité de Gestion

Le Comité de Gestion de WEB SCA se compose d'au moins quatre (4) membres, administrateurs ou non et est présidé par l'Administrateur-Délégué.

Ce comité met en œuvre la politique d'investissement arrêtée par WEB SCA et assure le suivi des projets en cours ainsi que le suivi général de l'état du patrimoine immobilier de WEB SCA (relations avec les locataires, petits travaux à prévoir, etc.).

Il est en outre compétent pour tous les investissements inférieurs ou égaux à 2.500.000 €. Il se réunit à l'initiative de l'Administrateur-Délégué chaque fois que besoin mais au moins une fois (1) par mois.

Actuellement, il se compose des personnes suivantes:

- M. WAGNER Robert Jean, C.E.O.
- M. WAGNER Robert Laurent, Administrateur

- Mme WAGNER Valérie, administrateur
- Mme WAGNER Caroline, administrateur
- M. CARESTIA Rino, conseiller technique
- M. PIRMEZ Joël, conseiller technique
- M. HIGUET Pierre, conseiller financier

Au 30 septembre 2011, treize (13) réunions ont eu lieu.

• Missions

Le comité assure le suivi de l'avancement des divers projets en cours (investissements en cours, travaux réalisés/à réaliser, négociation de baux, etc.), des bâtiments disponibles et des demandes des locataires. A chaque réunion, les points suivants sont ainsi analysés :

- l'état d'avancement des négociations d'investissement ou de désinvestissement en cours ;
- le suivi de la maintenance technique des immeubles, en ce compris les chantiers de rénovation en cours ;
- l'étude des offres et devis pour les projets de construction, rénovation et extension ;
- les plannings des chantiers en cours, et leurs concordances avec les accords intervenus avec les locataires ;
- le suivi des autorisations administratives en matière de permis d'urbanisme et/ou socio-économiques ;
- la suffisance et la mise à disposition des fonds propres afin de couvrir les besoins de trésorerie ;
- la gestion commerciale locative, en ce compris les baux venant à échéance, les renouvellements, les demandes de location, etc.

4. Comité d'Audit

WEB SCA remplit les conditions visées par l'article 526bis du Code des Sociétés pour être exonérée de l'obligation d'instaurer un Comité d'Audit. Le Conseil d'Administration de WEB SA a néanmoins décidé de procéder à la création d'un tel Comité d'Audit, entré en fonction au début de l'exercice 2010.

De manière générale, la mission du Comité d'Audit consiste à veiller à l'exactitude des informations comptables et financières destinées au Conseil d'Administration, aux actionnaires et aux tiers, au bon fonctionnement des systèmes de contrôle interne et de gestion de risques, ainsi qu'à faire rapport de ses conclusions en la matière au Conseil d'Administration.

Jusqu'au 30 juin 2011, la présidence de ce comité était assurée par M. Jean-Pierre GÉRARD, Administrateur indépendant. Son mandat ayant pris fin, la présidence est désormais assurée par M. Jean-Claude DUCHATEAUX, lequel dispose des compétences et de l'indépendance nécessaires en matière de comptabilité et d'audit conformément à l'article 96 du Code des Sociétés. M. Claude BOLETTE fait également partie de ce comité.

Au 30 septembre 2011, les membres du comité sont :

- M. DUCHATEAUX Jean-Claude,
- M. BOLETTE Claude,
- Mme WAGNER Caroline.

Ce Comité d'Audit se réunit en principe au moins quatre (4) fois par exercice comptable pour examiner notamment les chiffres semestriels, annuels et les reportings financiers trimestriels.

Au 30 septembre 2011, quatre (4) réunions ont eu lieu.

• Missions

Au moins une (1) fois par an, le Comité d'Audit produit et remet un rapport au Conseil d'Administration sur son fonctionnement interne et ses conclusions générales sur les matières en sa compétence.

La durée des mandats des membres du Comité d'Audit n'excède pas celle de leur mandat d'administrateur.

Enfin, les membres du Comité d'Audit ont participé activement au suivi de l'élaboration des

informations financières publiées au cours de l'exercice.

Le Commissaire a été convié à certaines réunions afin de faire rapport de son travail d'audit des comptes annuels et semestriels de WEB SCA.

• Rémunération

Il est renvoyé au point E. « Rémunération » ci-après pour le détail des rémunérations

5. Comité de nomination et de rémunération

A l'occasion de l'entrée en vigueur de la nouvelle version du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009, WEB SCA a examiné l'opportunité de mettre en place de tels comités et a décidé, au vu de la taille et de la structure de la Société, qu'il n'était pas nécessaire de les établir. WEB SCA répond par ailleurs aux critères énoncés par le nouvel article 526quater, § 3, du Code des Sociétés, inséré par l'article 7 de la loi du 6 avril 2010, et qui permettent de déroger à l'obligation d'établir un comité de rémunération. Les fonctions en principe attribuées à ces comités seront par conséquent exercées par le Conseil d'Administration dans son ensemble.

B. Politique d'investissement

Une politique d'investissement a été définie par les membres du Conseil d'Administration de WEB SA conformément aux statuts de WEB SCA en vue d'assurer une répartition adéquate des risques.

WEB SCA investit principalement dans des biens dont la rentabilité est comparable à celle des biens du même secteur déjà en portefeuille et répondant prioritairement à l'une des spécificités suivantes :

- *biens commerciaux* :
 - > à implanter ou déjà implantés le long d'axes routiers importants,

- > à implanter ou déjà implantés au sein de complexes,

- > à implanter ou déjà implantés en centre ville ;

- *biens semi-industriels* ;

- *biens de bureaux*.

La politique d'investissement de WEB SCA est basée sur l'accroissement de valeur de son patrimoine au profit de l'ensemble de ses actionnaires grâce principalement à la hausse continue des revenus locatifs ainsi qu'à la hausse de la valeur du portefeuille immobilier.

Pour ce faire, les gestionnaires effectuent une analyse spécifique de chaque projet d'investissement sur base de 3 sortes de critères principaux :

- *critères d'ordre financier* : rendement, conditions locatives, impact sur le taux d'endettement, plus-value éventuelle... ;

- *critères d'ordre immobilier* : emplacement, situation, accessibilité, visibilité, qualité des matériaux et esthétique du bâtiment, qualité des locataires, réaffectation du bâtiment, situation juridique par rapport aux dispositions légales et réglementaires en vigueur... ;

- *critères d'ordre administratif* : autorisations diverses, respect des réglementations en vigueur, affectation du terrain au plan de secteur...

La politique d'investissement de la Sicafi est réalisée plus particulièrement par :

- le développement de projets nouveaux sur sites propres ;

- l'acquisition d'immeubles sans supporter en principe les risques inhérents à la promotion et/ou la construction, qui sont supportés par d'autres sociétés ;

- l'acquisition, sous les différentes formes légales, de sociétés immobilières répondant aux critères repris ci-avant.

Dans ces dernières hypothèses, ces acquisitions peuvent être réalisées avec des sociétés liées aux membres de la famille majoritaire (Groupe WAGNER). En ce cas, les principes applicables

en matière de conflits d'intérêts prescrits par le Code des Sociétés, le Code de bonne conduite des administrateurs de sociétés, l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et la Charte de « Corporate Governance » sont scrupuleusement respectés, quel que soit le montant des investissements.

En outre, les règles et les principes décisionnels suivants sont appliqués :

- les investissements inférieurs ou égaux à 500.000 € sont de la compétence de l'administrateur-délégué,
- les investissements inférieurs ou égaux à 2.500.000 € sont de la compétence d'un Comité de Gestion qui fera rapport au Conseil d'Administration le plus proche,
- les investissements supérieurs à 2.500.000 € sont de la compétence exclusive du Conseil d'Administration.

La décision étant prise à la majorité simple des administrateurs présents ou représentés, en ce compris au moins la moitié des administrateurs indépendants.

WEB SCA s'intéresse aux investissements répondant au minimum aux caractéristiques ci-après :

- en Europe, dans la zone Euro, Charleroi et son hinterland, qui est le marché de base de WEB SCA et le restera (une partie prépondérante de son portefeuille, soit 81 % y est investie) ;
- dans des villes où les marchés sont liquides, c'est-à-dire où des contreparties aux transactions de vente ou de location peuvent être aisément trouvées ;
- dans des quartiers où une rareté structurelle se génère ;
- jouissant d'une bonne situation (visibilité, accessibilité) dans des zones bien desservies par les transports en commun ;
- de taille critique adéquate et bien équipés ;
- aptes à subir avec succès les vérifications de la « due diligence » portant sur les aspects

urbanistiques, techniques, environnementaux, juridiques et fiscaux ;

- disposant d'une bonne position dans le cycle immobilier permettant d'anticiper une amélioration du cash-flow par action et un potentiel d'augmentation de valeur.

WEB SCA s'intéresse aux opportunités de marché. Ainsi, dans le métier des biens commerciaux, des biens de bureaux et des biens semi-industriels, WEB SCA est susceptible de prendre des positions dites « en amont », réalisant le cas échéant des partenariats avec des promoteurs immobiliers ou des entrepreneurs afin de couvrir les risques de réalisation (coût, délai, qualité) des immeubles qu'elle acquerrait en état de futur achèvement.

WEB SCA est également susceptible de prendre part à des partenariats lorsque la taille de certaines opérations immobilières répondant à sa stratégie dépasserait sa propre capacité d'investissement ou lorsqu'une alliance se justifie par les compétences locales ou sectorielles dont le partenaire dispose.

Si les perspectives de création de valeur le justifient, WEB SCA pourrait envisager une diversification sectorielle pour autant qu'elle atteigne rapidement une taille significative.

C. Gouvernance d'entreprise de WEB SCA

En vertu de l'article 96, §2, du Code des Sociétés, WEB SCA, dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé au sens de l'article 2, 3°, de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, a établi la présente déclaration de Gouvernance d'entreprise.

Cette déclaration de gouvernement d'entreprises contient des informations détaillées et factuelles sur la gouvernance d'entreprise de WEB SCA, en ce compris les changements apportés dans la structure de la gouvernance d'entreprise de WEB

SCA ainsi que les événements récents pertinents.

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

Conformément aux règles et directives contenues dans le Code, le cadre de gouvernance des activités de WEB SCA est spécifié dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise de la Société, et à laquelle il est renvoyé pour une description détaillée de la structure de gouvernance de WEB SCA. La Charte de Gouvernance d'Entreprise mise à jour est disponible sur le site Internet de la société (www.w-e-b.be).

Cette Charte de Gouvernance d'entreprise établit entre autres :

- des règles préventives des abus de marché conformément à la Directive européenne 2003/6/CE sur les opérations d'initiés et les manipulations de marché ;
- des règles en matière de conflits d'intérêts, applicables aux membres du Conseil d'Administration de WEB SA.

Chaque membre de l'équipe de gestion de WEB SCA s'est engagé individuellement à respecter les règles préventives des abus de marché et de gestion des conflits d'intérêts telles que définies dans la Charte de Gouvernance d'entreprise.

Conformément au Code des Sociétés et à ses statuts, WEB SCA est gérée par un Gérant statutaire, la société anonyme WEB SA. Dans le but d'assurer le plus grand respect des règles de gouvernance, les dispositions du Code trouvent application, lorsque cela est pertinent, au niveau du Gérant statutaire.

WEB SCA (le cas échéant via l'organisation de son Gérant statutaire) applique les principes de gouvernance contenus dans le Code en tenant compte des particularités qui lui sont propres. Elle applique ainsi l'intégralité des principes contenus dans le Code, avec les exceptions suivantes, qui se justifient par un souci d'éviter un formalisme excessif et/ou une éventuelle lourdeur dans l'organisation qui ne seraient pas nécessaires compte tenu de la taille de la Société et de son caractère familial :

- *Principe 1.4 du Code* : Outre la taille de la Société, le nombre restreint de ses dirigeants effectifs ainsi que le caractère familial de WEB SCA expliquent que celle-ci n'a pas, au stade actuel, formalisé le fonctionnement du management exécutif dans un règlement d'ordre intérieur ;
- *Principe 1.5 du Code* : Au cours de l'exercice 2011, la présidence du Conseil d'Administration de WEB SA a été confiée à un administrateur non exécutif. Cette décision est effective depuis le 1er janvier 2011 ;
- *Principe 2.2 du Code* : Compte tenu du caractère familial de WEB SCA, qui se reflète dans la composition de ses organes de gestion, le Conseil d'Administration de WEB SA était jusqu'alors majoritairement composé d'administrateurs liés aux actionnaires familiaux. Au cours de l'exercice 2011, la Société a nommé plusieurs administrateurs indépendants en vue de contrebalancer cet aspect. Au 30 septembre 2011, le nombre d'administrateurs indépendants est égal au nombre d'administrateurs non indépendants. Par ailleurs, malgré les liens familiaux entre certains des administrateurs, chacun d'eux conserve son indépendance de jugement, et tous agissent en tout état de cause dans l'intérêt de WEB SCA et de ses actionnaires ;
- *Principe 2.3 du Code* : Au 30 septembre 2011, le Conseil d'Administration est composé de quatre (4) administrateurs exécutifs et quatre (4) administrateurs non exécutifs. Une procédure de nomination de nouveaux administrateurs non exécutifs supplémentaires doit être

envisagée, ce qui permettra de rétablir une majorité d'administrateurs non exécutifs au Conseil d'Administration ;

- *Principes 4.2, 5.3, 5.4 et 6.3 du Code* : WEB SCA ne s'est pas dotée d'un comité de nomination ni d'un comité de rémunération, le Conseil d'Administration ayant estimé que, compte tenu de la taille de la Société, l'instauration de tels comités serait disproportionnée. Conformément aux nouvelles obligations légales en la matière, les missions du comité de rémunération seront néanmoins exercées à l'avenir par le Conseil d'Administration dans son ensemble ;
- *Principes 4.12 et 4.14 du Code* : Il n'a pas été jugé nécessaire de formaliser une procédure d'évaluation par les administrateurs non exécutifs de leur interaction avec le management exécutif. La Société a par ailleurs estimé qu'il en est de même en ce qui concerne la procédure d'évaluation périodique de la contribution de chaque administrateur aux travaux du Conseil d'Administration. Compte tenu de la structure de la Société, ces évaluations se font en effet régulièrement de manière informelle tout au long des activités du Conseil d'Administration et la Société a estimé en conséquence qu'une « procédurisation » de ces évaluations constituerait un alourdissement inutile à ce stade ;
- *Principe 7.6 du Code* : Par dérogation au point 7.6 du Code, l'ensemble des administrateurs non exécutifs de WEB SA perçoit une rémunération fixe, déterminée par l'Assemblée Générale du gérant statutaire, indépendamment de leur participation à d'éventuels comités. Cette rémunération fixe s'explique par la taille de la Société et la nécessité de limiter, lorsque cela est possible, les divergences de traitement entre les administrateurs ;
- *Principes 7.11, 7.12 et 7.13* : Compte tenu du caractère familial de la Société, ainsi que du fait que les administrateurs exécutifs sont pour la plupart actionnaires de celle-ci, WEB SCA a décidé de s'écarter de la règle selon laquelle la rémunération des managers exécutifs devrait

être liée à leurs performances individuelles en leur octroyant une rémunération fixe. Compte tenu du caractère fixe des rémunérations des membres du Conseil d'Administration de WEB SCA, les principes 7.12 et 7.13 ne trouvent par ailleurs pas application.

Il ressort de l'énumération qui précède que les dérogations de WEB SCA aux recommandations du Code se justifient essentiellement par la taille de cette dernière et le caractère familial de WEB SCA. Au vu de la structure actuelle de WEB SCA, il serait disproportionné et techniquement complexe pour elle de respecter les points précités du Code.

D. Systèmes de contrôle interne et gestion des risques

La Société définit le contrôle interne comme l'ensemble des mesures qui, sous la responsabilité des membres du Conseil d'Administration, doivent assurer avec une certitude raisonnable (i) le respect des lois et règlements ainsi que des politiques générales, plans et procédures internes, (ii) une conduite ordonnée, prudente et rationnelle des affaires, et (iii) une gestion adéquate des risques en vue de protéger son patrimoine.

• Responsabilités en matière de contrôle interne et de gestion des risques

Le Conseil d'Administration de WEB SA définit et met en œuvre le cadre de contrôle interne de la Société (politiques, procédures, réflexions sur l'organisation de la Société...) et de la gestion des risques. Au sein du Conseil d'Administration, les administrateurs exécutifs sont responsables de la mise en œuvre des mesures arrêtées par le Conseil d'Administration en la matière, ainsi que de toute proposition et/ou suggestion en ce domaine.

L'analyse et l'impact éventuel des principaux risques auxquels est confronté WEB SCA sont détaillés aux pages 5 à 11 du présent rapport financier. Ces risques sont réévalués systématiquement afin de mettre en place les moyens opérationnels nécessaires afin d'en minimiser les conséquences.

• Description des mesures de contrôle interne et de gestion des risques de WEB SCA

En vue d'assurer un environnement de contrôle interne adéquat, WEB SCA s'est dotée d'une organisation fondée sur les principes suivants :

- *Une définition d'objectifs clairement définis*

Les objectifs de WEB SCA sont définis par le Conseil d'Administration dans l'intérêt exclusif des actionnaires. WEB SCA entend créer un portefeuille équilibré d'immeubles commerciaux, semi-industriels et de bureaux générant des revenus stables tout en offrant un potentiel important de plus-values.

- *Une répartition claire des tâches entre les différents organes et comités de la Société*

La Société est gérée par le Conseil d'Administration de WEB SA, au sein duquel les dirigeants effectifs sont en charge de la gestion et les administrateurs non exécutifs en charge de la surveillance.

Conformément à l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, la direction effective de WEB SCA est confiée à deux (2) personnes physiques au moins, possédant l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour exercer ces fonctions.

La Société s'est dotée d'un Comité de Gestion et d'un Comité d'Audit, dont les missions et le fonctionnement sont décrits ci-avant.

La gestion journalière de WEB SCA est assurée par deux délégués à la gestion journalière, désignés par le gérant statutaire.

Ils rendent compte de leur gestion au Conseil d'Administration.

- *Un suivi et un contrôle continus des activités de WEB SCA*

Les activités de WEB SCA sont régulièrement suivies au travers de différents comités et fonctions internes.

Le Comité de Gestion assure un suivi mensuel rapproché des activités de la Société (suivi des projets en cours, investissements, travaux, négociation de baux, etc.) ainsi que de l'état général du patrimoine immobilier de la Société (analyse des immeubles inoccupés, analyse du marché, etc.).

WEB SCA dispose en outre d'un Compliance Officer, en la personne de Mme Caroline WAGNER, en charge plus particulièrement du respect, par WEB SCA, de ses obligations légales et réglementaires.

Par ailleurs, le Commissaire est chargé d'examiner la régularité des opérations comptables au moins deux fois l'an avec mission d'en faire un rapport oral à tout le moins à deux réunions du Comité d'Audit avant l'approbation des comptes semestriels et annuels.

- *Une analyse régulière et une gestion des risques auxquels est exposée WEB SCA*

Le Conseil d'Administration du gérant statutaire identifie régulièrement les risques pouvant avoir une incidence sur la gestion de la Sicafi, son secteur d'activité et par conséquent sur ses résultats. Sur cette base, il arrête toute mesure utile pour éliminer les risques identifiés ou, si cela est impossible, en neutraliser au maximum l'impact en cas de réalisation. Les risques (et les mesures adoptées en vue de leur gestion) sont plus amplement décrits à la section « Facteurs de risques » du présent rapport financier annuel.

E. Rémunération

WEB SCA souhaite faire preuve de transparence envers ses actionnaires et toutes les autres parties prenantes en leur fournissant des informations claires et cohérentes sur la rémunération de ses dirigeants.

Le rapport de rémunération ci-dessous a été approuvé par le Conseil d'Administration de WEB SA.

1. Elaboration de la politique de rémunération

La politique de rémunération arrêtée par WEB SCA les années précédentes n'a pas été modifiée au cours de l'exercice social sous revue et peut se décrire comme suit :

a) Pour WEB SA – gérant statutaire

Conformément à l'article 16 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaif immobilières, la rémunération du gérant statutaire de WEB SCA ne peut être déterminée en fonction des opérations et transactions effectuées par WEB SCA ou de ses filiales.

La rémunération du Gérant est fixée dans les statuts de WEB SCA et ne peut être modifiée que par une décision de son Assemblée Générale.

Le gérant de WEB SCA reçoit une rémunération pour sa gestion de la Société, déterminée conformément à l'article 26 des statuts de WEB SCA fixée annuellement par l'Assemblée Générale de la société, conformément à l'article 16, § 2, de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

Le gérant a par ailleurs droit au remboursement des frais qui sont directement liés à son mandat.

Les honoraires perçus par le gérant font l'objet d'un contrôle du réviseur à chaque clôture semestrielle ou annuelle.

b) Pour les administrateurs de WEB SA

L'ensemble des administrateurs perçoit une

rémunération fixe et identique pour l'exercice de leur mandat d'administrateur, déterminée par l'Assemblée Générale du gérant statutaire et attribuée sur base du nombre de réunions du Conseil d'Administration.

La rémunération de chaque administrateur a été fixée à la somme de 1.250 € par réunion, répartie comme suit:

- 750 € par réunion,
- 500 € en cas de présence effective à la réunion.

L'Assemblée Générale du 11 février 2011 de WEB SA a décidé d'octroyer au président du Conseil d'Administration, pour son mandat débuté le 1^{er} janvier 2011, une rémunération annuelle brute fixée à un montant de 35.000 € en sus de celle d'Administrateur.

La rémunération des administrateurs n'est pas liée aux résultats ou aux performances de WEB SCA.

WEB SCA ne fournit aux administrateurs aucune rémunération, avantage, paiement lié à des actions ou autres incitants, autres que leur rémunération pour leurs services en tant qu'administrateur de WEB SA.

Le Conseil d'Administration du 16 novembre 2010 a décidé d'octroyer une rémunération de 500 € brute par réunion aux invités et conseillers présents avec effet au 1^{er} octobre 2010.

c) Pour les dirigeants effectifs

Les dirigeants effectifs reçoivent une rémunération annuelle déterminée par l'Assemblée Générale du Gérant.

Cette rémunération est perçue en surplus de la rémunération que ceux-ci reçoivent en qualité d'administrateurs telle qu'indiquée ci-avant.

Cette rémunération n'est pas mise à charge de WEB SCA au sens de l'article 16 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaif immobilières.

Les dirigeants effectifs ne perçoivent ni d'avantage en nature ni de rémunération liée aux résultats ou aux performances de WEB SCA.

d) Pour les membres du Comité d'Audit

L'ensemble des membres perçoit une rémunération fixe et identique pour l'exercice de leur mandat, déterminée par le Conseil d'Administration du gérant statutaire et attribuée sur base du nombre de réunions.

La rémunération de chaque administrateur a été fixée à la somme de 750 € par réunion, répartie comme suit:

- 250 € par réunion,
- 500 € en cas de présence effective à la réunion.

Pour assurer la présidence, le président du Comité d'Audit ne perçoit pas de rémunération différente de celles des autres membres.

Le Conseil d'Administration du 16 novembre 2010 a décidé que si d'autres administrateurs ou des conseillers sont invités à participer aux réunions du Comité d'Audit, une rémunération brute fixée à 500 €, à charge de WEB SCA leur serait octroyée.

Ces rémunérations sont effectives depuis l'exercice 2010.

2. Fixation du niveau de rémunération

Le montant des rémunérations individuelles attribuées au cours de l'exercice social faisant l'objet du présent rapport a été fixé conformément à la politique de rémunération de WEB SCA.

a) Pour WEB SA, gérant statutaire

Les émoluments du gérant statutaire ont, conformément à l'article 26 des statuts, été modifiés le 30 juin 2011 par l'Assemblée Générale Ordinaire. Pour l'exercice 2011, les honoraires du gérant statutaire facturés à WEB SCA s'élèvent à 334.859 € contre 326.479 € au 30 septembre 2010.

b) Pour les administrateurs de WEB SA

La rémunération individuelle de chaque administrateur du gérant statutaire a été arrêtée sur base de la liste des présences aux réunions du Conseil d'Administration.

Au 30 septembre 2011, ce poste représente un montant global de 68.750 €.

c) Pour les dirigeants effectifs

Outre leur rémunération prévue en tant qu'administrateur, les dirigeants effectifs ont perçu, en 2011, la somme totale de 75.000 €.

d) Pour les membres du Comité d'Audit

La rémunération individuelle de chaque membre a été arrêtée sur base de la liste des présences aux réunions.

Au 30 septembre 2011, ce poste représente un montant global de 17.000 € dont 6.000 € pour l'exercice 2010.

3. Déclaration sur la politique de rémunération pour l'exercice 2011

Les principes de base des rémunérations perçues en 2011 par l'ensemble des administrateurs et délégués à la gestion journalière sont décrits ci-dessus.

Leur rémunération est fixe et non liée aux prestations directes de la Société. Elle ne contient pas d'attribution d'actions ou options sur actions.

Aucun administrateur ne bénéficie d'un plan de pension.

La Société n'envisage pas, au stade actuel, de modifier sa politique de rémunération pour les deux exercices à venir.

Aucun administrateur ne s'est vu octroyer, au cours de l'exercice 2011, des actions ou options sur actions à titre de rémunération.

a) Rémunération des membres du Conseil d'Administration et des conseillers

Le tableau ci-dessous reprend le montant de rémunération accordé à chaque administrateur

de WEB SA en sa qualité de membre du Conseil d'Administration et aux conseillers ainsi que l'historique de leur présence aux réunions du Conseil d'administration :

	29/10/2010	16/11/2010	03/12/2010	11/02/2011	06/04/2011	06/05/2011	30/06/2011	TOTAL
M. Robert WAGNER	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	8.750 €
M. J-C DUCHATEAUX	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	8.750 €
M. J-Pierre GERARD	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	8.250 €
M. R-Laurent WAGNER	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	8.750 €
Mme Caroline WAGNER	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	8.750 €
M. Christian JACQMIN	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	8.750 €
Mme Valérie WAGNER	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	500 € + 750 €	8.750 €
M. Claude BOLETTE				500 € + 750 €	500 € + 750 €		500 € + 750 €	4.500 €
M. Pierre HIGUET	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	3.500 €
	9.250 €	9.250 €	9.250 €	10.500 €	10.500 €	10.000 €	10.000 €	68.750 €

b) Rémunération des dirigeants effectifs

Les dirigeants effectifs ont perçu, en 2011, les sommes de :

- M. Robert Jean Wagner : 50.000 €
- M. Robert Laurent Wagner : 25.000 €

Aucun contrat n'a été conclu avec WEB SCA ou WEB SA prévoyant le droit pour les dirigeants effectifs au paiement d'une indemnité en cas de départ.

c) Rémunération des membres du Comité d'Audit et des conseillers

Le tableau ci-dessous reprend le montant de rémunération accordé, directement ou indirectement, à chaque administrateur de WEB SA en sa qualité de membre du Comité d'Audit et aux Conseillers ainsi que l'historique de leur présence aux réunions du Comité d'Audit :

	28/10/2011	07/02/2011	02/05/2011	08/08/2011	TOTAL
M. J-C DUCHATEAUX	500 € + 250 €	500 € + 250 €	500 € + 250 €	500 € + 250 €	3.000 €
M. J-Pierre GERARD	500 € + 250 €	500 € + 250 €	500 € + 250 €		2.250 €
Mme Caroline WAGNER	500 € + 250 €	500 € + 250 €	500 € + 250 €	500 € + 250 €	3.000 €
M. Claude BOLETTE				500 € + 250 €	750 €
M. Pierre HIGUET	500 €	500 €	500 €	500 €	2.000 €
	2.750 €	2.750 €	2.750 €	2.750 €	11.000 €

d) Rémunération du commissaire

En 2011, le Commissaire a certifié que les comptes annuels de WEB SCA, établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique et portant sur l'exercice clôturé le 30 septembre 2011 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats et des flux de trésorerie de la Société. Des honoraires relatifs à cette mission de contrôle, pour un montant de 30.375 € HTVA, ont été attribués au Commissaire. Ceci correspond à 30.000 € pour les émoluments du Commissaire, et 375 € pour les frais et débours. Le Comité d'Audit a examiné et discuté avec le commissaire les résultats des audits du commissaire concernant ces comptes.

En outre, dans le cadre de l'augmentation de capital, 45.000 € HTVA ont été facturés par le Commissaire pour cette mission spécifique.

RAPPORT IMMOBILIER

A. Description des activités

Dans les limites de sa stratégie d'investissement telle que définie ci-avant, WEB SCA investit en biens immobiliers au sens de l'article 34 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières.

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

	Immeubles industriels	Immeubles commerciaux	Ensembles industriels	Immeubles de bureaux	Total
Surface totale	89.373 m ²	100.298 m ²	71.815 m ²	15.108 m ²	276.594 m ²
Valeur d'investissement	33.449.000 €	103.609.000 €	14.085.000 €	17.931.000 €	169.074.000 €
Répartition du patrimoine	19,78 %	61,28 %	8,33 %	10,61 %	100 %

WEB SCA peut également effectuer des placements en valeurs mobilières, autres que les biens immobiliers visés ci-dessus, conformément aux critères définis par les articles 47 et 51 de l'Arrêté Royal du 4 mars 2005 relatif à certains organismes de placement collectif.

WEB SCA peut, en tant que preneur, conclure un contrat de location-financement immobilier en respectant l'article 35 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

WEB SCA peut, à titre accessoire, donner un ou plusieurs immeubles en location-financement, avec ou sans option d'achat.

B. Opérations majeures de l'exercice 2011

L'augmentation de capital¹ avec droits de préférence s'est clôturée avec succès le 8 décembre 2010. En effet, les actionnaires existants et les nouveaux investisseurs y ont souscrit à 100 %.

Le produit brut de l'offre des actions nouvelles s'est donc élevé au maximum annoncé soit 30.224.110 €.

Au cours de l'exercice, WEB SCA a effectué diverses opérations d'investissement sur fonds propres et acquisitions d'immeubles.

¹ Un communiqué de presse relatif aux résultats définitifs de l'offre a été publié dans « De Tijd » et « L'Echo » en date du 4/12/2010 ainsi que sur le site internet de la Société (www.w-e-b.be).

1. Acquisitions

Comme détaillé dans la Note d'Opération¹, une partie des fonds perçus lors de l'augmentation de capital a été utilisée dans le cadre de l'acquisition des parts sociales de 3 sociétés immobilières devenues filiales de la Sicafi, et ce jusqu'au 30 juin 2011, date de fusion par absorption de ces dernières.

• SA Bromley

La première transaction s'est déroulée en date du 22 décembre 2010 avec la société immobilière, « SA Bromley », propriétaire d'un bâtiment de 11.118 m² (+ 106 parkings souterrains) situé à Anvers (Berchem). La transaction a été réalisée sur base de l'actif immobilisé valorisé à 12.050.000 €. La valeur d'investissement du portefeuille de cette société a été déterminée à 13.803.000 € au 30 septembre 2011 et représente 8,16 % du portefeuille global de WEB SCA, avec un rendement de 7,40 %.

• SPRL Center Meuble

Début février, la Sicafi a acquis les parts sociales de la « SPRL Center Meubles », société immobilière active dans le secteur du retail. Le portefeuille de cette dernière (7.890 m²) était composé de 3 immeubles situés à :

- Naninnes (3.223 m²),
- Péronntes (3.360 m²),
- Jumet (1.307 m²).

La transaction a été réalisée sur base de l'actif immobilisé valorisé à 4.350.000 €. L'expert immobilier avait préalablement déterminé une valeur d'investissement du portefeuille de 4.371.000 €. Au 30 septembre 2011, la valeur d'investissement du portefeuille de cette société a été déterminée par l'expert immobilier à 4.484.000 € et représente 2,65 % du portefeuille de WEB avec un rendement moyen de 8,74 %.

• SA Immo Cigna

Enfin, le 22 février 2011, la Sicafi a acquis les parts sociales de la société « SA Immo Cigna »,

société immobilière active dans le secteur du retail et du bureau.

Le portefeuille de cette dernière (3.609 m²) comportait 3 immeubles :

- Courcelles (retail : 2.317 m²),
- Courcelles (bureau : 447 m²),
- Fleurus (retail : 845 m²).

La transaction a été réalisée sur base de l'actif immobilisé valorisé à 3.400.000 €. L'expert immobilier avait préalablement déterminé une valeur d'investissement du portefeuille de 3.429.000 €.

Bien que le secteur du résidentiel ne soit pas privilégié dans la politique d'investissement de la Sicafi, cette filiale a eu l'opportunité d'acquérir deux appartements (138 m² et 166 m²), situés au-dessus d'une de ses surfaces commerciales. Le choix de cette acquisition s'est imposé naturellement afin d'avoir la pleine propriété du bâtiment. Les transactions se sont déroulées début avril pour une valeur d'investissement globale de 248.857 €.

Au 30 septembre 2011, la valeur d'investissement du portefeuille de cette société a été déterminée à 3.637.000 € et représente 2,15 % du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 8,55 %.

2. Ventes

Lors de la signature du bail le 26 octobre 2007, le locataire du site 21 (Win System) situé rue de l'industrie 9 à 6040 Jumet, avait sollicité une option d'achat pendant toute la durée du premier triennat. Ce dernier a décidé de lever cette option, et un prix de 525.000 € hors frais a été retenu. Au 30 septembre 2010, la valeur comptable du bien était de 422.222 €. Une plus-value de 102.778 € a été enregistrée. L'acte authentique s'est tenu le 28 octobre 2010.

¹ La Note d'Opération constitue, avec le Document d'Enregistrement et le Résumé, le Prospectus concernant l'Offre en souscription publique des Actions Nouvelles.

3. Investissements

Au cours de l'exercice, la Sicafi a affecté près de 1.560.000 € TVAC en aménagements de bâtiments existants et 3.060.000 € TVAC en construction de nouveaux bâtiments. Les principaux investissements sont détaillés ci-après :

- **Projets de développements**

- *Site 27 : Rue du Grand Vivier à 6041 Gosselies*

Un permis d'urbanisme a été octroyé en date du 25 février 2011 pour la construction de deux bâtiments polyvalents modernes d'une surface de 1.500 m² chacun. Ces travaux, entamés en mai dernier, seront achevés d'ici le 31 décembre 2011. A l'issue des travaux, un des bâtiments sera occupé par un nouveau locataire commercial « Luxus ». L'autre sera occupé par l'enseigne « Lidl », qui se trouve actuellement à l'étroit dans un bâtiment du site City Nord. En parallèle, sur le site City Nord lui-même, la surface commerciale d'environ 900 m² (l'actuel « Lidl ») sera démolie pour la transformer en une aire de parkings.

L'impact de cette première phase est déjà significatif puisque d'une valorisation avant travaux de 371.000 € (au 31 mars 2011), le site est, compte tenu des travaux déjà effectués, valorisé à 2.217.000 € à la clôture de l'exercice. Sa valorisation a évolué de près de 497,57 % depuis la dernière clôture annuelle. A terme, l'expert table sur une valorisation estimée à 4.275.000 €.

Le montant des investissements pour ce site s'élève à la clôture de l'exercice à 750.000 € TVAC.

- **Dépenses capitalisées**

- *Site 1 : Rue de l'Industrie 12 à 6040 Jumet*

Suite à la signature du bail avec la société « AMP », des travaux d'aménagements (électricité, peinture) ont été réalisés à concurrence de 45.000 € TVAC. Le bail a pris cours le 1^{er} juillet 2011.

La valorisation de ce site a évolué de près de 3,48 % depuis la dernière clôture annuelle.

Au 30 septembre 2011, la valeur d'investissement du portefeuille de ce site a été déterminée à 2.497.000 € et représente 1,48 % du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 13,84 %.

- *Site 4 : Rue d'Acoz 5 à 6120 Nalines*

Suite au départ d'un locataire d'une cellule commerciale, des travaux de remise en état ont été réalisés à hauteur de 7.000 € TVAC. Le bail avec le nouveau locataire a pris cours au 1^{er} janvier 2011.

Suite à la faillite d'un locataire dans une autre surface, des travaux de remise en état (peinture, toiture) ont été réalisés pour près de 6.000 € TVAC dans le cadre du nouveau bail signé, lequel a pris cours au 1^{er} août 2011.

La valorisation de ce site a évolué de près de 0,28 % depuis la dernière clôture annuelle.

Au 30 septembre 2011, la valeur d'investissement du portefeuille de ce site a été déterminée à 3.962.000 €, avec un rendement moyen de 7,43 %.

- *Site 9 : Rue du Chemin de Fer à 6041 Gosselies.*

Pour mémoire, un permis d'urbanisme avait été octroyé en date du 6 avril 2009 pour la construction d'un bâtiment de 2.500 m² sur une partie du site. Depuis le 1^{er} février 2011, 2.250 m² sont loués pour 27 ans au « Groupe Delhaize » pour l'exploitation d'un supermarché sous l'enseigne « Red Market ». Le solde, soit 250 m², est loué à une franchise spécialisée en châssis et fenêtres sous l'enseigne « Engels », le bail prenant cours le 1^{er} novembre 2011. Les travaux de construction entamés dans le courant de l'exercice précédent sont terminés et le montant des travaux consentis au cours de ce semestre s'élèvent à 482.000 € TVAC.

Toujours sur ce site, à proximité de ce nouveau bâtiment, des travaux complémentaires de l'ordre de 22.000 € TVAC ont été réalisés pour le locataire « Planet Foot » dans le cadre de l'extension de 50 m² des sanitaires et vestiaires.

La valorisation de ce site a évolué de près de 28,36 % depuis la dernière clôture annuelle.

Au 30 septembre 2011, la valeur d'investissement du portefeuille de ce site a été déterminée à 4.481.000 € et représente 2,65 % du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 6,57 %.

- Site 10 : Rue de Namur à 6041 Gosselies

Dans le cadre de la réhabilitation du site, des travaux préparatoires de démolition, de terrassement et de rénovation des façades ont été entamés au cours du semestre pour un montant de 215.000 € TVAC.

Suite à la signature du bail avec l'enseigne « Cassis Paprika », des travaux de remodeling de la façade ont été effectués pour un montant de 34.000 € TVAC. Le bail a pris cours le 1^{er} mai 2011.

Dans le cadre d'un avenant au bail, à la demande du locataire « City Form », un permis a été octroyé le 23 mai 2011 pour l'aménagement des façades et la construction d'une terrasse couverte. Des travaux au niveau des abords et des parkings ont déjà été réalisés à concurrence de 49.000 € TVAC.

La valorisation de ce site a évolué de près de 7,18 % depuis la dernière clôture annuelle.

Au 30 septembre 2011, la valeur d'investissement du portefeuille de ce site a été déterminée à 5.253.000 € et représente 3,11 % du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 13,47%.

- Site 13 : City-Nord à 6041 Gosselies

De profonds travaux de transformation des façades et de réaménagement de la galerie débutés lors de l'exercice précédent ont été terminés. Le montant des travaux consentis au cours de l'exercice s'élève à 595.000 € TVAC. L'ensemble des baux ont pris cours, générant une augmentation importante des revenus locatifs.

Suite à l'octroi du permis d'urbanisme le 25 janvier 2011, un bâtiment destiné à un sushi bar « Kokeshi » a été construit au cours de l'exercice moyennant un investissement de l'ordre de 245.000 €. Le bail a pris cours le

1^{er} juillet. Le bâtiment est valorisé par l'expert à 345.000 €.

Suite au départ du locataire « Les Tissus du Chien Vert », des investissements de l'ordre de 2.000 € TVAC ont été réalisés dans le cadre de la signature d'un nouveau bail avec l'enseigne « Kvik ». Ces derniers ont été affectés à des travaux intérieurs (plomberie, châssis, dalle poly béton) et extérieurs (réaménagement des parkings et espaces verts).

La valorisation de ce site a évolué de près de 1,85 % depuis la dernière clôture annuelle.

Au 30 septembre 2011, la valeur d'investissement du portefeuille de ce site a été déterminée à 48.921.000 € et représente 28,93 % du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 7,49 %.

- Site 16 : Rue Belpaire 20 à 2600 Berchem

Dans le cadre de cette récente acquisition, 195.000 € TVAC ont été affectés à des travaux relatifs au conditionnement d'air.

- Site 22 : Rue de Namur 138 à 6041 Gosselies

Suite à la signature du bail avec le bureau d'architectures « DDM », le premier étage des bureaux, inoccupés depuis plusieurs années, a fait l'objet d'aménagements intérieurs importants, pour un montant de 214.000 € TVAC. Le bail a pris cours le 15 août dernier. Un bail a également été signé avec une institution bancaire de renom pour le rez-de-chaussée de ce même bâtiment, lequel doit également être agrandi de près de 395 m², la demande de permis est en cours .

- Site 23 : RN5 à 6041 Gosselies

Suite à l'octroi du permis en date du 22 février 2011, les travaux d'extension de l'atelier de montage pneumatique « CEP Pneus » ont été réalisés pour 118.000 € TVAC, l'avenant au bail a pris cours le 1er juin, moyennant une majoration du loyer annuel de 14.700,00 €.

La valorisation de ce bâtiment a évolué de près de 23,43 % depuis la dernière clôture annuelle.

Au 30 septembre 2011, la valeur d'investis-

sement du portefeuille de ce dernier a été déterminée à 943.000 €, avec un rendement de 8,09 %.

Dans le cadre du renouvellement du bail, à la demande du locataire « Lapeyre », des travaux d'aménagements des façades et abords ont été réalisés à concurrence de 21.000 € TVAC.

La valorisation de ce bâtiment a évolué de près de 4,58 % depuis la dernière clôture annuelle.

Au 30 septembre 2011, la valeur d'investissement du portefeuille de ce dernier a été déterminée à 1.825.000 €, avec un rendement de 7,12 %.

- Site 30 : Rue Thomas Bonehill 30 à 6030 Marchienne-au-Pont

Au cours de l'exercice, 125.000 € TVAC ont été investis sur ce site, principalement pour le locataire « Xylowatt ». Un premier avenant prévoyait d'importants travaux de rénovation des bureaux existants (plomberie, chauffage, électricité, châssis, isolation, etc.), une extension de 200 m² de bureaux moyennant un loyer complémentaire annuel de 37.500 € à partir du 1^{er} mars 2011. Un second avenant a également été signé pour l'extension de l'atelier moyennant un loyer complémentaire annuel de 19.440 € à partir du 1^{er} septembre 2011. Cette surface (540 m²) a été reprise partiellement sur la surface mitoyenne inoccupée. Le solde, soit 1.800 m² a été loué à une société spécialisée dans l'événementiel à partir du 1^{er} octobre.

La valorisation de ce site a évolué de près de 3,92 % depuis la dernière clôture annuelle.

Au 30 septembre 2011, la valeur d'investissement du portefeuille de ce site a été déterminée à 2.489.000 € et représente 1,47 % du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 17,71 %.

- Site 31: Rue Zéphirin Fontaine 50-70 à 7130 Binche

Dans le cadre du bail signé en avril 2010 avec une concession automobile « Fiat », des travaux de plomberie et de sanitaires ont été réalisés pour 9.600 € TVAC.

Au 30 septembre 2011, la valeur d'investissement du portefeuille de ce site a été déterminée à 988.000 € et représente 0,58 % du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 10,91 %.

- Site 32 : Rue de la Pépinière 5 à 6041 Gosselies

Pour mémoire, un permis d'urbanisme avait été octroyé en date du 28 septembre 2010 pour la construction d'un bâtiment de 1.500 m² loué à l'enseigne « Carglass ». La construction entamée au début de l'exercice est terminée moyennant un investissement d'environ 950.000 €. Le bail a pris cours le 1^{er} juillet 2011.

La valorisation de ce site a évolué de près de 233,06 % depuis la dernière clôture annuelle.

Au 30 septembre 2011, la valeur d'investissement du portefeuille de ce site a été déterminée à 2.005.000 €, avec un rendement moyen de 7,18 %.

- Site 33 : Avenue Jean Mermoz 29 à 6041 Gosselies

Des investissements de l'ordre de 24.000 € TVAC ont été réalisés pour scinder un bâtiment en 2 suite au départ d'un locataire. La partie vacante a été mise à disposition du nouveau locataire en mars 2011.

La valorisation de ce site a évolué de près de 0,54 % depuis la dernière clôture annuelle.

Au 30 septembre 2011, la valeur d'investissement du portefeuille de ce site a été déterminée à 16.756.000 € et représente 9,91 % du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 8,84 %.

- Site 38: Rue Philippe Monnoyer, 50-70 à 6180 Courcelles

Les travaux de construction de 2 cellules commerciales supplémentaires ont été réalisés au cours de l'exercice pour un montant de 515.000 €. Une première surface de 400 m² est louée à « Eldi » depuis le 1^{er} juillet 2011, la seconde de 1.100 m² est louée à l'enseigne « Bingo Meubles » à partir du 1^{er} décembre 2011.

Ces travaux ont impacté sensiblement la valorisation du site, laquelle a bondi de 18,68 % depuis la dernière clôture annuelle.

Au 30 septembre 2011, la valeur d'investissement de ce bâtiment a été déterminée à 5.382.000 € et représente 3,18 % du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 8,51 %.

C. Le portefeuille

Conformément aux articles 6 et 29 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif au sicafe immobilières, les biens immobiliers du portefeuille de WEB SCA font l'objet d'une expertise immobilière trimestrielle et annuelle.

A ce jour, ces missions d'expert immobilier sont confiées à DTZ Winssinger & Associés, société anonyme de droit belge, ayant son siège social à 1170 Bruxelles, chaussée de la Hulpe 166, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0422.118.165, nommé pour un mandat de 3 ans renouvelable. Elle est représentée, pour cette mission, par M. Benoît FORGEUR, Managing Director et M. Christophe ACKERMANS, Director.

Début de mandat en cours : 14 décembre 2010
Fin de mandat en cours : 31 décembre 2011

Pour ses missions, la rémunération de l'expert est de 60.000 €, sur base du portefeuille au 30 septembre 2010. En cas de variation supérieure à 10 % de la superficie totale des biens le montant précité est adapté. Au 30 septembre 2011, ce poste représente 60.000 € HTVA auxquels viennent s'ajouter 12.041,50 € HTVA pour l'expertise de biens en vue d'acquisition.

1. Méthodes d'évaluation

• Définitions

Les instructions prévoient de remettre un avis sur la valeur vénale et d'investissement de chaque bien immobilier.

1. Par « **Valeur vénale** »¹ (c'est-à-dire hors frais d'acquisition), il convient d'entendre le meilleur

prix auquel on peut raisonnablement espérer vendre un bien à la date d'évaluation pour autant que :

- a) le vendeur soit effectivement désireux de vendre ;
- b) avant l'évaluation, un temps raisonnable (fonction de la nature du bien et de la conjoncture immobilière) se soit écoulé au cours duquel la disponibilité du bien à la vente a été correctement annoncée, pour convenir du prix et des conditions de vente et réaliser la transaction elle-même ;
- c) que la conjoncture immobilière, les niveaux de valeur et autres paramètres soient les mêmes le jour de l'estimation qu'à toute date fictive antérieure à laquelle aurait eu lieu une transaction ;
- d) qu'il ne soit pas tenu compte de toute surenchère par un acheteur ayant un intérêt particulier (valeur de convenance).

La valeur du bien hors frais est particulièrement d'application en cas de cession du bien par le biais d'une vente.

2. Par « **Valeur d'investissement** » (c'est-à-dire y inclus les frais d'acquisition), il convient d'entendre la « Valeur vénale » augmentée des frais d'acquisition.

• Réserves et considérations générales

Les évaluations ont été réalisées selon les conditions et réserves d'usage :

- Titres de propriété : valables et commercialement opposables, les propriétés sont libres d'hypothèque ;
- Obligations réglementaires et urbanistiques respect, en matière par exemple, de règlement de construction, de normes incendie, d'affectation actuelle du bâtiment... ;
- Etat structurel et technique, substances nocives : l'expert est parti du principe que les terrains ainsi que les bâtiments existants sont exempts de pollution,

¹ La « Valeur vénale » correspond à la « Fair Value ».

- de pourrissement, d'infestation et de défauts structurels ou de conception et que les terrains et les sols ne présentent aucune caractéristique défavorable susceptible d'empêcher la construction ou de remettre en cause la stabilité structurelle des bâtiments existants ;
- Equipements et biens incorporels : sont spécifiquement exclus tous matériels, équipements et autres installations entièrement ou principalement liés aux activités des occupants, ainsi que les meubles et ameublements, luminaires, appliques, véhicules, réserves et outils mobiles ;
 - Surface au sol et superficie des sites : aucun bornage ni mesurage détaillé n'a été effectué, les surfaces au sol communiquées correspondent à la superficie brute locative et ce sont ces valeurs qui sont prises en compte pour les estimations ;
 - Situation locative : la valeur du bien se fonde sur les données d'occupation (loyers, durée des baux, charges locatives...);
 - Projets de voirie : aucun projet de voirie susceptible d'affecter positivement ou négativement la valeur du bien n'est en préparation ;
 - Taxes et frais de cession et de location : les frais encourus par le vendeur lors de la cession et les taxes y afférentes ne sont pas pris en compte ;
 - Transmission d'informations : telles que perspectives de location, adaptations des loyers ou obligations non encore respectées en application de la réglementation en vigueur ou de décisions concernant l'affectation des sols.

• Méthodologie

L'expert analyse constamment les transactions de vente, d'achat et de location, ce qui permet d'identifier les tendances sur la base des niveaux de prix obtenus et d'en tirer des statistiques de marché (base de données concernant les niveaux des loyers, des prix de vente et des rendements) sur base des paramètres suivants :

- Situation,
- Age et catégorie des biens,
- Etat d'entretien et niveau de confort,
- Qualité architecturale,
- Rapport entre surfaces brutes et nettes,
- Ratio de parking (une place de parking pour x m²).

Grâce aux connaissances ainsi accumulées, l'expert procède à l'estimation de la valeur de chaque bien selon les méthodes suivantes :

- Première méthode : Capitalisation de la valeur locative estimée

La valeur d'investissement résulte de l'application d'un taux de rendement à la valeur locative estimée (VLE), plus ou moins la valeur actuelle nette (VAN) de la différence entre le loyer actuel et la VLE jusqu'à la prochaine échéance du bail.

- Deuxième méthode : Prix unitaires

La valeur d'investissement se déduit d'une estimation du prix au m² de surfaces de bureaux, d'entrepôts, d'archives ou de places de parking sur base d'informations en fonction du marché et compte tenu de divers facteurs tels que la situation du bien, son standing, son âge, etc.

- Troisième méthode : Valeur actualisée des flux de trésorerie (cash flow)

La valeur d'investissement se calcule sur base des conditions précisées au contrat et correspond à la somme de la valeur actuelle nette des divers flux de trésorerie au fil des ans.

- Valeur admise

La valeur d'investissement définitive est la valeur résultant de l'une ou plusieurs des méthodes décrites ci-dessus.

Comparaison des 2 derniers exercices

	Valeur d'investisse- ment au 30/09/2010	Valeur d'investisse- ment au 30/09/2011	% du Patrimoine au 30/09/2011	Changement par rap- port au 30/09/2010
ENSEMBLES INDUSTRIELS				
Courcelles - Rue de la Glacière 122	6.228.000 €	6.343.000 €	3,75%	1,85%
Gosselies - Demanet	4.901.000 €	5.253.000 €	3,11%	7,18%
Marchienne-Au-Pont - Rue Thomas Bonehill 30	2.395.000 €	2.489.000 €	1,47%	3,92%
TOTAL	13.524.000 €	14.085.000 €	8,33%	4,15%
IMMEUBLES INDUSTRIELS				
Jumet - Rue de l'Industrie 12	2.413.000 €	2.497.000 €	1,48%	3,48%
Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	7.612.000 €	7.604.000 €	4,50%	-0,11%
Eupen - Rue de l'Industrie 23	2.453.000 €	2.437.000 €	1,44%	-0,65%
Jumet - Rue Ledoux 38	286.000 €	275.000 €	0,16%	-3,85%
Gosselies - Emalleries	1.336.000 €	1.345.000 €	0,80%	0,67%
Gosselies - Aéroport	16.666.000 €	16.756.000 €	9,91%	0,54%
Gosselies - Avenue des Etats-Unis	1.184.000 €	1.174.000 €	0,69%	-0,84%
Fleurus - Avenue de l'espérance 1	1.342.000 €	1.361.000 €	0,80%	1,42%
TOTAL	33.767.000 €	33.449.000 €	19,78%	-0,94%
IMMEUBLES COMMERCIAUX				
Gosselies, RN 5	17.116.000 €	18.912.000 €	11,19%	10,49%
Gosselies - City Nord	48.033.000 €	48.921.000 €	28,93%	1,85%
Gosselies - Avenue de Grand Vivier	371.000 €	2.217.000 €	1,31%	497,57%
Gosselies - Demanet	5.747.000 €	5.794.000 €	3,43%	0,82%
Gosselies - Rue du Chemin de Fer	3.491.000 €	4.481.000 €	2,65%	28,36%
Binche - Rue Zéphirin Fontaine 50/70	989.000 €	988.000 €	0,58%	-0,10%
Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	542.000 €	506.000 €	0,30%	-6,64%
Nalinnes - Bultia	4.918.000 €	4.951.000 €	2,93%	0,67%
Dampremy - Chaussée de Bruxelles (projet)	1.285.000 €	1.285.000 €	0,76%	0,00%
Courcelles - Lido Shopping	4.535.000 €	5.382.000 €	3,18%	18,68%
Courcelles - Avenue Général De Gaulle		2.452.000 €	1,45%	N/A
Fléurus - Chaussée de Charleroi 150		442.000 €	0,26%	N/A
Couillet - Route de Philippeville 196	1.671.000 €	1.640.000 €	0,97%	-1,86%
Anderlues - Chaussée de Mons 56	1.154.000 €	1.154.000 €	0,68%	0,00%
Jumet - Chaussée de Bruxelles 268		600.000 €	0,35%	N/A
Péronnes-lez-Binche - Avenue Léopold III 5		1.675.000 €	0,99%	N/A
Naninne - Chaussée de Marche 878		2.209.000 €	1,31%	N/A
TOTAL	89.852.000 €	103.609.000 €	61,28%	15,31%
IMMEUBLES DE BUREAUX				
Jumet - Rue Frison 56	621.000 €	618.000 €	0,37%	-0,48%
Charleroi - Boulevard Joseph II	2.113.000 €	2.124.000 €	1,26%	0,52%
Charleroi - Boulevard Joseph II (extension)	634.000 €	643.000 €	0,38%	1,42%
Anvers - Belpairestraat		13.803.000 €	8,16%	N/A
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 12		743.000 €	0,44%	N/A
TOTAL	3.368.000 €	17.931.000 €	10,61%	432,39%
TOTAL GENERAL	140.511.000 €	169.074.000 €	100,00%	20,33%

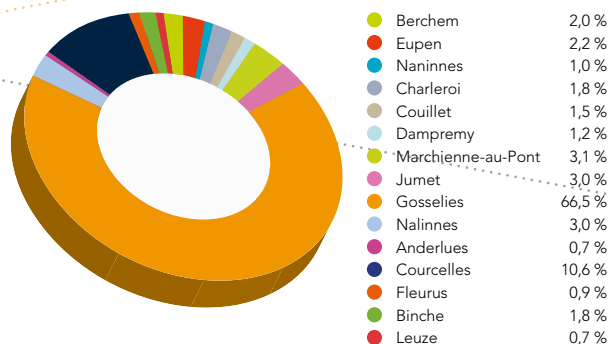
	30/09/2010	30/09/2011
Fair Value	134.858.558 €	161.896.716 €
Loyers net en cours	11.273.396 €	14.075.270 €
Loyers net en cours + VLE	12.031.581 €	14.340.670 €
Taux d'occupation ¹	93,70%	98,15%
Rendement sur loyer net + VLE ²	8,56%	8,48%
Rendement sur loyer net ³	8,02%	8,32%
Rendement sur loyer net ⁴	8,36%	8,69%

- 1 Loyer net en cours/Loyer net en cours + VLE
- 2 (Loyer net en cours + VLE)/Valeur d'Investissement du Portefeuille
- 3 Loyer net en cours/Valeur d'Investissement du Portefeuille
- 4 Loyer net en cours/Fair Value

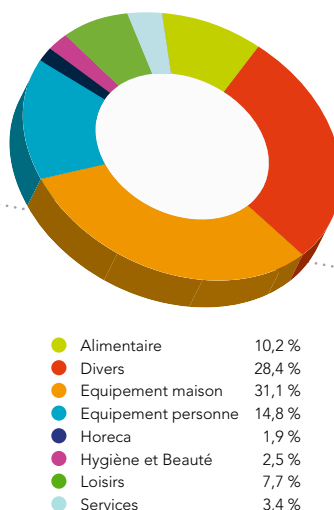
4. Analyse du portefeuille au 30 septembre 2011

Diversification

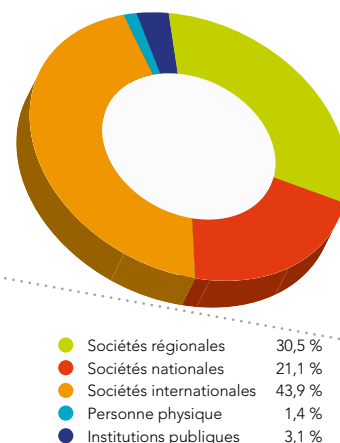
Répartition géographique



Répartition sectorielle



Répartition par catégorie de locataires



Classement des 10 principaux locataires

• En fonction des revenus locatifs annuels

	Site
1. Cedicora SA	08
2. Media Markt	10
3. Rack Store	13
4. Technum N.V.	16
5. Forever Products SA	08
6. Inter Carrelages SA	05
7. Michelin Belux SA	17
8. Eupener Karting SPRL	06
9. Tercel SA	33
10. L'Université de Mons Hainaut	18

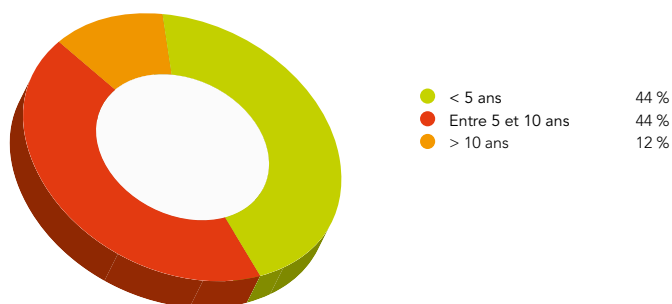
• En fonction des superficies

	Site	m ²
1. Cedicora SA	08	21.500
2. Michelin Belux SA	17	10.434
3. Forever Products	08	8.561
4. Eupener Karting SPRL	06	8.000
5. AMP SA	01	6.604
6. Planet Foot	09	6.602
7. Rack Store	13	6.365
8. Inter Carrelages SA	05	6.323
9. Media Markt	10	6.236
10. Literie Internationale	01	5.700

• En fonction de la durée résiduelle la plus importante des baux

	Site	Durée
1. Red Market	02	27
2. Red Market	09	26
3. Buffalo Grill	32	25
4. Facq	05	24
5. Mr Bricolage	38	24
6. Leader Price	38	22
7. Aldi	16	21
8. Forever Products SA	08	21
9. Dob / Oncle Jo	10	20
10. City Form	10	19

Durée résiduelle des baux



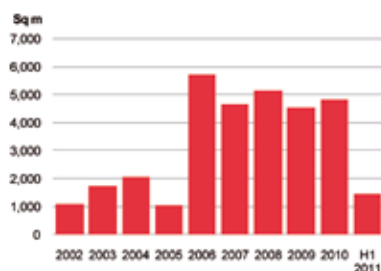
D. Principales tendances des marchés¹

1. Le marché immobilier des bureaux à Charleroi

Malgré le fait que Charleroi apparaît souvent dans la presse lorsqu'il s'agit d'immobilier commercial avec le réaménagement d'une partie du centre-ville, il y a très peu à dire pour les bureaux sur la première ville de Wallonie en termes de population (202.000 habitants).

Il y a non seulement généralement un faible niveau d'activité mais aussi une forte vacance locative. De plus, la plupart des transactions se concluent directement entre les parties concernées et sans communication externe. Dans le centre de Charleroi, le Forem a pris en location un espace de 395 m² et Igretec a accueilli deux nouveaux locataires dans l'Aéropole de la Périphérie. Ceci porte le niveau de prise en occupation à 1,436 m² à peine.

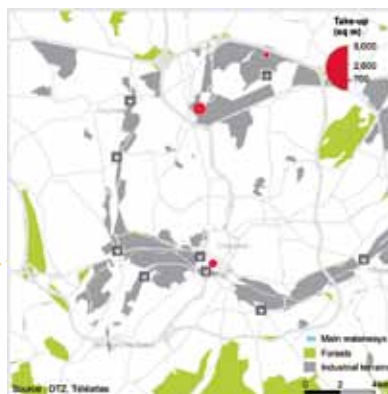
Charleroi : Take-up (\$1 2011)



Quelques développements pré-loués devraient être livrés dans les douze prochains mois dans l'Aéropole : Le Campus Technologique (21.000 m²) et le nouveau bâtiment de Delphi Genetics (1.500 m²). Le centre-ville devra attendre le projet Rive Gauche pour commencer à voir des nouveaux espaces de bureaux étant donné que le seul autre développement prévu est un immeuble développé par Igretec et pré-loué à Ethias (11.500 m²).

Malgré un loyer prime revu à la hausse à 130 €/m²/mois l'année dernière, la plupart des

transactions dans l'Aéropole se situent entre 100 € et 120 €/m²/an. Le centre-ville n'atteint que des loyers compris entre 50 € et 70 €/m²/mois étant donné que la majorité du stock de bureaux est obsolète.



2. Le marché de l'immobilier commercial à Charleroi et environs

Rue de la Montagne

Complètement réaménagée au début des années '80, elle rassemble actuellement les grandes chaînes nationales et internationales. Le secteur textile en général et les magasins de vêtements en particulier y sont majoritairement présents. Cette artère principale de Charleroi génère une fréquentation de 90.000 passants par semaine (Fastigon, 2006).

La disponibilité en commerce reste assez faible et les loyers les plus élevés se maintiennent à 450 €/m²/an au maximum. Il existe une différence de valeur locative importante entre les différentes parties de la rue, avant et après le carrefour avec le boulevard Audent.

Boulevard Tirou

Les commerces sont ici plus diversifiés, et les loyers légèrement inférieurs, puisque proches de 300 €/m²/an. Globalement, nous pouvons toutefois dire que le marché immobilier commercial du centre de Charleroi est un marché

¹ Sources : DTZ Research et Oxford Economics

difficile et la pratique du « pas-de-porte » n'y est plus guère de mise. De manière générale, les rues commerciales secondaires en Belgique sont mises sous pression depuis 2009 et les niveaux de loyers s'en ressentent.

Ville II

Créé en 1990, ce centre commercial compte 92 magasins, pour une surface totale de 16.591 m². On y note la présence de grandes enseignes, telles que C&A, Champion, Blokker et Casa. Les loyers y sont d'environ 600 €/m²/an aux meilleurs emplacements, de 300 €/m² en moyenne en plus du paiement d'un « pas-de-porte ». L'extension de ce centre est en cours de finalisation.

City Nord (Gosselies)

Le regroupement de commerces au Nord de la ville a notamment permis la création d'un « Retail Warehousing Park » majeur à l'échelle belge, City Nord, lequel regroupe une soixantaine de magasins différents, ce qui en fait l'un des plus importants en Belgique.

D'autres enseignes se sont implantées de part et d'autre de ce site.

Projets

De nombreux projets, ayant pour vocation de redynamiser le centre de Charleroi ont été présentés. Toutefois, après près de deux années de tergiversation, la ville de Charleroi a enfin scellé un accord afin de soutenir un projet unique : le projet « Rive Gauche » porté par le tandem de promoteur Engelstein et Robelco sera donc l'unique projet soutenu par la ville au cours des dix prochaines années.

Ce projet ambitionne de développer environ 25.000 m² de surface commerciale en plein coeur de la ville-basse (du quai de Brabant à la place Albert 1er, en passant par le Passage de la Bourse).

Le promoteur CityMall et sa proposition de développement commercial (54.000 m²) sur le site du Palais des Expositions devra donc patienter mais semble ne pas se décourager pour autant.

Outre ces projets du centre-ville, nous pouvons également citer le projet Citta Verde (anciennement projet Citadelle), soutenu par le promoteur italien Gruppo Moro. Ce projet important situé à Farciennes comprend notamment un hypermarché, une galerie commerçante, des infrastructures sportives, etc. Néanmoins, ce projet s'est heurté, début 2010, au refus d'octroi de permis par le Ministre compétent. Le promoteur poursuit toutefois les discussions avec l'autorité publique afin d'adapter son projet et a déposé dans le même temps un recours en annulation de la décision du ministre au conseil d'Etat. Le projet pourrait toutefois être revendu à la découpe.

De son côté, le Groupe Bouygues envisagerait de développer un « Retail Park », sur près de 20.000 m², sur le site dit « des motards », en bordure du grand ring de Charleroi (R3), à proximité du Cora de Châtelaineau. Ce projet n'est encore qu'en phase potentielle puisqu'il a essuyé le refus du ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité Philippe Henry.

Enfin, des investisseurs israéliens ont l'intention de redévelopper le site commercial à l'entrée de la ville occupé notamment par Toys 'R' Us. Ce projet s'intitule « Fun City » et comprendrait un cinéma 3D, la relocalisation du bowling du Palais des Expositions, une vingtaine de boutiques et de l'Horeca.

Investissements

On notera par ailleurs la vente reportée de la Tour Albert à Charleroi par Cofinimmo au fonds allemand WealthCap Real Estate Management.

Enfin, Foruminvest BeLux a été racheté par City Mall, fondé par le CEO de Foruminvest en Belgique. Banimmo a investi 54 M€ dans ce portefeuille qui aurait une valeur de 120 M€ et comprend trois projets de shopping centres.

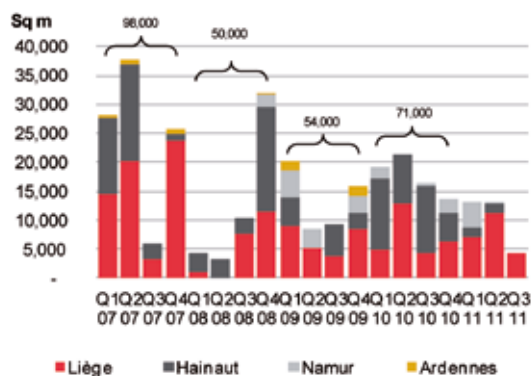
En mai Redevco et Carrefour ont conclu un accord concernant les anciens hypermarchés et supermarchés Carrefour fermés en 2010. Ceux-ci incluent Haine-St-Pierre, Jumet (reloué à Match), Mouscron et Waterloo Centre.

À la fin du mois de juin, Médiacité Shopping SA a retiré son offre de certificats immobiliers proposée en mai.

3. Le marché semi-industriel et logistique en Wallonie

Bien que son niveau se soit stabilisé au second trimestre, la tendance à la baisse n'a été que temporairement à l'arrêt, puisque la prise en occupation des immeubles semi-industriels en Wallonie baisse à nouveau, cette fois de près de 70% pour se situer à 4.500 m². Ce chiffre se compose de deux locations dans le sous-marché de Liège, toutes deux à Grivegnée, y compris une location de 1.450 m² par le CHU.

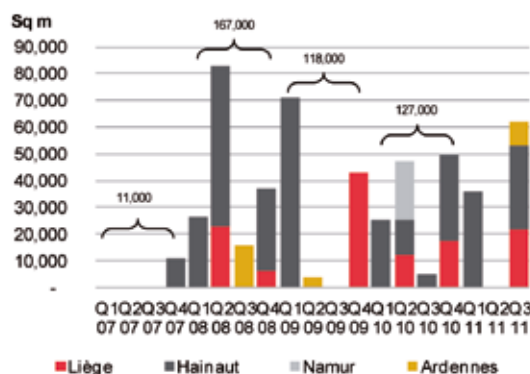
Take-up: Wallonie semi-industriel



L'activité logistique a sauvé la mise pour la Wallonie ce trimestre, nous avons observé de nombreuses transactions sur un marché qui a été non existant lors du second trimestre. Le take-up s'est situé

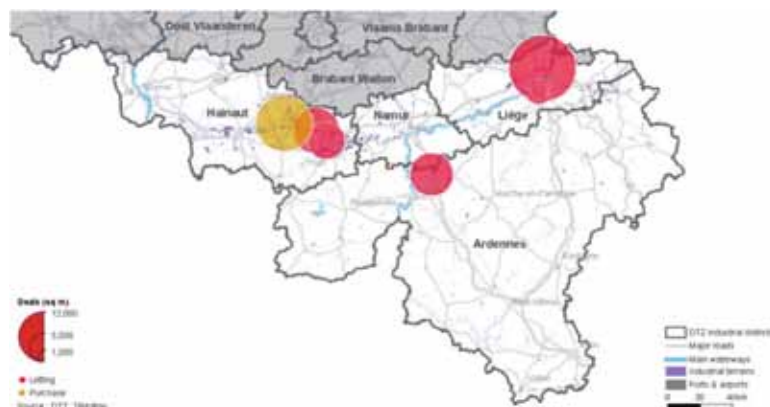
à 62.000 m². La plus grosse transaction était la location de 21.432 m² par l'entreprise wallonne de stockage et de logistique Lock'o. La Wallonie a également démontré sa capacité à attirer les entreprises étrangères telles que Yusen Logistics à Courcelles (10.000 m² loués), et Touchroad qui sera propriétaire d'un centre de distribution européen de 15.000 m² à La Louvière (Garocentre).

Take-up: Wallonie logistique



La carte ci-dessous révèle également une transaction logistique en Ardennes, la première depuis le début de 2009. Globalement, ce trimestre a été le meilleur sur le marché de la logistique wallonne depuis le 1^{er} trimestre de 2009.

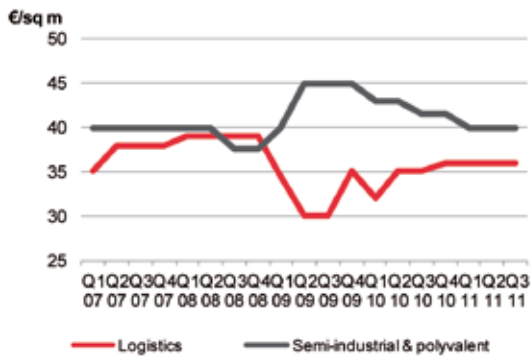
Take-up: Wallonie



Source: DTZ Research

Les loyers prime semi-industriels en Wallonie restent stables à 40 €/m²/an, tandis que les loyers réguliers se situeraient entre 30 € et 40 €/m²/an. Les loyers prime logistiques ont été revus rétrospectivement à 36 €/m²/an, compte tenu de nouvelles données qui ont été trouvées sur une transaction du dernier trimestre de 2010 – ce loyer est resté stable depuis. Les loyers logistiques réguliers seraient dans les environs de 32 €/m²/an.

Loyers prime: Wallonie



RAPPORT FINANCIER

A. Rapport du commissaire ¹

DELOITTE représentée par Rik NECKEBROECK, Commissaire
Beekenlaan 8b – 1831 Diegem, Belgique
Nommé pour une durée de 3 ans renouvelable.
Début de mandat en cours : 14 décembre 2010
Fin de mandat en cours : 10 décembre 2013
La rémunération s'élève à 30.000 € HTVA par exercice pour l'examen des comptes annuels.

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire qui nous a été confié. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes consolidés ainsi que la mention complémentaire requise.

Attestation sans réserve des comptes consolidés

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Warehouses Estates Belgium SCA (la « société ») et de ses filiales (conjointement le « groupe ») pour l'exercice se clôturant le 30 septembre 2011, établis conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan consolidé s'élève à 165.973.000 € et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice consolidé de l'exercice de 10.838.000 €.

L'établissement des comptes consolidés relève de la responsabilité du conseil d'administration. Cette responsabilité comprend entre autres: la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en œuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes consolidés. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, y compris l'évaluation du risque que les comptes consolidés contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans le cadre de cette évaluation de risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur dans le groupe pour l'établissement et la présentation sincère des comptes consolidés afin de définir les procédures de contrôle appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Nous avons également évalué le bien-fondé des règles d'évaluation, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société, ainsi que la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu du conseil d'administration et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle.

Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes consolidés clôturés au 30 septembre 2011 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats du groupe, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Mention complémentaire

L'établissement et le contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés relèvent de la responsabilité du conseil d'administration.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport la mention complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes consolidés: le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes consolidés. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels le groupe est confronté, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.

Diegem, le 21 novembre 2011

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Rik Neckebroeck

¹ présenté à l'Assemblée Générale des actionnaires

B. Informations financières consolidées au 30 septembre 2011

1. Etat de la situation financière consolidée (en €)

	Notes	Statutaire IFRS 30/09/2010	Consolidé IFRS 30/09/2011
ACTIF			
I. Actifs non courants			
C. Immeubles de placement	3, 4	134.858.558	161.791.715
- Immeubles disponibles à la location	3, 4	134.858.558	158.735.193
- Projet de développement	3, 4	0	3.056.522
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente	32	0	105.000
- Immeubles de placement		0	105.000
D. Créances commerciales	5	1.988.925	2.734.948
E. Créances fiscales et autres actifs courants		0	787
- Autres		0	787
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	6	238.939	756.385
G. Comptes de régularisation	7	353.570	583.906
- Charges immobilières payées d'avance		301.482	320.327
- Autres		52.088	263.579
TOTAL DE L'ACTIF		137.439.992	165.972.740
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES			
A. Capital	8	6.700.000	8.403.938
- Capital souscrit		6.700.000	10.000.000
- Frais d'augmentation de capital		0	-1.596.062
B. Primes d'émission		0	26.924.110
C. Réserves	9	77.752.803	77.711.468
- a. Réserve légale		40.376	40.376
- b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		65.204.107	65.329.530
- 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		-1.757.283	-2.402.534
- m. Autres réserves		2.455.361	2.455.361
- n. Résultats reportés des exercices antérieurs		11.810.242	12.288.736
D. Résultat net de l'exercice		6.894.130	10.837.780

	Notes	Statutaire IFRS 30/09/2010	Consolidé IFRS 30/09/2011
PASSIF			
I. Passifs non courants	10	42.903	1.639.523
<i>B. Dettes financières non courantes</i>		42.903	1.639.523
a) Etablissements de crédit		0	1.579.413
c) Autres		42.903	60.110
- Garanties locatives reçues		42.903	60.110
II. Passifs courants		46.050.157	40.455.921
<i>B. Dettes financières courantes</i>	11	39.470.000	31.999.555
a) Etablissements de crédit		39.470.000	31.999.555
<i>C. Autres passifs financiers courants</i>	11	2.402.534	2.130.731
- Instruments de couverture autorisés		2.402.534	2.130.731
<i>D. Dettes commerciales et autres dettes courantes</i>	12	1.519.706	2.929.014
a) Exit tax		0	1.252.940
b) Autres		1.519.706	1.676.074
- Fournisseurs		1.396.952	1.148.185
- Impôts, rémunérations et charges sociales		122.754	527.889
<i>E. Autres passifs courants</i>	13	83.911	265.193
<i>F. Comptes de régularisation</i>	14	2.574.007	3.131.428
- Revenus immobiliers perçus d'avance		2.513.284	2.948.879
- Intérêts et autres charges courus non échus		60.723	182.549
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		137.439.992	165.972.740

2. Compte de résultats consolidés (en €)

	Notes	Statutaire IFRS 30/09/2010	Consolidé IFRS 30/09/2011
I. Revenus locatifs	15	10.882.636	12.883.780
A. Loyers		10.882.636	12.823.169
E. Indemnités de rupture anticipée de bail		0	60.611
III. Charges relatives à la location	16	-85.441	20.625
B. Réductions de valeur sur créances commerciales		-126.488	-7.630
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		41.047	28.255
RESULTAT LOCATIF NET		10.797.195	12.904.405
IV. Récupération de charges immobilières		0	9.080
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs		0	1.000
B. Récupération sur remise en état au terme du bail		0	8.080
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	17	1.542.879	2.038.011
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		589.867	966.309
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		953.012	1.071.702
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	18	-1.655.514	-2.204.268
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-624.160	-1.065.484
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-1.031.354	-1.138.784
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	19	70.987	11.037
RESULTAT IMMOBILIER		10.755.548	12.758.264
IX. Frais techniques	20	-1.004.793	-1.191.122
A. Récurrents		-155.141	-176.579
Primes d'assurance		-155.141	-176.579
B. Non récurrents		-849.652	-1.014.543
- Dépenses relatives à l'amélioration des immeubles		-469.645	-479.891
- Honoraires		-380.007	-534.652
X. Frais commerciaux	21	-109.866	-83.735
A. Commissions d'agence		-52.936	-10.382
B. Publicité		-38.972	-73.353
C. Frais juridiques		-17.957	0
XII. Frais de gestion immobilière	22	-617.415	-643.972
A. Honoraires versés aux gérants		-469.003	-506.607
- Honoraires de la gérance		-326.479	-334.859
- Rémunération Administrateurs et Comité d'Audit		-52.500	-85.000
- Honoraires de l'expert immobilier		-90.024	-86.748
B. Charges de gestion d'immeubles		-148.412	-137.365
- Avocats		-27.612	-16.448
- Taxes et redevances		-120.800	-120.917
CHARGES IMMOBILIERES		-1.732.074	-1.918.829
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		9.023.474	10.839.435

	Notes	Statutaire IFRS 30/09/2010	Consolidé IFRS 30/09/2011
XIV. Frais généraux de la société	23	-473.049	-672.242
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	24	126.647	42.944
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		8.677.071	10.210.137
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	25	0	102.778
A. Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)		0	525.000
B. Valeur comptable des immeubles vendus		0	422.222
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement		125.422	1.680.813
RESULTAT D'EXPLOITATION		8.802.494	11.993.728
XX. Revenus financiers	26	17.655	82.538
A. Intérêts et dividendes perçus		470	56.893
C. Autres		17.185	25.645
XXI. Charges d'intérêts nettes	27	-1.327.869	-1.465.234
A. Intérêts nominaux sur emprunt		-614.688	-848.775
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-713.181	-616.458
XXII. Autres charges financières		-2.079	-6.250
A. Frais bancaires et autres commissions		-2.079	-6.250
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	28	-645.251	271.803
A. Instruments de couverture autorisés		-645.251	271.803
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-645.251	271.803
RESULTAT FINANCIER		-1.957.544	-1.117.142
RESULTAT AVANT IMPOT		6.844.950	10.876.586
XXIV. Impôts des sociétés	29	49.180	-38.806
IMPOT		49.180	-38.806
RESULTAT NET DE L'EXERCICE		6.894.130	10.837.780
Autres éléments du résultat global		0	0
RESULTAT GLOBAL	30	6.894.130	10.837.780
RESULTAT DE BASE ET DILUE PAR ACTION		2,99	3,42
		30/09/2010	30/09/2011
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale		39,67 €	39,12 €
Cours de bourse		41,65 €	43,95 €
Valeur du patrimoine immobilier		134.858.558 €	161.791.715 €
Ratio d'endettement suivant Art. 27 de l'AR du 07/12/2010		29,92%	22,19%

3. Etat des variations des capitaux propres consolidés (en €)

	Capital	Primes d'émission	Réserve légale
AU 30/09/2009	6.700.000	0	40.376
Dividendes sur le résultat 2008/2009			
Affectation du résultat 2008/2009 aux réserves			
Résultat de l'exercice 2009/2010			
AU 30/09/2010	6.700.000	0	40.376
Augmentation de capital ¹	2.512.498	27.711.612	
Frais liés à l'augmentation de capital	-1.596.062		
Affectation du résultat 2009/2010 aux réserves			
Transfert d'une partie des primes d'émission en capital	787.502	-787.502	
Dividendes sur le résultat 2009/2010			
Résultat de l'exercice 2010/2011			
AU 30/09/2011	8.403.938	26.924.110	40.376

La direction analyse régulièrement la structure des capitaux propres et la compare à l'endettement en vue de limiter le taux d'endettement.

Les dividendes font partie du résultat jusqu'à ce que l'assemblée générale des actionnaires les attribue.

Les modifications éventuelles du capital de la Sicafi sont régies par les articles 10 et suivants des statuts coordonnés modifié lors de l'AGE du 30 juin 2011.

¹ L'augmentation de capital réalisée en décembre 2010 a permis de récolter un montant total de 28.628.048 €, déduction faite des frais liés à la transaction. Le nombre de parts représentatives du capital de la société est ainsi passé de 2.302.691 à 3.166.337.

Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	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	Autres réserves	Résultat non distribué	Capitaux propres
65.263.938	-153.150	2.434.431	17.102.673	91.388.268
-59.831	-1.604.133	20.930	-6.935.465 1.643.034 6.894.130	-6.935.465 0 6.894.130
65.204.107	-1.757.283	2.455.361	18.704.372	91.346.933
125.422	-645.251		519.829 -6.935.465 10.837.780	30.224.110 -1.596.062 0 0 -6.935.465 10.837.780
65.329.530	-2.402.534	2.455.361	23.126.516	123.877.296

4. Tableau des flux de trésorerie consolidés (en €)

	2010	2011
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	223.764	238.939
Résultat de l'exercice	6.894.130	10.837.780
+/- Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers)	1.312.293	1.388.945
+/- Variation de la juste valeur des instruments financiers ¹	645.251	-271.803
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	-49.180	38.806
Eléments sans effet de trésorerie	-39.981	-1.804.215
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placements	-125.422	-1.680.813
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placements	0	-102.778
+ Pertes de valeur (- reprises de pertes de valeur) sur créances commerciales	85.441	-20.625
Variations du besoin en fonds de roulement	1.129.454	483.562
Mouvements des éléments de l'actif	99.313	538.908
Créances commerciales	13.377	-694.199
Autres Créances	141.517	1.062.366
Charges à reporter et produits à recevoir	-55.581	170.741
Mouvements des éléments du passif	1.030.141	-55.347
Dettes commerciales	998.506	-298.394
Variation des dettes fiscales	-62.361	-314.374
Charges à imputer et revenus à reporter	93.996	557.421
- Impôts payés (+ impôts encaissés)	2.180	86.739
Autres	-20.805	-31.196
Flux de trésorerie des activités opérationnelles (A)	9.873.342	10.728.616
- Acquisition société « Bromley SA » net de trésorerie ²	0	-4.850.341
- Acquisition société « Center Meubles SPRL » net de trésorerie ²	0	-3.789.316
- Acquisition société « Immo Cigna SA » net de trésorerie ²	0	-1.859.689
- Acquisitions immeubles de placement	-3.770.860	-243.000
+ Cessions immeubles de placement	0	524.778
- Projets de développement et travaux d'aménagement	-3.643.403	-4.615.208
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente	0	0
+ Cessions autres actifs	0	0
Flux de trésorerie des activités d'investissement (B)	-7.414.263	-14.832.777
Augmentation en capital et prime démission	0	30.224.110
Frais liés à l'augmentation de capital	0	-1.596.062
+ Augmentation des dettes financières	6.378.211	17.208
- Diminution des dettes financières	-575.000	-15.730.523
Intérêts payés	-1.329.948	-1.471.483
Intérêts reçus	17.655	82.538
Dividendes payés	-6.934.821	-6.904.182
Flux de trésorerie des activités de financement (C)	-2.443.904	4.621.606
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	238.939	756.385

1 Au 30/09/2011, les instruments de couverture de taux ont été valorisés à - 2.130.731 € contre - 2.402.534 € 30/09/10 soit une variation de la juste valeur des instruments financiers de 271.803 €.

2 Ce montant est lié à l'acquisition des filiales « Bromley SA », « Center Meubles SPRL » et « Immo Cigna SA » qui n'ont pas été traitées comme un regroupement d'entreprises mais dont le flux net est présenté distinctement selon IFRS 7 :

- Bromley SA : 5.274.095 € (acquisition) — 423.754 € (trésorerie),
- Center Meubles SPRL : 3.801.660 € (acquisition) — 12.344 € (trésorerie),
- Immo Cigna SA : 1.875.773 € (acquisition) — 16.084 € (trésorerie).

Les états financiers et résultats à leur date d'acquisition sont repris dans la note 34.

5. Notes explicatives aux états financiers consolidés

NOTE 1. Informations générales et méthodes comptables

Informations générales

Warehouses Estates Belgium S.C.A. (ci-après dénommée « WEB SCA » ou la « Société ») est une société d'investissement à capital fixe immobilière (Sicaf immobilière) de droit belge. Les comptes annuels de la Société au 30 septembre 2011 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 21 novembre 2011.

La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que les notes comptables explicatives relatives à l'année 2010 ne sont reprises que par référence dans le présent rapport financier annuel et consultables, en totalité, dans le rapport financier annuel de l'année concernée.

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

Méthodes comptables

1. Base de préparation

La Société a établi ses comptes annuels conformément au référentiel IFRS (« International Financial Reporting Standards ») tel qu'adopté dans l'Union européenne dès l'exercice clôturé le 30 septembre 2006.

La Société n'a pas anticipé l'application des nouvelles normes et interprétations dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 30 septembre 2011.

a) Nouvelles normes et interprétations appliquées pour la première fois

- IFRIC 15 *Contrats liés à la construction d'immeubles* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2010). Cette nouvelle interprétation traite essentiellement de la situation du promoteur immobilier et n'est donc pas applicable à la situation de la Société ;

Les autres normes et interprétations nouvelles et amendées qui entrent en vigueur au cours de l'exercice ne sont pas applicables ou n'ont pas d'impact.

b) Nouvelles normes et interprétations non encore en vigueur

- IFRS 9 *Instruments financiers*¹. Cette nouvelle norme ne porte actuellement que sur le traitement des actifs financiers et n'a pas encore été adoptée au niveau européen. Son impact devrait être limité ;
- IFRS 10 *Etats financiers consolidés*¹ ;
- IFRS 11 *Partenariats*¹ ;
- IFRS 12 *Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités*¹ ;

¹ applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013

- IFRS 13 *Evaluation de la juste valeur*¹ ;
- Amendements à IFRS 1 *Première adoption des IFRS – Forte hyperinflation et élimination des datés fixes pour les premiers adoptants*² ;
- Amendements à IFRS 7 *Instruments financiers : informations à fournir – Décomptabilisation*¹. Ces amendements visent à développer les informations fournies dans les notes concernant les transactions de décomptabilisation telles que le factoring. Ces amendements ne devraient pas avoir d'impact ;
- Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers – Présentation des autres éléments du résultat global* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} juillet 2012) ;
- Amendements à IAS 12 *Impôts sur le résultat – Impôt différé: Recouvrement de la valeur comptable d'un actif* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2012) ;
- Amendements à IAS 19 *Avantages du personnel*¹ ;
- Amendements à IAS 24 *Informations relatives aux parties liées* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2011). Cette norme remplace IAS 24 *Informations relatives aux parties liées* publiée en 2003. Son impact sur les informations fournies dans les notes devrait être limité ;
- Amendements à IAS 28 *Participations dans des entreprises associées et coentreprises*¹ ;
- Améliorations aux IFRS (2009) (normalement applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2011). L'impact de ces améliorations devrait être limité ;
- Améliorations aux IFRS (2010) (normalement applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2011) . L'impact de ces améliorations devrait être limité ;
- IFRIC 20 *Frais de découverte engagés pendant la phase d'exploitation d'une mine à ciel ouvert*¹ ;
- Amendements à IFRIC 14 IAS 19 – *Le plafonnement d'un actif au titre des prestations définies, les obligations de financement minimum et leur interaction – Avances d'une obligation de financement minimum* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2011).

Les autres normes et interprétations nouvelles et amendées qui entreront en vigueur au cours d'exercices ultérieurs ne sont pas applicables ou n'ont pas d'impact.

2. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont les terrains et/ou constructions détenus par WEB SCA pour en dégager des loyers. 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 dont les variations sont comptabilisées directement dans le compte de résultats.

La juste valeur correspond au montant contre lequel un immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, avec leurs accords, et dans des conditions de concurrence normale. Du point de vue du vendeur, elle doit être comprise déduction faite des droits d'enregistrement. Ces droits varient entre 2,5 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, qui constitue la différence, est effectuée par un expert indépendant tous les 3 mois.

¹ applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013

² applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} juillet 2011

Les projets de développement sont des immeubles en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure. Comme tout immeuble de placement, ils sont initialement évalués à leur coût et portés, lors de leur première évaluation, à leur juste valeur dont les variations sont comptabilisées directement dans le compte de résultats.

3. Actifs 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 WEB SCA s'est engagée dans un plan de vente, si l'immeuble est activement commercialisé à un prix raisonnable et si la réalisation de la vente est attendue dans un délai d'un an.

4. Instruments financiers

Créances et dettes commerciales

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Dettes financières

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

Instruments dérivés

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

5. 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.

6. Produits locatifs

Conformément à IAS 17 – *Contrats de location*, les baux conclus par WEB SCA constituent des contrats de location simple car la Société conserve les principaux risques et avantages associés à la propriété des immeubles de placement. Les loyers perçus sont donc comptabilisés en produits locatifs de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

7. 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.

8. Impôts

Impôts sur le résultat

Les impôts sur le résultat portent principalement sur l'activité de la Société en dehors de la Belgique car elle n'y bénéficie pas du statut fiscal propre aux sicaf immobilières.

La charge d'impôts 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. La Société ne comptabilise des actifs d'impôts différés que dans la mesure où il est probable qu'elle disposera de bénéfices imposables permettant la réalisation de ces actifs.

9. Principe de la consolidation

Filiale

La filiale est une société qui est contrôlée par une autre société appelée société mère. Cela signifie que la société mère détient suffisamment de droits de vote en assemblée pour pouvoir y faire entériner ses décisions. Cela nécessite donc de posséder plus de la moitié des actions qui composent le capital social de la filiale.

Base de la consolidation

La méthode appliquée par la Sicafi pour consolider sa/ses filiale(s) est la méthode de la consolidation intégrale. Cette méthode consiste à présenter son patrimoine, sa situation financière et les résultats de l'ensemble des entités qui le constituent comme s'il ne s'agissait que d'une seule et même entreprise. Il convient, au préalable, d'éliminer les comptes de bilan et de résultat réciproques entre la Sicafi et une filiale.

NOTE 2. Sources principales d'incertitudes relatives aux estimations et jugements comptables significatifs

Les immeubles de placement, qui constituent la quasi-totalité de l'actif de WEB SCA sont estimés à leur juste valeur par un expert indépendant en application des principes développés dans les méthodes comptables et dans la note 4.

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

NOTE 3. Informations sectorielles consolidées 2010-2011

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

ACTIF (en €)	Halls Industriels		Commerces	
	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011
I. Actifs non courants				
C. Immeubles de placement	42.027.972	43.291.181	86.657.933	98.752.904
F. Actifs financiers non courants	0	0	0	0
II. Actifs courants				
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	105.000	0	0
D. Créances commerciales	630.465	660.519	1.156.512	1.693.709
E. Créances fiscales et autres actifs courants	0	0	0	787
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	0	0	0	0
G. Comptes de régularisation	133.003	141.567	192.409	233.318
TOTAL DE L'ACTIF	42.791.441	44.198.267	88.006.854	100.680.717

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (en €)	Halls Industriels		Commerces	
	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES				
A. Capital	0	0	0	0
B. Primes d'émissions	0	0	0	0
C. Réserves	0	0	0	0
D. Résultat net de l'exercice	0	0	0	0
PASSIF				
I. Passifs non courants				
B. Dettes financières non courantes	0	0	0	0
F. Passifs d'impôts différés	0	0	0	0
II. Passifs courants				
B. Dettes financières courantes	0	0	0	0
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	231.393	205.413	1.128.940	672.702
E. Autres passifs courants	0	0	0	0
F. Comptes de régularisation	777.035	720.541	1.568.160	1.875.188
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.008.428	925.954	2.697.100	2.547.890

Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	Total
30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011
1.260.209	14.822.785	4.912.444	4.924.845	0	0	134.858.558	161.791.715
0	0	0	0	0	0	134.858.558	161.791.715
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	2.581.434	4.181.025
54.269	228.018	147.679	152.702	0	0	0	105.000
0	0	0	0	0	0	1.988.925	2.734.948
0	0	0	0	0	0	0	787
0	0	0	0	238.939	756.385	238.939	756.385
15.171	197.458	12.987	11.564	0	0	353.570	583.906
1.329.649	15.248.261	5.073.110	5.089.111	238.939	756.385	137.439.992	165.972.740

Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	Total
30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011
0	0	0	0	6.700.000	8.403.938	91.346.933	123.877.296
0	0	0	0	0	26.924.110	6.700.000	8.403.938
0	0	0	0	77.752.803	77.711.468	0	26.924.110
0	0	0	0	6.894.130	10.837.780	77.752.803	77.711.468
0	0	0	0	0	0	36.130.888	10.837.780
0	0	0	0	0	0	42.903	1.639.523
0	0	0	0	42.903	1.639.523	42.903	1.639.523
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	39.470.000	31.999.555	46.050.157	40.455.521
0	0	0	0	2.402.534	2.130.731	39.470.000	31.999.555
12.994	260.981	23.624	9.089	122.754	1.780.829	2.402.534	2.130.731
0	0	0	0	83.911	265.193	1.519.706	2.929.014
87.015	387.486	141.796	148.213	0	0	83.911	265.193
100.010	648.467	165.421	157.302	133.469.034	161.693.127	137.439.992	165.972.740

(en €)

	Halls Industriels		Commerces	
	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011
RESULTAT LOCATIF NET	3.634.748	3.810.363	6.291.776	7.439.438
RESULTAT IMMOBILIER	3.604.407	3.785.366	6.289.751	7.383.601
IX. Frais techniques	-431.173	-349.695	-498.542	-638.097
X. Frais commerciaux	-58.797	-21.611	-47.950	-49.061
XII. Frais de gestion immobilière	-187.819	-184.841	-334.981	-368.453
XIV. Frais généraux de la société	-176.806	-190.708	-306.696	-387.927
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	47.182	2.030	78.131	27.972
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	102.778	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.085.320	664.438	1.188.155	557.728
RESULTAT D'EXPLOITATION	1.711.672	3.807.756	6.367.868	6.525.761
RESULTAT FINANCIER	0	0	0	0
IMPOT	0	0	0	0
RESULTAT NET	1.711.672	3.807.756	6.367.868	6.525.761

NOTE 4: Immeubles de placement consolidés (en €)

	2010	2011
Solde au 01/10/N-1	127.318.873	134.858.558
Acquisitions	3.770.860	21.164.357
Projets de développement	0	3.056.522
Dépenses capitalisées	3.643.403	1.558.686
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente		
Cessions		- 422.222
Augmentation/(diminution) de juste valeur	125.422	1.680.813
Solde à la clôture N	134.858.558	161.896.715

L'expert immobilier effectue trimestriellement une valorisation des immeubles de placement en conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de Sica Immo. La juste valeur est définie comme la valeur, hors droits de mutation, la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées. Cette valeur ne reflète ni les dépenses d'investissements futurs qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses. Elle repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant aux propriétaires. Le taux d'actualisation dépend principalement des taux d'actualisation observés sur le marché de l'investissement immobilier eu égard à la localisation et à la qualité des bâtiments et des locataires à la date de valorisation. Les loyers futurs sont estimés sur base des loyers contractuels existants et des anticipations du marché immobilier propre à chaque immeuble pour les périodes subséquentes.

La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'Etat d'un droit de mutation. Le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation.

Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	Total
30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011
313.470	1.077.197	557.201	577.407	0	0	10.797.195	12.904.405
308.021	1.013.432	553.369	575.866	0	0	10.755.548	12.758.264
						0	0
-40.738	-165.977	-17.170	-18.130	-17.170	-19.223	-1.004.793	-1.191.122
-1.123	-9.763	-1.995	-3.300	0	0	-109.866	-83.735
-14.520	-63.262	-27.594	-27.416	0	0	-564.915	-643.972
-15.138	-64.484	-26.909	-29.123	0	0	-525.549	-672.242
0	12.940	1.333	3	0	0	126.647	42.944
0	0	0	0	0	0	0	102.778
26.499	446.246	-3.912	12.401	0	0	125.422	1.680.813
263.001	1.169.132	477.122	510.301	-17.170	-19.223	8.802.494	11.993.728
0	0	0	0	-1.957.544	-1.117.142	-1.957.544	-1.117.142
0	0	0	0	49.180	-38.806	49.180	-38.806
263.001	1.169.132	477.122	510.301	-1.925.534	-1.175.171	6.894.130	10.837.780

Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue. L'analyse de l'historique des cessions réalisées sur le marché belge durant les années 2003 à 2005 incluses donne un taux moyen de coût de transaction de 2,5 %. Aussi, la valeur probable de réalisation des immeubles de plus de 2.500.000 €, droits déduits, correspondant à la juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IFRS, peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5 %. Ce taux de 2,5 % sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à +/- 0,5 %. Pour les autres immeubles, les droits d'enregistrement, en vigueur ont été déduits.

Au moment de l'acquisition de l'immeuble, la valeur d'investissement, incluant les droits de mutation, est comptabilisée à l'actif du bilan et lors de la première 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 les deux valeurs retenues est comptabilisée en compte de résultats.

NOTE 5. Créances commerciales et créances douteuses (en €)

	2010	2011
Créances commerciales	1.988.925	2.734.948
Clients	2.019.246	2.762.701
Clients créditeurs	- 31.497	- 27.753
Factures à établir	0	0
Notes de crédit à recevoir	1.176	0
Créances douteuses	485.194	438.796
Réductions de valeur sur créances douteuses	- 485.194	- 438.796

Les loyers sont payables anticipativement. Pour la refacturation des charges incombant aux locataires, les factures sont payables à 30 jours fin de mois.

SEGMENTATION PAR STRUCTURE D'ÂGE (EN €)

Créances commerciales

Echu < 30 jours
Echu 30 - 59 jours
Echu 60 - 89 jours
Echu > 90 jours

	2010	2011
Créances commerciales	2.019.246	2.762.701
Echu < 30 jours	1.667.546	2.474.620
Echu 30 - 59 jours	104.573	81.297
Echu 60 - 89 jours	12.802	11.825
Echu > 90 jours	234.326	194.959

SEGMENTATION PAR TYPE DE CLIENTS (EN €)

Créances commerciales

Institutions publiques
Sociétés
Personnes Physiques

	2010	2011
Créances commerciales	2.019.246	2.734.948
Institutions publiques	77.327	44.477
Sociétés	1.896.891	2.644.871
Personnes Physiques	45.028	45.600

CRÉANCES DOUTEUSES - TABLEAU DES MOUVEMENTS (EN €)

A la fin de l'exercice précédent

Dotations
Utilisations
Reprises

A la fin de l'exercice

	2010	2011
A la fin de l'exercice précédent	420.824	485.194
Dotations	126.488	7.630
Utilisations	- 21.071	- 25.773
Reprises	- 41.047	- 28.255
A la fin de l'exercice	485.194	438.796

La Sicafi 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 au point 4 du chapitre « Rapport immobilier ».

Un suivi rigoureux de la base clients est effectué de manière journalière sur base d'un listing des loyers échus.

Une garantie bancaire correspondant à 3 mois de loyer et un paiement anticipatif des échéances trimestrielles de loyer sont généralement prévus contractuellement.

Afin de limiter les risques de pertes en cas de faillite, il a été décidé d'intégrer une provision trimestrielle pour les charges locatives et les taxes dans les conventions de bail. Une régularisation annuelle des taxes est réalisée au cours du dernier trimestre de l'exercice.

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

En cas de non-paiement à l'échéance ou à la date d'exigibilité, des intérêts moratoires au taux de 1 % par mois sont dus de plein droit et sans mise en demeure préalable, sur toute somme due en raison du bail, non payée à son échéance ou à la date d'exigibilité.

En cas de non-paiement 30 jours après l'échéance, 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 WEB SCA, tous frais et intérêts à charge du débiteur.

Au cours de cet exercice, il n'y a pas eu d'importantes créances à considérer comme « douteuses », le poste ayant enregistré des réductions de valeur pour un montant de 7.630 € contre 126.488 € l'année précédente.

La « SPRL Monnoyer » a été déclarée en faillite le 31 janvier 2011 alors que les arriérés de loyer s'élevaient à 10.318 €, dont 5.400 € ont été transférés en « créances douteuses » lors de la clôture semestrielle 2011. Cependant, il y a espoir de récupération via le privilège du bailleur actuellement à l'Etude. Par ailleurs, la déclaration de créance déposée au greffe du tribunal réclame 15.718 € et comprend une indemnité de résiliation. Le dossier n'est toujours pas clôturé.

La société « SPRL Bosquée » a été déclarée en faillite le 14 avril 2011, alors que les arriérés de loyer s'élevaient à 11.563,82 €. La déclaration de créance déposée au greffe du tribunal réclame 25.402,52 € et comprend une indemnité de résiliation. Le dossier n'est toujours pas clôturé mais si des créances devaient être perçues au cours de l'exercice 2012, ces dernières seront affectées au poste « reprises de réductions de valeur ».

Concernant l'état d'avancement des faillites déclarées au cours des exercices antérieurs, détaillées dans la note 5 du Rapport Financier Annuel 2010 :

Aucune somme n'a encore été perçue concernant la faillite de la société « SPRL Droit d'Auteur » déclarée le 4 mai 2009, pour laquelle 98.569,22 € ont été transférés en « créances douteuses » lors de l'exercice 2010. Aucune somme n'a encore été perçue concernant la faillite de la société « SA Autobinche » déclarée le 14 septembre 2009, pour laquelle 35.898,65 € avaient été affectés aux « créances douteuses » à la clôture de l'exercice 2009 et 36.072,14 € à la clôture de l'exercice 2010. Une audience est prévue le 10 novembre 2011. WEB SCA a donc bon espoir que des créances soient perçues au cours de l'exercice 2012.

Par contre, pour la faillite de la société « SA Isola Confort » déclarée le 5 octobre 2009, sur les 17.744,88 € passés en « créances douteuses » lors de la clôture semestrielle 2010, 5.000,00 € ont été récupérés et affectés au poste « reprises de réductions de valeur » le 9 novembre 2010. Au 30 septembre 2011, il reste donc un solde de 12.744,88 € en « créances douteuses »

Aucune somme n'a été perçue concernant la faillite « Immo Goben SA » déclarée mi-2009 pour laquelle 35.482,75 € avaient été transférés en « créances douteuses » à la clôture de l'exercice 2010.

Aucune somme n'a été perçue concernant la faillite « Immo Suisse SA » déclarée mi-2009 pour laquelle 22.573,38 € avaient été transférés en « créances douteuses » à la clôture de l'exercice 2010.

Suite à l'expulsion en janvier 2010 de la « SPRL City Academy tennis », 109.958,16 € avaient été transférés en « créances douteuses » à la clôture de l'exercice 2010. Un faible montant a été récupéré et affecté au poste « reprises de réductions de valeur ». Au 30 septembre 2011, il reste donc un solde de 108.617,29 € en « créances douteuses ».

La société « SPRL L&M Vip » a été déclarée en faillite en date du 26 juillet 2005. Lors de la clôture 2006, 23.673,96 € avaient été transférés en « créances douteuses ». Au cours de cet exercice, 10.919,07 € ont été récupérés et affectés au poste « reprises de réductions de valeur ».

La société « Widell SA » avait été déclarée en faillite en date du 14 novembre 2000. A l'époque, 16.108,15 € avaient été transférés en « créances douteuses » lors de la clôture 2001. Au cours de cet exercice, 9.650,56 € ont été récupérés et affectés au poste « reprises de réductions de valeur ».

Dans le cas où une partie de ces créances devait être récupérée au cours de l'exercice 2012, celle-ci sera affectée au poste « reprises de réductions de valeur ».

NOTE 6. Trésorerie et équivalents de trésorerie (en €)

	2010	2011
Valeurs disponibles	238.939	756.385

WEB SCA est structurellement endettée et ne dispose donc pas de trésorerie excédentaire. Ce poste reprend le solde des comptes bancaires à la date de clôture de chaque exercice.

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

NOTE 7. Comptes de régularisation de l'actif (en €)

	2010	2011
Revenus immobiliers courus non échus	0	0
Charges immobilières payées d'avance	301.482	320.327
Intérêts et autres charges financières payées d'avance	0	0
Autres	52.088	263.579
TOTAL	353.570	583.906

La Sicafi clôturant son exercice au 30 septembre, les charges annuelles sont reportées sur l'exercice suivant pour un trimestre. Il s'agit principalement, pour la Sicafi, du précompte immobilier et des primes d'assurances.

L'augmentation importante constatée au poste « Autres » provient essentiellement du précompte immobilier à récupérer sur vide locatif pour le bâtiment situé à Anvers depuis 2008 (119.214 €) ainsi que du précompte immobilier à refacturer aux locataires de ce même bien pour lequel la Sicafi n'a pas encore été enrôlée.

NOTE 8. Capitaux Propres**Structure de l'actionariat et déclarations de participations importantes au cours de l'exercice 2011**

En vertu de l'article 6 de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes, toute personne physique ou morale qui acquiert, directement ou indirectement, des titres conférant le droit de vote d'un émetteur dont les titres sont admis à la négociation sur un marché réglementé notifié à celui-ci et à la FSMA le nombre et le pourcentage de droits de vote existants qu'elle détient à la suite de cette acquisition, lorsque les droits de vote attachés aux titres conférant le droit de vote atteignent une quotité de 5 % ou plus du total des droits de vote existants. Cette notification est également obligatoire en cas d'acquisition, directe ou indirecte, de titres conférant le droit de vote, lorsqu'à la suite de cette acquisition le nombre de droits de vote atteint ou dépasse une quotité de 10 %, de 15 %, de 20 %, et

ainsi de suite par tranche de cinq points de pourcentage, du total des droits de vote existants.

Les statuts de WEB SCA ne prévoient pas de seuil particulier, autre que ceux indiqués ci-dessus, à partir duquel une participation doit être notifiée.

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 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 W.E.B. SCA, il existe un accord de concert liant les membres de la famille WAGNER (à savoir M. Robert Jean WAGNER, M. Robert Laurent WAGNER, Mme Valérie WAGNER, Mme Claire FONTAINE et Mme Jarmila SCHREILOVA), tant directement qu'au travers de la Stichting Administratie Kantoor Valaur. L'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 1.650.260 titres, représentant 52,12 % du total des droits de vote.

Sur la base des informations reçues par WEB SA au 30 septembre 2011, la structure de l'actionariat de WEB SCA s'établit comme suit :

Nombre total des actions émises par WEB SCA au 30 septembre 2011

Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert ¹ :

Réparti comme suit :

1. Stichting Administratie Kantoor Valaur ²
2. Warehouses Estates Belgium SA
3. Robert Jean Wagner
4. Robert Laurent Wagner
5. Valérie Wagner
6. VLIM SA

Free float

3.166.337	100%
1.650.260	52,12 %
1.516.361	47,89 %
838	0,03 %
687	0,02 %
28.999	0,92 %
34.528	1,09 %
68.847	2,17 %
1.516.077	47,88 %

¹ L'action de concert porte sur l'exercice des droits de vote.

² La S.A.K. est contrôlée par M. Robert Jean WAGNER (détenant 1.100.001 actions), Mme Valérie WAGNER (détenant 27.840 actions), M. Robert Laurent WAGNER (détenant 27.840 actions), Mme Claire FONTAINE (détenant 305.000 actions) et Mme Jarmila SCHREILOVA (détenant 55.680 actions).

Evolution du capital social de la Sicafi

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue devant les notaires Hubert MICHEL et Jean-Philippe MATAGNE, le 8 décembre 2010, l'assemblée a décidé d'augmenter les fonds propres à concurrence 30.224.110 € par la création de 863.546 parts de capital sans désignation de valeur nominale, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes et participant aux bénéfices à partir du 1^{er} octobre 2010.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue devant les notaires Hubert MICHEL et Jean-Philippe MATAGNE, le 30 juin 2010, l'assemblée a décidé d'augmenter le capital social par incorporation du compte prime d'émission à concurrence de 787.501,82 €, pour porter le capital de 9.212.498,18 € à 10.000.000 €, sans création d'actions nouvelles.

Au 30 septembre 2011, le capital social de WEB SCA s'élève à 10.000.000 €. Il est représenté par 3.166.337 actions sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois millions cent soixante-six mille trois cent trente-septième (1/3.166.337^e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages. Le capital peut être souscrit et libéré tant par l'associé commandité que par les actionnaires.

	Capital social	Nombre d'action	Commentaires
17/09/1998	4.969.837 €	2.028.860	Offre publique initiale
26/02/1999	4.973.268 €	2.028.996	Emission de 136 actions suite à la fusion par absorption de la S.A. IMMOWA
06/10/2000	4.984.671 €	2.029.982	Emission de 986 actions suite à la fusion par absorption de la S.A. CEMS et la S.A. WINIMO
	5.000.000 €	2.029.982	Conversion du capital en Euros et augmentation de ce dernier de 15.328,87 € 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 S.A. IMOBEC
08/12/2010	9.212.498 €	3.166.337	Emission 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 787.501,82 €

NOTE 9. Réserves (en €)

	2010	2011
a. Réserve légale	40.376	40.376
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	65.204.107	65.329.530
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	- 1.757.283	- 2.402.534
m. Autres réserves	2.455.361	2.455.361
n. Résultats reportés des exercices antérieurs	11.810.242	12.288.736
TOTAL	77.752.803	77.711.468

Pour plus de détails, nous renvoyons au point 3 « Etat des variations des capitaux propres consolidés » du chapitre 4 « Rapport financier ».

NOTE 10. Passifs non courants (en €)

	2010	2011
Déttes financières non courantes	42.903	1.639.523
- Etablissements de crédit	0	1.579.413
- Garanties locatives reçues	42.903	60.110
Passifs d'impôts différés	0	0
TOTAL	42.903	1.739.076

Ce poste reprend :

- les emprunts long terme souscrits par la filiale « Bromley sa » absorbée le 30 juin 2011. Ceux-ci sont détaillés ci-dessous :

1. Le 30 décembre 2005, la société « 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 150.000 €. Ce contrat à été conclu pour une durée de 15 ans et son échéance est donc prévue pour le 1^{er} décembre 2020.
2. Le 30 décembre 2005, la société « 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 600.000 €. Ce contrat a été conclu pour une durée de 15 ans et son échéance est donc prévue pour le 1^{er} décembre 2020.
3. Le 9 juillet 2007, la société « Bromley SA » a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis au taux de 3,75 % pour un montant de 1.209.556,73 €. Ce contrat a été conclu pour une durée de 27 ans et son échéance est donc prévue pour le 30 septembre 2027.

Les droits et obligations liées à ces lignes de crédits ont été intégralement transférés à la Sicafi.

- les garanties locatives versées directement sur les comptes bancaires de WEB SCA. 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 servira aux frais de remise en état du bien donné en location.

NOTE 11. Dettes financières et instruments dérivés (en €)

La totalité des dettes financières de la Sicafi sont contractées à taux flottant (Euribor + marge), ce qui lui permet de tirer parti des taux à court terme bas. Le détail de ces dettes financières est fourni ci-dessous :

	2010	2011
1. Straight Loan Banque Dexia SA	30.670.000	18.300.000
2. Straight Loan Banque BNP Paribas Fortis SA	3.800.000	8.600.000
3. Straight Loan Banque ING SA	5.000.000	5.000.000
4. Emprunts court terme Bromley SA ¹	0	99.555
Total des dettes financières courantes	39.470.000	31.999.555
5. Juste valeur des instruments dérivés	2.402.534	2.130.731
Total des autres passifs financiers courants	2.402.534	2.130.731

1. Le 5 octobre 2009, le montant de l'ouverture de crédit, de type « Straight Loan » à taux variable, octroyé par la banque DEXIA SA, est passé de 30.000.000 € à 33.000.000 €. Chaque partie peut y mettre fin, par lettre recommandée, avec préavis d'un mois.

2. Le 6 février 2006, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis SA. Ce contrat porte sur une ligne de type « Straight Loan » qui porte sur un montant de 4.000.000 €. En vertu de ce contrat d'ouverture de crédit, BNP Paribas Fortis SA a le droit de mettre fin à l'ouverture de crédit ou de suspendre son utilisation, par lettre recommandée et moyennant un préavis de 30 jours à compter de la date d'envoi. Sans devoir en donner le motif, BNP Paribas Fortis SA peut suspendre ou dénoncer avec effet immédiat et sans mise en demeure la partie non utilisée de l'ouverture de crédit.

Le 29 juillet 2011, BNP Paribas Fortis a octroyé une augmentation de la ligne de crédit à 13.300.000 € aux mêmes conditions qu'énoncées ci-avant.

3. Le 11 décembre 2007, la Sicafi a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque ING SA. Ce contrat porte sur une ligne de type « Straight Loan » de 5.000.000 €. La ING SA peut, à tout moment et sans justification, y mettre fin ou en suspendre les effets, en tout ou en partie, moyennant préavis de 15 jours en ce qui concerne la partie utilisée du crédit et sans préavis en ce qui concerne la partie non utilisée.

4. Afin de couvrir le risque de fluctuation du taux d'intérêt payé sur les dettes financières, la Sicafi a conclu, le 8 août 2008 :

- auprès de BNP Paribas Fortis SA, une couverture de taux sur 10 ans de 15.000.000 € prenant cours le 12 août 2008 au taux fixe de 3,35 % l'an avec possibilité pour BNP Paribas Fortis SA d'y mettre un terme tous les 3 mois, à partir du 12 novembre 2008.
- auprès de DEXIA Banque SA, une couverture de taux sur 5 ans de 10.000.000 € prenant cours le 12 août 2008 au taux fixe de 3,85 % l'an avec possibilité pour DEXIA Banque SA d'y mettre un terme tous les 3 mois, à partir du 12 novembre 2008.

¹ Voir Note 10 pour plus d'informations.

La charge des différentes couvertures de taux réalisée au cours de l'exercice a été reprise en « Charges d'intérêts » pour une valeur de -616.458 € alors qu'à la clôture précédente, la charge reprise était de -713.181 €. Au 30 septembre 2011, les instruments de couverture de taux ont été valorisés, en tant que dettes, à 2.130.731 € contre 2.402.534 € au 30 septembre 2010. Les variations de la juste valeur des instruments financiers sont enregistrées dans le résultat financier, dans la rubrique « Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers » pour un montant de 271.803 € contre -645.251 € à la clôture 2010, car les conditions strictes prévues par IAS 39 pour une couverture de flux de trésorerie ne sont pas respectées.

Basée sur un modèle dont toutes les données sont des données de marché, la juste valeur des instruments dérivés est de niveau 2. A cet égard, selon IFRS 7 (*Instruments financiers: informations à fournir*), une entité doit classer les évaluations à la juste valeur de ses instruments financiers selon une hiérarchie qui reflète le caractère significatif des données sur lesquelles sont fondées les évaluations. Cette hiérarchie des évaluations à la juste valeur doit comporter les niveaux suivants :

- (a) les cours de marchés actifs pour le même instrument (sans modification ni reconditionnement) (niveau 1) ;
- (b) les cours de marchés actifs pour des actifs ou passifs semblables et les techniques de valorisation dont toutes les données importantes sont fondées sur des informations de marché observables (niveau 2) ; et
- (c) les techniques de valorisation dont les données importantes ne sont pas toutes fondées sur des informations de marché observables (niveau 3).

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

A part les engagements repris ci-dessous, WEB SCA n'a constitué aucune hypothèque, garantie ou sûreté au profit de tiers.

Dans le cadre du contrat d'ouverture de crédit conclu avec ING SA, WEB SCA a affecté en gage au profit d'ING SA toutes les créances qu'elle détient à son égard résultant de dépôts en compte.

Dans le cadre du contrat d'ouverture de crédit conclu avec BNP Paribas Fortis SA, WEB SCA a par ailleurs affecté en gage au profit de Fortis SA toutes les créances actuelles et futures qu'elle détient à son égard, ainsi que toutes les créances actuelles et futures qu'elle détient sur des tiers de quelque chef que ce soit.

En outre, dans les différents contrats d'ouverture de crédit qu'elle a conclus, WEB SCA s'est généralement engagée à ne pas aliéner ni hypothéquer les immeubles lui appartenant, ni conférer de sûretés ou garanties à d'autres créanciers, sans l'accord préalable de la banque.

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

NOTE 12. Dettes commerciales et autres dettes courantes (en €)

	2010	2011
Fournisseurs	1.396.952	1.148.185
Impôts, rémunérations et charges sociales	122.754	1.780.829
TOTAL	1.519.706	2.929.014

Ce poste reprend d'une part le total des impayés fournisseurs et d'autre part les dettes « fiscales ».

L'importance des travaux réalisés dans le patrimoine de la Sicafi justifie pleinement la hauteur des impayés fournisseurs. Les investissements et travaux d'aménagement réalisés dans notre patrimoine sont détaillés au point B du « Rapport immobilier ».

L'augmentation importante du poste « Impôts » découle de l'Exit Tax à payer suite aux 3 fusions réalisées au cours de cet exercice mais également des impôts provisionnés dans les différentes filiales.

NOTE 13. Autres passifs courants (en €)

	2010	2011
II Passifs courants		
E. Autres passifs courants	83.911	265.193
- Dividendes sur coupons échus	83.911	110.023
- Passifs divers	0	155.171

On retrouve, dans cette rubrique, l'ensemble des coupons échus mais non encore perçus par les actionnaires.

Lors de la prise de participation dans la société « Immo Cigna SA », un montant de 150.000 € a été retenu sur le paiement du prix en couverture de la garantie de passif. Cette dernière tranche viendra à échéance de plein droit le 31 décembre 2012 sous condition qu'aucune retenue ne se justifie.

Lors de la prise de participation dans la société « Center Meubles SPRL », un montant de 5.171 € a été repris en avance.

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

	2010	2011
Revenus immobiliers perçus d'avance	2.513.284	2.948.879
Intérêts et autres charges courus non échus	60.723	182.549
TOTAL	2.574.007	3.131.428

Ce poste reflète essentiellement la facturation anticipative des loyers à l'ensemble des locataires de la Sicafi.

La Sicafi n'ayant pas été enrôlée en matière de précompte immobilier sur le bien détenu à Anvers, cette charge a été provisionnée dans les comptes arrêtés au 30 septembre 2011. Cette démarche explique l'augmentation du poste « Intérêts et autres charges courus non échus ».

NOTE 15. Contrats de location

La Société donne ses immeubles de placement en location, principalement, sur base de conventions de bail commercial ou de droit commun. 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 type de contrat représente un pourcentage négligeable (inférieur à 0,5 %) par rapport à l'ensemble des baux en vigueur.

La plupart 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 généralement demandée. Malgré le fait que les loyers soient payables anticipativement, sur base trimestrielle ou semestrielle, une provision est également généralement demandée pour les charges locatives et les taxes incombant à la Société font l'objet d'une régularisation annuelle refacturée.

La Sicafi possède 3 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.

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

(en €)	2010	2011
A moins d'un an	10.757.778	13.331.945
A plus d'un an mais à moins de cinq ans	14.785.026	15.791.701
A plus de cinq ans	1.176.072	1.019.255
TOTAL	26.718.876	30.142.901

Le montant de l'indexation perçu par la Sicafi au cours des exercices 2010 et 2011 s'élève respectivement à 26.830 € et 146.997 €.

NOTE 16. Charges relatives à la location (en €)

	2010	2011
Réductions de valeur sur créances commerciales	-126.488	- 7.630
Reprise de réductions de valeur sur créances commerciales	41.047	28.255
TOTAL	-85.441	20.625

La Sicafi 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 6 « Créances commerciales et créances douteuses ».

NOTE 17. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)

	2010	2011
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire à charge du locataire	589.867	966.309
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	953.012	1.071.702
TOTAL	1.542.879	2.038.011

NOTE 18. Charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)

	2010	2011
Charges locatives exposées par le propriétaire	-624.160	- 1.065.484
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1.031.354	- 1.138.784
TOTAL	-1.655.514	- 2.204.268

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

Un relevé des différents compteurs est réalisé trimestriellement et transmis pour refacturation pour chaque client ne disposant pas de compteur propre.

Un entretien régulier des espaces verts est effectué. Ce service est organisé par la Sicafi mais pris en charge financièrement par le locataire. Ce montant est forfaitaire, fixé sur base de la surface bâtie et indexé annuellement.

Les sites immobiliers pour lesquels un gardiennage est prévu font également l'objet d'une refacturation.

Pour certains locataires, les charges locatives font l'objet d'une facturation périodique prévisionnelle. Il peut y avoir un léger décalage entre les charges réellement facturées aux locataires et celles effectivement prises en charge par WEB SCA car la régularisation se fait annuellement.

Certaines charges exposées pour les locataires peuvent être prises en charge par la Sicafi. Il s'agit de l'éclairage commun des sites immobiliers ou des frais d'entretien généraux qui permettent à la Sicafi de garder son patrimoine en excellent état.

Certains précomptes immobiliers font l'objet de réclamations auprès de l'administration fiscale. En cas de remboursement, le précompte immobilier est comptabilisé dans la rubrique VII A « Charges exposées par le propriétaire ».

NOTE 19. Autres recettes et dépenses relatives à la location (en €)

	2010	2011
Autres recettes et dépenses relatives à la location	70.987	11.037
TOTAL	70.987	11.037

Au cours de cet exercice, les travaux demandés par les locataires et qui leur sont refacturés ne sont plus repris dans ce poste mais dans la rubrique V « récupération de charges locatives ».

Ce poste reprend désormais essentiellement les intérêts calculés sur les retards de paiement de loyer.

NOTE 20. Frais techniques (en €)

	2010	2011
Récurrents	- 155.141	- 176.579
- Primes d'assurance	- 155.141	- 176.579
Non récurrents	- 849.652	- 1.014.543
- Dépenses relatives à l'amélioration des immeubles	- 469.645	- 479.891
- Honoraires	- 380.007	- 534.652
TOTAL	- 1.004.793	- 1.191.122

Il s'agit principalement des primes d'assurance couvrant l'entièreté du patrimoine de la Sicafi ainsi que des frais de consultance, d'étude et de conseil technique et juridique liés aux aménagements réalisés sur des bâtiments nouveaux et existants.

Les investissements et dépenses capitalisées repris au point B du chapitre 3 « Rapport immobilier » du présent rapport expliquent, à eux seuls, l'augmentation importante des frais engagés par WEB SCA au cours de l'exercice sous rubrique.

NOTE 21. Frais commerciaux (en €)

	2010	2011
Commissions d'agence	- 52.936	- 10.282
Publicité	- 38.972	- 73.353
Frais juridiques	- 17.957	0
TOTAL	- 109.866	- 83.735

Au cours de cet exercice, tout a été mis en œuvre afin de limiter le vide locatif. Néanmoins, la Sicafi a fait appel le moins souvent possible à des intermédiaires immobiliers.

L'augmentation de capital clôturée le 8 décembre 2010 et les fusions du 30 juin 2011 ont généré une augmentation importante des frais de publicité. De plus lors de cet exercice, nous avons participé à différents événements afin de promouvoir la Sicafi.

NOTE 22. Frais de gestion immobilière liés aux obligations légales en la matière (en €)

	2010	2011
Honoraires versés aux gérants	- 416.503	- 506.607
- Honoraires de la gérance	- 326.479	- 334.859
- Rémunérations Conseil d'Administration et Comité d'Audit	- 52.500	- 85.000
- Honoraires de l'expert immobilier	- 90.024	- 86.748
Charges de gestion d'immeubles	- 148.412	- 137.365
- Avocats	- 27.612	- 16.448
- Taxes et redevances	- 120.800	- 120.917
TOTAL	- 617.415	- 643.972

La rémunération du gérant est fixée annuellement par l'Assemblée Générale de la Société, conformément à l'article 16, § 2, de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

Conformément à l'article 29 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières, le patrimoine est évalué trimestriellement par un expert immobilier agréé par la FSMA. Le 10 décembre 2010, une nouvelle convention a été conclue pour une durée de trois ans, avec la société « Winssinger & Associés SA ». Leur rémunération est fixée à 15.000 € par trimestre. Lors d'une première évaluation, une somme de 0,5 € par m² expertisé avec un minimum de 1.000 € et un maximum de 5.000 € par bien est due.

Les rémunérations du Conseil d'Administration et du Comité d'Audit étaient reprises antérieurement dans la rubrique « Frais généraux ».

NOTE 23. Frais généraux de la société (en €)

	2010	2011
Honoraires financiers et comptables	214.953	224.634
Honoraires commissaires réviseurs	27.307	36.754
Honoraires divers	27.252	106.601
Honoraires juridiques	4.250	3.750
Frais de secrétariat	40.692	73.171
Frais de contentieux	3.306	4.870
Prestations informatiques	3.770	8.531
Participations séminaires et foires	21.369	8.943
Service financier Artesia	31.609	32.094
Autres frais généraux	98.541	172.895
TOTAL	-473.049	-672.243

Suite à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, la Sicafi a modifié certaines rubriques du compte de résultats. Ainsi, le poste « rémunération des administrateurs » inclus dans les frais généraux au cours de l'exercice 2010 est maintenant repris dans la rubrique XII « Frais de gestion immobilière ».

L'acquisition des 3 filiales ainsi que les projets de développement et dépenses capitalisées ont impliqué une augmentation du personnel mis à la disposition de la Sicafi.

En amont de l'acquisition des 3 sociétés, une due-diligence approfondie a été réalisée par un reviseur d'entreprise agréé, ce qui explique l'augmentation des honoraires au cours de cet exercice.

L'augmentation des autres frais généraux démontre la volonté d'offrir une plus grande visibilité de la Sicafi sur le marché immobilier. Une partie de ces frais étaient pris en charge auparavant par la société gérante « WEB SA ».

NOTE 24. Autres revenus et charges d'exploitation (en €)

	2010	2011
Indemnités d'assurances	13.829	17.488
Précompte immobilier contesté et récupéré	52.388	0
Autres produits divers	60.429	25.456
TOTAL	126.647	42.944

Afin de se mettre en conformité avec l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, les précomptes immobiliers contestés et récupérés sont repris au crédit du poste VII A « Charges exposées par le propriétaire ».

Lors de l'exercice précédent, la Sicafi avait obtenu une indemnité de près de 35.000 € pour rupture abusive de contrat. Ceci explique la diminution de la rubrique « Autres produits divers ».

NOTE 25. Détail du résultat sur vente d'immeubles de placement (en €)

	2010	2011
Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)	0	525.000
Valeur comptable des immeubles vendus	0	422.222
TOTAL	0	102.778

La cession de l'immeuble reprise dans ce tableau est détaillée au point B du « Rapport immobilier ».

NOTE 26. Revenus financiers (en €)

	2010	2011
Intérêts et dividendes perçus	470	56.893
Produits relatifs aux instruments financiers dérivés	0	0
Autres	17.185	25.645
TOTAL	17.655	82.538

Les produits résultant d'instruments financiers de couverture représentent les flux d'intérêts reçus par la Sicafi résultant des dérivés détaillés dans la note 11.

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

NOTE 27. Charges financières (en €)

	2010	2011
Intérêts nominaux sur emprunt	- 614.688	- 848.775
Charges relatives aux instruments financiers dérivés	- 713.181	- 616.458
TOTAL	- 1.327.869	- 1.465.234

Les charges résultant d'instruments financiers de couverture représentent les flux d'intérêts payés par la Sicafi résultant des dérivés détaillés dans la note 11.

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

NOTE 28. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (en €)

	2010	2011
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	- 645.251	271.803
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	- 645.251	271.803
TOTAL	- 647.330	271.803

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

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

NOTE 29. Impôt sur le résultat

(en €)	2010	2011
Impôts courants		
Impôts belge	2.180	- 38.806
Impôts étranger	47.000	0
Impôts différés		
Variation d'impôts différés	0	0
TOTAL	49.180	- 38.806

Les impôts repris dans cette rubrique concernent essentiellement les impôts de la société « Center Meubles SPRL ». WEB sca bénéficie d'un régime taxable différent de celui des sociétés commerciales, l'assiette imposable de notre société est donc immatérielle à l'exception de l'effet de certaines dépenses non admises fiscalement.

Au cours de l'exercice précédent, nous avons repris un complément d'impôt provisionné en 2007 lors de la vente d'un bien localisé à l'étranger.

NOTE 30. Résultat par action et autres informations par action

WEB SCA fait partie du compartiment d'Euronext Brussels.

Résultat par action

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 l'exercice (dénominateur). Le résultat dilué par action est identique car la Sicafi ne dispose pas d'instruments dilutifs.

	30/09/2010	30/09/2011
Résultat de l'exercice (numérateur)	6.894.130 €	10.827.780 €
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	2.302.791	3.166.337
Résultat par action (de base et dilué)	2,99 €	3,42 €

Autres informations par action

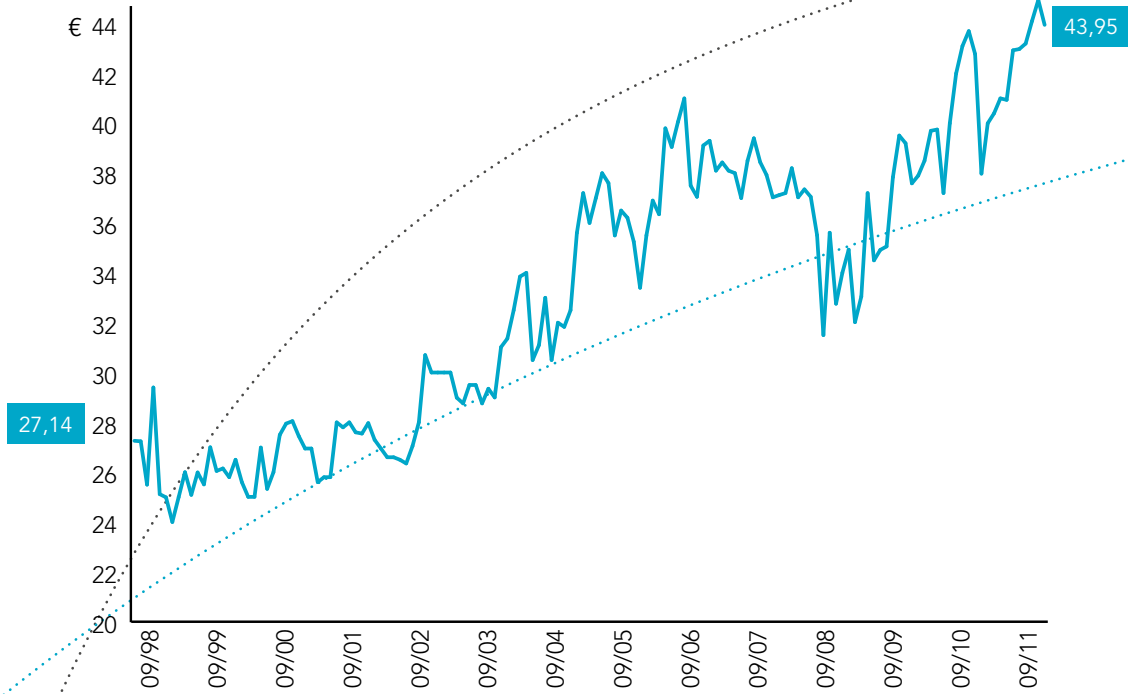
	30/09/2010	30/09/2011
Actif Net	91.346.933 €	123.877.296 €
Cours de bourse à la date de clôture	41,65 €	43,95 €
Nombre d'actions	2.302.791	3.166.337
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	39,67 €	39,12 €
Résultat statutaire distribuable hors plus-value sur vente d'actif	7.499.399 €	8.366.463 €
Résultat statutaire distribuable par action hors plus-value sur vente d'actif	3,26 €	2,64 €
Ratio d'endettement (IFRS) ¹	29,92 %	22,19 %
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	8.677.071 €	10.210.137 €
Résultat sur portefeuille	125.422 €	1.783.591 €
Résultat d'exploitation	8.802.494 €	11.993.728 €
Résultat financier	- 1.957.544 €	- 1.117.142 €
Résultat avant impôts	6.844.950 €	10.876.586 €
Impôts	49.180 €	- 38.806 €
<i>Résultat net de l'exercice</i> ²	6.894.130 €	10.837.780 €

Au vu des résultats de l'exercice, le Gérant décide de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 janvier 2012 la distribution d'un dividende brut de 3,01 €. Ce dividende proposé représentera un rendement brut de 7,17 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle soit 41,99 €. Ce dividende sera libéré contre la remise du coupon n° 14.

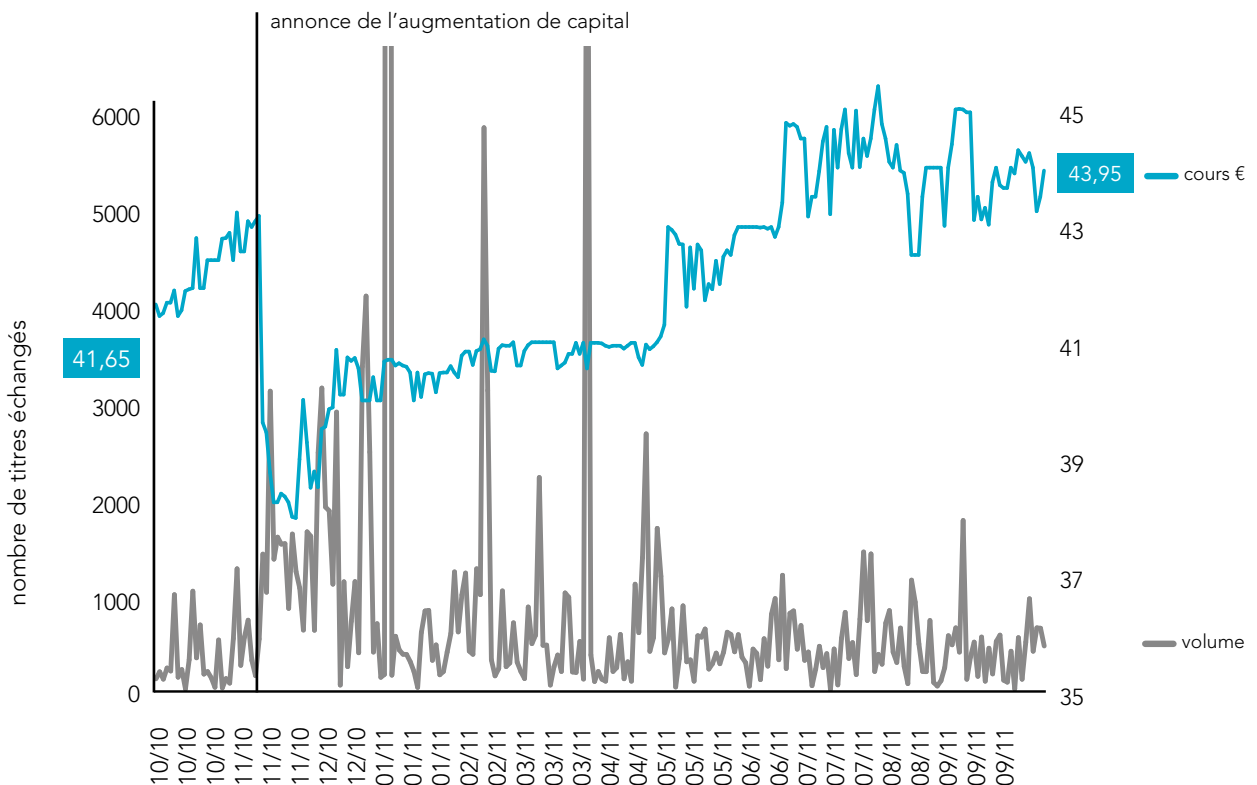
¹ Celui-ci est calculé conformément à l'AR du 7 décembre 2010 modifiant les Arrêtés Royaux des 10 avril 1995 et 21 juin 2006 relatifs aux sicaf immobilières.

² L'obligation de distribution prévue par l'article 27 de l'AR du 7 décembre 2010 précité ne s'applique qu'en cas de résultat net positif.

Evolution du cours depuis l'introduction en bourse en 1998



Evolution du cours de bourse du 01/10/2010 au 30/09/2011



NOTE 31. Information relative aux parties liées^{1,2}

Le tableau ci-dessous présente, au sens d'IAS 24, l'ensemble des transactions avec les parties qui sont liées à WEB SCA.

Certains actionnaires et/ou administrateurs de la Sicafi WEB SCA sont également actionnaires et/ou administrateurs des sociétés reprises ci-dessous et pourraient dès lors exercer une certaine influence sur ces sociétés.

Sociétés liées	N° d'entreprise	Type de prestations	2010	2011
WEB SA ³	BE0463.639.412	Gérant statutaire :		
		- Honoraires de la gérante	327.655 €	334.859 €
		- Frais financiers et administratifs	61.190 €	247.004 €
		- Rémunération Administrateurs, Comité d'audit et frais	59.512 €	90.512 €
		- Frais divers	1.161 €	14.752 €
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	88.454 €	161.535 €	
W.TEAM SA	BE0478.981.050	Société de service, entretien et petites réparations sur les immeubles de placements :		
		- Montant des transactions de l'exercice	410.545 €	409.464 €
		- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	8.960 €	20.029 €
		Mise à disposition de personnel financier et technique :		
		- Montant des transactions de l'exercice	424.483 €	379.196 €
		- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	104.910 €	58.588 €
Devilca Belgium SA	BE0450.576.579	Prise en location d'un hall industriel		
		- Montant des transactions de l'exercice	-35.375 €	- 35.723 €
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	2.243 €	727 €	
Bel Is Immo SA	BE0475.873.882	Locataire de bureau		
		- Montant des transactions de l'exercice	-12.293 €	-12.647 €
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	0	0	
		Locataire de bureau		
		- Montant des transactions de l'exercice	-15.380 €	-12.699 €
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	0	0	

Toutes les transactions avec les parties liées sont listées ci-dessus. 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.

1 Les transactions visées par la note 31 sont également visées par l'article 18 de l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières. Au cours de l'année comptable 2011, aucune de ces opérations n'a été conclue dans des conditions sortant du cadre normal des affaires de la Sicafi.

2 Les montants positifs correspondent à des dettes ou des charges de la Sicafi alors que les montants négatifs correspondent à des créances ou des produits.

3 Dans le cadre de l'article 41, §1,4° de la loi du 20 juillet 2004, concernant la délégation d'une partie de la comptabilité de la Sicafi à la société « W.TEAM SA », il a été décidé lors du conseil d'administration de « WEB SA » du 3 décembre 2010 d'engager M. Pierre HIGUET au sein du gérant statutaire de la Sicafi, « WEB SA », avec effet au 1^{er} janvier 2011. M. Pierre HIGUET continue de superviser Mme Véronique CONSIGLIO, employée de « W.TEAM SA » et en charge des missions d'encodage.

Les dirigeants effectifs de « WEB SCA » font partie du Conseil d'Administration de « WEB SA », lequel est composé de huit (8) membres. Leur rémunération est fonction de leur présence aux différentes réunions.

	2010	2011
Rémunération totale annuelle des membres du Conseil d'Administration (jetons de présence)	52.500 €	85.000 €

La rémunération prise en compte débute le 1^{er} octobre de chaque année pour se clôturer au 30 septembre.

Les délégués à la gestion journalière ont perçu, outre la rémunération visée ci-dessus, une rémunération fixe totale d'un montant de 75.000 €.

NOTE 32 : Actifs et passifs éventuels

Ventes futures

Un compromis de vente soumis à la condition suspensive de l'obtention du prêt hypothécaire par l'acheteur pour la conciergerie d'un ensemble industriel situé rue de la Glacerie à Courcelles a été signé en date du 6 juillet 2011.

A la date de publication du présent rapport, la condition suspensive n'est pas encore levée.

Acquisitions futures

Conformément à ce qui a été annoncé, WEB SCA adopte une position prudente et sélective par rapport aux choix de ses investissements. WEB SCA est régulièrement approchée pour de nouveaux investissements. A cette fin, le management se réunit régulièrement afin d'étudier d'une manière approfondie chaque dossier en vue d'investir au mieux dans l'intérêt de tous les actionnaires.

Pour poursuivre son expansion et sa diversification, WEB SCA a opté pour 3 projets dont les principales caractéristiques sont les suivantes:

- Début octobre, la Sicafi a acquis 100% des parts sociales de la société immobilière « SA GAP LOISIRS ». Le portefeuille de cette dernière est composé de 3 entités :
 - Lodelinsart
Un ensemble de bâtiments de +/- 5.000 m² + parkings, le tout sis sur un terrain de 1 ha 80 situé à front de la RN5 dans un environnement commercial de centre ville à proximité immédiate de la A54 et du ring de Charleroi, jouissant d'une excellente visibilité
 - Loverval
Un terrain de 32 a 22 ca situé à front de la RN5 (E420) dans un environnement commercial de périphérie à proximité immédiate du R3, jouissant d'une excellente visibilité
 - Ham sur heure/Nalines
Un terrain de 1 ha 40 ca situé à front de la RN5 (E420) dans un environnement mix (résidentiel - commercial - agricole), jouissant d'une excellente visibilité

La transaction a été réalisée sur base de l'actif immobilisé valorisé à 4.620.000 € dont 350 bloqués. L'expert immobilier avait préalablement déterminé une valeur d'investissement du portefeuille de 5.555.000 €.

Mi-novembre, la Sicafi a acquis 100 % des parts sociales d'une société immobilière, propriétaire d'un seul bâtiment de +/- 2.300 m² situé dans la région namuroise divisé en 4 surfaces commerciales. Ce bâtiment est situé à front de la chaussée de Marche à Wierde dans un environnement commercial de périphérie, jouissant d'une excellente visibilité. La transaction s'est réalisée sur base de l'actif immobilisé à 1.775.000 € pour une valeur d'investissement du portefeuille de 2.109.000 €.

- Mi-novembre, la Sicafi a acquis un site industriel (ex Coca-Cola) situé à Gosselies, dont la valeur a été estimée par l'expert à 2.900.000 €. Il s'agit d'un bâtiment alliant bureaux et entrepôt sur 7.500 m², le tout sis sur un terrain de 2 ha 50 situé à proximité immédiate de la A54 et du ring de Charleroi.

NOTE 33 : Evènements post clôture

Aucun évènement significatif postérieur à la date de clôture susceptible d'impacter les états financiers et résultats de la Sicafi arrêtés au 30 septembre 2011 ne requiert de mention particulière.

NOTE 34 : Etat de la situation financière des filiales à la date d'acquisition (en €)

	Immo Cigna SA	Center Meubles SPRL	Bromley SA
ACTIF			
I. Actifs non courants	3.048.000	3.885.333	13.636.098
C. Immeubles de placement	3.048.000	3.885.333	13.636.098
II. Actifs courants	423.227	859.619	536.538
D. Créances commerciales	5.426	0	0
E. Créances fiscales et autres actifs courants	401.884	847.274	112.784
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	15.917	12.344	423.753
G. Comptes de régularisation	0	0	0
TOTAL DE L'ACTIF	3.471.227	4.744.952	14.172.636
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1.502.337	2.921.493	6.285.874
A. Capital	1.390.000	24.789	62.000
PASSIF			
I. Passifs non courants	1.170.272	276.822	1.654.466
B. Dettes financières non courantes	1.170.272	276.822	1.654.466
II. Passifs courants	798.618	1.546.637	6.232.296
B. Dettes financières courantes	669.295	730.778	5.340.162
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	129.323	810.771	892.134
E. Autres passifs courants	0	5.087	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3.471.227	4.744.952	14.172.636

Les revenus locatifs à la date de fusion des filiales, soit au 30 juin 2011, s'élèvent à 787.452 €. Leur résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille, s'élève, à cette même date, à 626.251 €.

Sur base annuelle (12 mois), les revenus locatifs globalisés des filiales s'élèveraient à 1,5 M€.

C. Informations financières statutaires au 30 septembre 2011

1. Etat statutaire de la situation financière (en €)

	Statutaire IFRS 30/09/2010	Consolidé IFRS 30/09/2011
ACTIF		
I. Actifs non courants	134.858.558	161.791.715
C. Immeubles de placement	134.858.558	161.791.715
II. Actifs courants	2.581.434	4.181.025
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	105.000
D. Créances commerciales	1.988.925	2.734.948
E. Créances fiscales et autres actifs courants	0	787
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	238.939	756.385
G. Comptes de régularisation	353.570	583.906
TOTAL DE L'ACTIF	137.439.992	165.972.740
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	91.346.933	123.877.296
A. Capital	6.700.000	8.403.938
B. Primes d'émission	0	26.924.110
C. Réserves	77.752.803	77.711.468
D. Résultat net de l'exercice	6.894.130	10.837.780
PASSIF		
I. Passifs non courants	42.903	1.639.523
B. Dettes financières non courantes	42.903	1.639.523
II. Passifs courants	46.050.157	40.455.921
B. Dettes financières courantes	39.470.000	31.999.555
C. Autres passifs financiers courants	2.402.534	2.130.731
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.519.706	2.929.014
E. Autres passifs courants	83.911	265.193
F. Comptes de régularisation	2.574.007	3.131.428
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	137.439.992	165.972.740

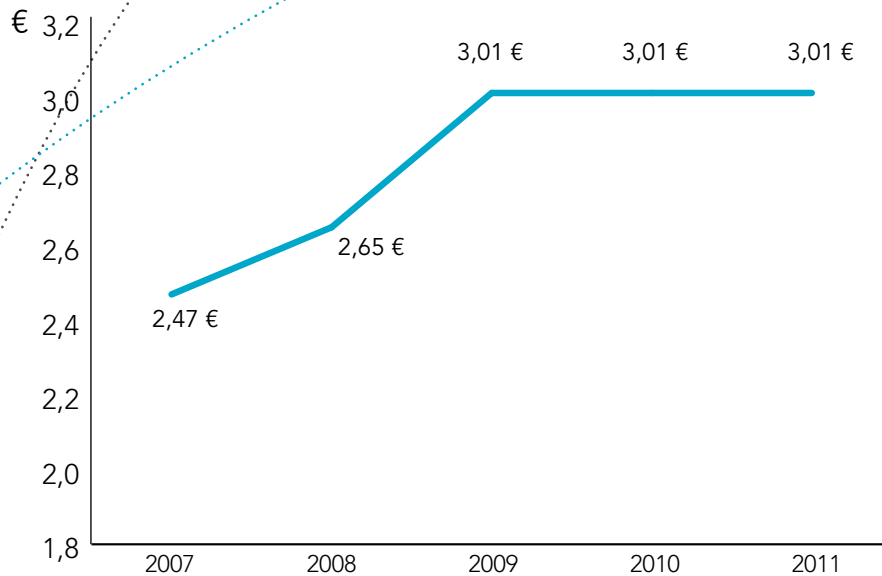
2. Compte de résultats statutaire (en €)

	Statutaire IFRS 30/09/2010	Statutaire IFRS 30/09/2011
I. Revenus locatifs	10.882.636	12.096.328
III. Charges relatives à la location	-85.441	20.625
RESULTAT LOCATIF NET	10.797.195	12.116.953
IV. Récupération de charges immobilières	0	9.080
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.542.879	2.029.311
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.655.514	-2.125.006
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	70.987	8.733
RESULTAT IMMOBILIER	10.755.548	12.039.071
IX. Frais techniques	-1.004.793	-1.140.389
X. Frais commerciaux	-109.866	-80.105
XII. Frais de gestion immobilière	-617.415	-634.362
CHARGES IMMOBILIERES	-1.732.074	-1.854.856
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	9.023.474	10.184.215
XIV. Frais généraux de la société	-473.049	-647.321
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	126.647	46.991
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	8.677.071	9.583.886
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	102.778
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	125.422	2.076.111
RESULTAT D'EXPLOITATION	8.802.494	11.762.775
XX. Revenus financiers	17.655	79.212
XXI. Charges d'intérêts nettes	-1.327.869	-1.358.600
XXII. Autres charges financières	-2.079	-4.149
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-645.251	271.803
RESULTAT FINANCIER	-1.957.544	-1.011.734
RESULTAT AVANT IMPOT	6.844.950	10.751.041
XXIV. Impôts des sociétés	49.180	86.739
IMPOT	49.180	86.739
RESULTAT NET DE L'EXERCICE	6.894.130	10.837.780
Autres éléments du résultat global	0	0
RESULTAT GLOBAL	6.894.130	10.837.780
RESULTAT DE BASE ET DILUE PAR ACTION	2,99	3,42

D. Dividendes

1. Evolution du dividende distribué

	2007	2008	2009	2010	2011
Montant brut par action	2,47 €	2,65 €	3,01 €	3,01 €	3,01 € ¹
Cours de bourse à la date de clôture	37,00 €	35,51 €	37,84 €	41,65 €	43,95 €
Cours de bourse annuel moyen ²	38,56 €	37,63 €	34,64 €	39,94 €	41,99 €
Rendement brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse ³	6,41 %	7,04 %	8,69 %	7,54 %	7,17 %
Return brut non actualisé ⁴	-0,63 %	3,01 %	15,26 %	17,61 %	12,69 %



2. Politique future de distribution de dividendes

Cotée depuis le 1^{er} septembre 1998 sur Euronext Brussels, WEB SCA a clôturé le 30 septembre 2011 son treizième exercice en réussissant une nouvelle fois à maintenir, dans l'intérêt de chaque actionnaire, un rendement permettant la distribution d'un dividende appréciable, et ce malgré le contexte économique difficile. Pour l'avenir, WEB SCA entend poursuivre sa politique actuelle de distribution de dividendes en s'efforçant de continuer à offrir à ses actionnaires un rendement appréciable de leur investissement.

¹ Sous réserve de l'approbation de l'AGO du 10 janvier 2012.

² Il s'agit du cours de clôture journalier divisé par le nombre de cotations du 1^{er} octobre 2010 au 30 septembre 2011 pour l'exercice 2011.

³ Le rendement brut se calcule en divisant le montant brut du dividende par le cours de bourse annuel moyen.

⁴ Variation du cours de bourse de l'exercice + rendement brut sur la moyenne du cours de bourse de l'exercice.

10	26/01/2011	BE 0426.715.074	152	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	11017.00286	C 1.1

COMPTES ANNUELS EN EUROS (2 décimales)

DENOMINATION: **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 Commerce de **Charleroi**

Adresse Internet *:

Numéro d'entreprise

0426.715.074

DATE **27/05/2008** du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS approuvés par l'assemblée générale du

14/12/2010

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

1/10/2009

au

30/09/2010

Exercice précédent du

1/10/2008

au

30/09/2009

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

LISTE COMPLETE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

Warehouses Estates Belgium SA 0463.639.412

Avenue Jean Mermoz 29 , 6041 Gosselies, Belgique

Fonction : **Gérant**

Mandat : **6/07/1998**

Représenté par

WAGNER Robert, Jean

Allée des Peupliers 20 , 6280 Gerpennes, Belgique

Administrateur

Deloitte Reviseurs d'Entreprises SCRL 0429.053.863

Berkenlaan 8b , 1831 Diegem, Belgique

Fonction : **Commissaire**, Numéro de membre : **B00025**

Mandat : **14/12/2010**

Représenté par

Maeyaert Philip

Berkenlaan 8b , 1831 Diegem, Belgique

Commissaire

Documents joints aux présents comptes annuels:

Nombre total de pages déposées:
objet: 8, 9

152

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans

Signature
(nom et qualité)

WAGNER Robert, Jean

Administrateur-délégué du Gérant

Signature
(nom et qualité)

* Mention facultative.

** Biffer la mention inutile.

DECLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VERIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLEMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels ~~ont~~/ n'ont* pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous : les nom, prénom, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de l'entreprise**;
- B. L'établissement des comptes annuels**;
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

14.1. Etat de la situation financière (en €)

ACTIF	Notes	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
		IFRS	IFRS	IFRS
I. Actifs non courants		118.033.301	127.318.873	134.858.558
C. Immeubles de placement	3,4	118.033.301	127.318.873	134.858.558
II. Actifs courants		2.713.875	2.733.733	2.581.434
D. Créances commerciales	5	2.239.284	2.066.672	1.988.925
E. Créances fiscales et autres actifs courants		268	145.309	0
- Autres		268	145.309	0
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	6	162.060	223.764	238.939
G. Comptes de régularisation	7	312.263	297.989	353.570
- Revenus immobiliers courus non échus		2.390	0	0
- Charges immobilières payées d'avance		278.115	292.358	301.482
- Intérêts et autres charges financières payées d'avance		2.048	35	0
- Autres		29.709	5.596	52.088
TOTAL DE L'ACTIF		120.747.176	130.052.606	137.439.992
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	8	91.475.563	91.388.268	91.346.933
A. Capital		6.700.000	6.700.000	6.700.000
- Capital souscrit		6.700.000	6.700.000	6.700.000
D. Réserves	9	48.495.114	48.516.044	48.516.044
- Réserve Légale		40.376	40.376	40.376
- Réserves Indisponibles ⁽¹⁾		46.020.308	46.020.308	0
- Réserves Disponibles		2.434.431	2.455.361	48.475.669
E. Résultats		36.280.448	36.172.223	36.130.888
- Résultats reportés des exercices antérieurs ⁽¹⁾		20.697.481	30.163.895	29.236.759
- Résultat de l'exercice		15.582.968	6.008.328	6.894.130

⁽¹⁾ La partie des résultats reportés des exercices antérieurs correspondant aux variations de juste valeurs des immeubles de placements et des instruments financiers avant l'introduction des normes IAS-IFRS, a été requalifiée en Réserves Disponibles lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 08 décembre 2009.

PASSIF	Notes	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
		IFRS	IFRS	IFRS
I. Passifs non courants	10	20.147	34.692	42.903
B. Dettes financières non courantes		20.147	34.692	42.903
c) Autres		20.147	34.692	42.903
- Garanties locatives reçues		20.147	34.692	42.903
II. Passifs courants		29.251.466	38.629.646	46.050.157
B. Dettes financières courantes	11	25.560.000	33.300.000	39.470.000
a) Etablissements de crédit		25.560.000	33.300.000	39.470.000
C. Autres passifs financiers courants	11	153.150	1.757.283	2.402.534
- Instruments de couverture		153.150	1.757.283	2.402.534
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	12	1.028.658	634.084	1.519.706
b) Autres		1.028.658	634.084	1.519.706
- Fournisseurs		860.164	398.446	1.396.952
- Impôts, rémunérations et charges sociales		168.494	235.639	122.754
E. Autres passifs courants	13	65.631	458.267	83.911
F. Comptes de régularisation	14	2.444.027	2.480.011	2.574.007
- Revenus immobiliers perçus d'avance		2.385.210	2.425.971	2.513.284
- Intérêts et autres charges courus non échus		58.816	54.040	60.723
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		120.747.176	130.052.606	137.439.992

14.2 Compte de résultats

	Notes	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
		IFRS	IFRS	IFRS
I. Revenus locatifs	15	9.582.702	10.631.164	10.882.636
A. Loyers		9.582.702	10.631.164	10.882.636
III. Charges relatives à la location	16	-26.337	-249.412	-85.441
B. Réductions de valeur sur créances commerciales		-27.099	-260.843	-126.488
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		763	11.430	41.047
RESULTAT LOCATIF NET		9.556.365	10.381.751	10.797.195
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	17	1.326.324	1.493.826	1.542.879
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		505.218	560.262	589.867
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		821.106	933.564	953.012
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	18	-1.525.540	-1.623.948	-1.655.514
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-607.759	-622.921	-624.160
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-917.781	-1.001.027	-1.031.354
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	19	61.953	84.652	70.987
RESULTAT IMMOBILIER		9.419.102	10.336.281	10.755.548
IX. Frais techniques	20	-715.868	-789.641	-1.004.793
A. Récurrents		-171.608	-176.452	-155.141
- Primes d'assurance		-171.608	-176.452	-155.141
B. Non récurrents		-544.260	-613.189	-849.652
- Dépenses relatives à l'amélioration des immeubles		-305.158	-389.356	-469.645
- Honoraires		-239.103	-223.833	-380.007
X. Frais commerciaux	21	-99.182	-50.633	-109.866
A. Commissions d'agence		-46.823	0	-52.936
B. Publicité		-38.525	-24.319	-38.972
C. Frais juridiques		-13.835	-26.313	-17.957
XII. Frais de gestion immobilière	22	-473.543	-535.703	-564.915
A. Honoraires versés aux gérants		-350.797	-402.812	-416.503
- Honoraires de la gérance		-287.481	-318.935	-326.479
- Honoraires de l'expert immobilier		-63.316	-83.877	-90.024
B. Charges de gestion d'immeubles		-122.746	-132.891	-148.412
- Avocats		-10.000	-14.303	-27.612
- Taxes et redevances		-112.746	-118.588	-120.800
CHARGES IMMOBILIERES		-1.288.593	-1.375.977	-1.679.574
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		8.130.509	8.960.305	9.075.974
XIV. Frais généraux de la Société	23	-261.874	-435.629	-525.549
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	24	86.357	129.669	126.647
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		7.954.992	8.654.344	8.677.071

	Notes	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
		IFRS	IFRS	IFRS
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	25	20.930	0	0
A. Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)		602.000	0	0
B. Valeur comptable des immeubles vendus		-581.070	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement		8.791.808	-59.831	125.422
RESULTAT D'EXPLOITATION		16.767.730	8.594.513	8.802.494
XIX. Revenus financiers	26	247.092	25.342	17.655
A. Intérêts et dividendes perçus		22.846	15.003	470
B. Produits relatifs aux instruments financiers dérivés		201.338	0	0
C. Autres		22.909	10.339	17.185
XX. Charges d'intérêts	27	-1.279.196	-1.005.813	-1.327.869
A. Intérêts nominaux sur emprunt		-1.279.196	-911.571	-614.688
B. Charges relatives aux instruments financiers dérivés		0	-94.242	-713.181
XXI. Autres charges financières	28	-151.217	-1.606.799	-647.330
A. Frais bancaires et autres commissions		-2.235	-2.666	-2.079
B. Variations de la juste valeur des instruments financiers		-148.982	-1.604.133	-645.251
RESULTAT FINANCIER		-1.183.321	-2.587.271	-1.957.544
RESULTAT AVANT IMPOT		15.584.409	6.007.243	6.844.950
XXII. Impôts des sociétés	29	-1.442	1.086	49.180
IMPOT		-1.442	1.086	49.180
RESULTAT NET DE L'EXERCICE		15.582.968	6.008.328	6.894.130
Autres éléments du résultat global		0	0	0
RESULTAT GLOBAL	30	15.582.968	6.008.328	6.894.130
RESULTAT DE BASE ET DILUE PAR ACTION		6,77	2,61	2,99

	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
	IFRS	IFRS	IFRS
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale (en €)	39,72	39,69	39,67
Cours de bourse (en €)	35,51	37,84	43,70
Valeur du patrimoine immobilier (en €)	118.033.301	127.318.873	134.858.558
Ratio d'endettement suivant art 6 de l'AR du 21/06/2006	22,09%	26,47%	29,92%

14.3 Etat des variations de capitaux propres (en €)

	Capital	Réserve Légale	Réserves Indisponibles	Réserves Disponibles	Résultats Reportés	Capitaux propres
AU 30/09/2007	6.700.000	40.376	46.020.308	2.332.645	26.488.515	81.581.843
Dividendes sur le résultat 2006/2007					-5.689.248	-5.689.248
Affectation du résultat 2006/2007 aux réserves disponibles				101.786	-101.786	0
Résultat de l'exercice 2007/2008					15.582.968	15.582.968
AU 30/09/2008	6.700.000	40.376	46.020.308	2.434.431	36.280.448	91.475.563
Dividendes sur le résultat 2007/2008					-6.095.623	-6.095.623
Affectation du résultat 2007/2008 aux réserves disponibles				20.930	-20.930	0
Résultat de l'exercice 2008/2009					6.008.328	6.008.328
AU 30/09/2009	6.700.000	40.376	46.020.308	2.455.361	36.172.223	91.388.268
Transfert des Réserves Indisponibles par l'assemblée générale ordinaire du 08 décembre 2009 ⁽¹⁾			-46.020.308	46.020.308		0
Dividendes sur le résultat 2008/2009					-6.935.465	-6.935.465
Résultat de l'exercice 2009/2010					6.894.130	6.894.130
AU 30/09/2010	6.700.000	40.376	0	48.475.669	36.130.888	91.346.933

⁽¹⁾ La partie des résultats reportés des exercices antérieurs correspondant aux variations de juste valeurs des immeubles de placements et des instruments financiers avant l'introduction des normes IAS-IFRS, a été requalifiée en Réserves Disponibles lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 08 décembre 2009.

La direction de WEB SCA analyse régulièrement la structure des capitaux propres et la compare à l'endettement en vue de limiter le taux d'endettement.

Les dividendes font partie du résultat jusqu'à ce que l'assemblée générale des actionnaires les attribue.

Les modifications éventuelles du capital de la Sicafi sont régies par l'article 8 des statuts coordonnés modifié lors de l'assemblée générale extraordinaire du 11 décembre 2007.

14.4 Tableau des flux de trésorerie (en €)

	2008	2009	2010
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	109.430	162.060	223.764
Résultat de l'exercice	15.582.968	6.008.328	6.894.130
+ Résultat financier hors variation de juste valeur	1.034.339	983.138	1.312.293
+/- Variation de la juste valeur des instruments financiers ⁽¹⁾	148.982	1.604.133	645.251
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	1.442	-1.086	-49.180
Autres éléments sans effet de trésorerie	-8.786.401	309.244	-39.981
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placements	-8.791.808	59.831	-125.422
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placements	-20.930	0	0
+ Pertes de valeur (- reprises de perte de valeur) sur créances commerciales	26.337	249.413	85.441
Variations du besoin en fonds de roulement	-678.988	-530.854	1.129.454
Mouvements des éléments de l'actif	219.836	-172.264	99.313
Créances commerciales	235.032	-39.922	13.377
Autres Créances	-1.114	-146.616	141.517
Charges à reporter et produits à recevoir	-14.082	14.274	-55.581
Mouvements des éléments du passif	-898.824	-358.589	1.030.141
Dettes commerciales	-258.375	-461.718	998.506
Variation des dettes fiscales	-908.597	67.144	-62.361
Charges à imputer et revenus à reporter	268.148	35.984	93.996
- Impôts payés (+ impôts encaissés)	-1.134	1.091	2.180
Autres	-22.958	-35.273	-20.805
Flux de trésorerie des activités opérationnelles (A)	7.278.249	8.338.722	9.873.342
- Acquisitions immeubles de placement	-154.923	-8.100.000	-3.770.860
+ Cessions immeubles de placement	340.000	0	0
- Projets de développement et travaux d'aménagement	-3.310.024	-1.245.403	-3.643.403
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente	262.000	0	0
Flux de trésorerie des activités d'investissement (B)	-2.862.947	-9.345.403	-7.414.263
+ Augmentation des dettes financières	7.360.000	8.639.545	6.378.211
- Diminution des dettes financières	-5.006.133	-510.000	-575.000
Intérêts payés	-1.281.332	-1.153.635	-1.329.948
Intérêts reçus	245.043	170.462	17.655
Dividendes payés	-5.680.251	-6.077.987	-6.934.821
Flux de trésorerie des activités de financement (C)	-4.362.673	1.068.385	-2.443.904
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	162.060	223.764	238.939

⁽¹⁾ Au 30 septembre 10 les instruments de couverture de taux ont été valorisés à - 2.402.534 € contre - 1.757.283 € au 30 septembre 2009 soit une variation de la juste valeur des instruments financiers de - 645,251 € repris en compte de résultat à la rubrique «Autres charges financières»

14.5 Notes explicatives pour l'exercice 2010

NOTE 1 : Informations générales et méthodes comptables

INFORMATIONS GENERALES

Warehouses Estates Belgium S.C.A. (ci-après dénommée « WEB SCA » ou la « Société ») est une société d'investissement à capital fixe immobilière (Sicaf immobilière) de droit belge. Les comptes annuels de la Société au 30 septembre 2010 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 29 octobre 2010.

La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que les notes comptables explicatives relatives aux années 2008 et 2009 ne sont reprises que par référence dans le présent rapport financier annuel et consultables, en totalité, dans le rapport financier annuel de l'année concernée.

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

MÉTHODES COMPTABLES

1. Base de préparation

La Société a établi ses comptes annuels conformément au référentiel IFRS (« International Financial Reporting Standards ») tel qu'adopté dans l'Union européenne dès l'exercice clôturé le 30 septembre 2006.

La Société n'a pas anticipé l'application des nouvelles normes et interprétations dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 30 septembre 2010.

a) Nouvelles normes et interprétations appliquées pour la première fois

- IFRS 8 *Secteurs opérationnels* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2009). Cette norme remplace la norme IAS 14. Elle a un impact limité sur les informations sectorielles présentées dans les annexes ;

- IAS 1 *Présentation des états financiers* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2009). Cette norme remplace IAS 1 *Présentation des états financiers* (révisée en 2003) telle que modifiée en 2005. Cette norme a des conséquences principalement sur la présentation du résultat et sur la terminologie utilisée ;

- Amendements à IFRS 7 *Instruments financiers : Informations à fournir – Améliorer les informations à fournir* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2009). Cet amendement de la norme impose la présentation d'informations supplémentaires sur les instruments financiers et a un impact limité ;

- Amendements à IAS 40 *Immeubles de placement (Améliorations aux IFRS 2008)* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2009). Cette modification de la norme IAS 40 impose notamment d'évaluer les projets de développement à leur juste valeur, alors qu'ils étaient auparavant évalués au coût pendant la phase de construction et ce, de manière prospective à compter de l'exercice 2009-2010. Dans la mesure où la Société n'a pas de projet de développement en cours à l'ouverture et à la clôture de l'exercice, cette modification de la norme IAS 40 n'a pas eu d'impact sur le résultat ;

- Amendements à IAS 23 *Coûts d'emprunt* (révisée en 2007) (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2009). Une entité est désormais obligée de

comptabiliser les coûts d'emprunt, non pas en charge, mais dans le coût de l'actif éligible lors d'acquisition, de construction ou de production d'actif éligible. Compte tenu de la modification précédente (mise à la juste valeur des projets de construction), cette révision n'a pas d'impact sur les comptes annuels de la Société ;

- IFRS 3 *Regroupements d'entreprises* (révisée en 2008) (applicable à la comptabilisation des regroupements d'entreprises pour lesquels la date de l'accord est à compter du commencement de la première période annuelle ouverte à compter du 1^{er} juillet 2009). Cette norme révisée n'a pas eu d'impact dans la mesure où la Société n'a pas réalisé de regroupements d'entreprises ;
- Amendements à la norme IAS 27 – *Etats financiers consolidés et individuels* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} juillet 2009). Ces modifications n'ont pas d'impact dans la mesure où la Société n'a pas de participation consolidée.

Les autres normes et interprétations nouvelles et amendées qui entrent en vigueur au cours de l'exercice ne sont pas applicables ou n'ont pas d'impact.

b) Nouvelles normes et interprétations non encore en vigueur

- IFRS 9 *Instruments financiers* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013). Cette nouvelle norme ne porte actuellement que sur le traitement des actifs financiers et n'a pas encore été adoptée au niveau européen. Son impact devrait être limité ;
- Amendements à IFRS 7 *Instruments financiers : informations à fournir – Décomptabilisation* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} juillet 2011). Ces amendements visent à développer les informations fournies dans les notes concernant

les transactions de décomptabilisation telles que le factoring. Ces amendements ne devraient pas avoir d'impact ;

Amendements à IAS 24 *Informations relatives aux parties liées* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2011). Cette norme remplace IAS 24 *Informations relatives aux parties liées* publiée en 2003. Son impact sur les informations fournies dans les notes devrait être limité ;

- Améliorations aux IFRS (2009) (normalement applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2010). L'impact de ces améliorations devrait être limité ;
- Améliorations aux IFRS (2010) (normalement applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2011). L'impact de ces améliorations devrait être limité ;
- IFRIC 15 *Contrats liés à la construction d'immeubles* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2010). Cette nouvelle interprétation traite essentiellement de la situation du promoteur immobilier et n'est donc pas applicable à la situation de la Société ;

Les autres normes et interprétations nouvelles et amendées qui entreront en vigueur au cours d'exercices ultérieurs ne sont pas applicables ou n'ont pas d'impact.

2. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont les terrains et/ou constructions détenus par WEB SCA pour en dégager des loyers. 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 dont les variations sont comptabilisées directement dans le compte de résultats.

La juste valeur correspond au montant contre lequel un immeuble pourrait être échangé

entre des parties bien informées, avec leurs accords, et dans des conditions de concurrence normale. Du point de vue du vendeur, elle doit être comprise déduction faite des droits d'enregistrement. Ces droits varient entre 2,5 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, qui constitue la différence, est effectuée par un expert indépendant tous les 3 mois.

Les projets de développement sont des immeubles en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure. Comme tout immeuble de placement, ils sont initialement évalués à leur coût et portés, lors de leur première évaluation, à leur juste valeur dont les variations sont comptabilisées directement dans le compte de résultats. Les intérêts encourus sur les projets de développement ne sont pas activés car les immeubles de WEB SCA sont valorisés à leur juste valeur. Ils sont donc directement comptabilisés en charges financières.

3. Actifs 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 WEB SCA s'est engagée dans un plan de vente, si l'immeuble est activement commercialisé à un prix raisonnable et si la réalisation de la vente est attendue dans un délai d'un an.

4. Instruments financiers

Créances et dettes commerciales

Les dettes et créances commerciales courantes sont évaluées au coût amorti qui correspond à

leur valeur nominale, diminuée d'une estimation des pertes de valeur pour les créances douteuses.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Dettes financières

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

Instruments dérivés

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

5. 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.

6. Produits locatifs

Conformément à IAS 17 – *Contrats de location*, les baux conclus par WEB SCA constituent des contrats de location simple car la Société conserve les principaux risques et avantages associés à la propriété des immeubles de placement. Les loyers perçus sont donc comptabilisés en produits locatifs de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

7. Impôts

Exit tax

La taxe de sortie supportée par WEB SCA sur les plus-values provenant de la fusion avec une société n'ayant pas le statut de Sicaif immobilière est comptabilisée en charge d'impôts de l'exercice au cours duquel les immeubles sont portés à leur juste valeur selon IAS 40. Tout ajustement ultérieur du passif correspondant est également porté en charge d'impôts.

Impôts sur le résultat

Les impôts sur le résultat portent principalement sur l'activité de la Société en dehors de la Belgique car elle n'y bénéficie pas du statut fiscal propre aux Sicaif immobilières.

La charge d'impôts 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. La Société ne comptabilise des actifs d'impôts différés que dans la mesure où il est probable qu'elle disposera de bénéfices imposables permettant la réalisation de ces actifs.

NOTE 2. Sources principales d'incertitudes relatives aux estimations et jugements comptables significatifs

Les immeubles de placement, qui constituent la quasi-totalité de l'actif de WEB SCA sont estimés à leur juste valeur par un expert indépendant en application des principes développés dans les méthodes comptables et dans la note 4.

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

NOTE 3. Informations sectorielles 2008 - 2009 - 2010**ACTIF (en €)**

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	Halls Industriels			Commerces		
	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10
I. Actifs non courants						
C. Immeubles de placement	37.969.046	38.824.583	42.027.972	73.941.023	82.365.148	86.657.933
F. Actifs financiers non courants	0	0	0	0	0	0
II. Actifs courants						
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	0		0	0	
D. Créances commerciales	649.070	669.219	630.465	1.432.267	1.259.639	1.156.512
E. Créances fiscales et autres actifs courants	0	0	0	0	145.309	0
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	0	0	0	0	0	0
G. Comptes de régularisation	117.634	100.427	133.003	164.849	166.152	192.409
TOTAL DE L'ACTIF	38.735.750	39.594.228	42.791.441	75.538.139	83.936.248	88.006.854

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (en €)

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Halls Industriels			Commerces		
	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES						
A. Capital	0	0	0	0	0	0
D. Réserves	0	0	0	0	0	0
E. Résultats reportés ⁽¹⁾	0	0	0	0	0	0
PASSIF						
I. Passifs non courants						
B. Dettes financières non courantes	0	0	0	0	0	0
F. Passifs d'impôts différés	0	0	0	0	0	0
II. Passifs courants						
B. Dettes financières courantes	0	0	0	0	0	0
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	508.101	161.305	231.393	345.096	256.034	1.128.940
E. Autres passifs courants	0	0	0	0	0	0
F. Comptes de régularisation	749.298	742.765	777.035	1.494.020	1.507.327	1.568.160
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.257.399	904.070	1.008.428	1.839.116	1.763.361	2.697.100

(1) La partie des résultats reportés des exercices antérieurs correspondant aux variations de juste valeur des immeubles de placements et des instruments financiers avant l'introduction des normes IAS-IFRS, a été incorporée dans les Résultats Reportés

Bureaux			Autres			Non Alloués			Total	Total	Total
30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10
									118.033.301	127.318.873	134.858.558
1.237.877	1.230.942	1.260.209	4.885.355	4.898.200	4.912.444	0	0	0	118.033.301	127.318.873	134.858.558
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
									2.713.875	2.733.733	2.581.434
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46.632	59.107	54.269	111.316	78.707	147.679	0	0	0	2.239.284	2.066.672	1.988.925
0	0	0	0	0	0	268	0	0	268	145.309	0
0	0	0	0	0	0	162.060	223.764	238.939	162.060	223.764	238.939
10.906	13.802	15.171	15.748	17.574	12.987	3.126	35	0	312.263	297.989	353.570
1.295.415	1.303.850	1.329.649	5.012.419	4.994.480	5.073.110	165.454	223.799	238.939	120.747.176	130.052.606	137.439.992

Bureaux			Autres			Non Alloués			Total	Total	Total
30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10
									118.033.301	127.318.873	134.858.558
0	0	0	0	0	0	6.700.000	6.700.000	6.700.000	6.700.000	6.700.000	6.700.000
0	0	0	0	0	0	48.495.115	48.516.044	48.516.044	48.495.115	48.516.044	48.516.044
0	0	0	0	0	0	36.280.448	36.172.223	36.130.888	36.280.448	36.172.223	36.130.888
									20.147	34.692	42.903
0	0	0	0	0	0	20.147	34.692	42.903	20.147	34.692	42.903
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
									29.251.466	38.629.646	46.050.157
0	0	0	0	0	0	25.560.000	33.300.000	39.470.000	25.560.000	33.300.000	39.470.000
0	0	0	0	0	0	153.150	1.757.283	2.402.534	153.150	1.757.283	2.402.534
12.304	16.336	12.994	12.874	11.705	23.624	150.283	188.705	122.754	1.028.658	634.084	1.519.706
0	0	0	0	0	0	65.631	458.267	83.911	65.631	458.267	83.911
59.551	87.438	87.015	139.630	142.372	141.796	1.528	110	0	2.444.027	2.480.011	2.574.007
71.855	103.774	100.010	152.505	154.077	165.421	117.426.302	127.127.325	133.469.033	120.747.176	130.052.606	137.439.992

En milliers d'euros	Halls Industriels			Commerces		
	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10
RESULTAT LOCATIF NET	3.140	3.637	3.635	5.579	5.908	6.292
	0	0	0	0	0	0
RESULTAT IMMOBILIER	3.066	3.571	3.604	5.523	5.931	6.290
	0	0	0	0	0	0
IX. Frais techniques	-340	-386	-431	-312	-362	-499
X. Frais commerciaux	-63	-11	-59	-33	-37	-48
XII. Frais de gestion immobilière	-156	-180	-188	-279	-316	-335
XIV. Frais généraux de la Société	-86	-149	-177	-153	-253	-307
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	28	71	47	54	39	78
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	687	-1.015	-1.085	8.164	958	1.188
RESULTAT D'EXPLOITATION	3.136	1.902	1.711	12.965	5.960	6.367
	0	0	0	0	0	0
RESULTAT FINANCIER	0	0	0	0	0	0
IMPOT	0	0	0	0	0	0
RESULTAT NET	3.136	1.902	1.711	12.965	5.960	6.367

Informations sectorielles géographiques 2008 - 2009 - 2010

En euros	Gosselies			City-Nord		
	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10
Revenus locatifs	3.550.134	4.143.534	4.342.361	3.298.563	3.285.264	3.410.312
Immeubles de placement (Fair value)	44.135.872	44.912.892	49.485.810	48.347.316	49.767.804	52.468.292

Bureaux			Autres			Non Alloués			Total	Total	Total
30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10
284	283	313	553	554	557	0	0	0	9.556	10.382	10.797
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
275	278	308	555	556	553	0	0	0	9.419	10.336	10.756
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-19	-29	-41	-21	-13	-17	-23	0	-17	-716	-790	-1.005
-1	-2	-1	-2	-1	-2	0	0	0	-99	-51	-110
-13	-13	-14	-26	-27	-27	0	0	0	-474	-536	-565
-8	-12	-15	-15	-23	-27	0	0	0	-262	-436	-526
1	7	0	4	13	1	0	0	0	86	130	127
-19	0	0	40	0	0	0	0	0	21	0	0
-164	-7	26	106	5	-4	0	0	0	8.793	-60	125
51	222	263	639	510	477	-23	0	-17	16.768	8.595	8.801
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	-1.183	-2.587	-1.958	-1.183	-2.587	-1.958
0	0	0	0	0	0	-1	1	49	-1	1	49
51	222	263	639	510	477	-1.208	-2.586	-1.926	15.584	6.008	6.894

Autres Régions			Total		
30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10
2.734.004	3.202.365	3.129.963	9.582.701	10.631.164	10.882.636
25.550.113	32.638.177	32.904.456	118.033.301	127.318.873	134.858.558

NOTE 4. Immeubles de placements

	2008	2009	2010
Solde au 01 octobre N-1	106.076.726	118.033.301	127.318.873
Acquisitions	154.923	8.100.000	3.770.860
Dépenses capitalisées et projets de développement	3.310.024	1.245.403	3.643.403
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	0	0	
Cessions	-300.180	0	
Augmentation/(diminution) de juste valeur	8.791.808	-59.831	125.422
Solde à la clôture N	118.033.301	127.318.873	134.858.558

L'expert immobilier effectue trimestriellement une valorisation des immeubles de placement en conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de sicaf immobilière. La juste valeur est définie comme la valeur, hors droits de mutation, la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées. Cette valeur ne reflète ni les dépenses d'investissements futurs qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses. Elle repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant aux propriétaires. Le taux d'actualisation dépend principalement des taux d'actualisation observés sur le marché de l'investissement immobilier eu égard à la localisation et à la qualité des bâtiments et des locataires à la date de valorisation. Les loyers futurs sont estimés sur base des loyers contractuels existants et des anticipations du marché immobilier propre à chaque immeuble pour les périodes subséquentes.

La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'Etat d'un droit de mutation. Le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue. L'ana-

lyse de l'historique des cessions réalisées sur le marché belge durant les années 2003 à 2005 incluses donne un taux moyen de coût de transaction de 2,5 %. Aussi, la valeur probable de réalisation des immeubles de plus de 2.500.000 €, droits déduits, correspondant à la juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IFRS, peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5 %. Ce taux de 2,5 % sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à +/- 0,5 %. Pour les autres immeubles, les droits d'enregistrement, en vigueur ont été déduits.

Au moment de l'acquisition de l'immeuble, le prix d'acquisition, incluant les droits de mutation, est comptabilisé à l'actif du bilan et lors de la première évaluation par l'expert immobilier, la comptabilisation est réalisée sur base de la «Juste valeur» (c.-à-d. hors droits de mutation). La différence, positive ou négative, entre les deux valeurs retenues est comptabilisée en compte de résultats.

Acquisitions

- Site 5 : RN5/chausée de Fleurus 157 à 6041 Gosselies

Lors du 1^{er} trimestre de l'exercice, la Sicafi a acquis un bâtiment situé route Nationale 5 à Gosselies, jouissant d'une très bonne visibi-

lité. L'immeuble, loué à « Intercarrelages » se trouve dans un environnement mixte résidentiel et commercial à proximité immédiate d'autres biens semi-industriels appartenant également à WEB SCA.

Il se compose d'un showroom (1.419 m²), de deux magasins (2.446 m² + 1.854 m²) et de bureaux administratifs (604 m²), le tout pour une surface totale bâtie de 6.323 m² sur 1ha01a79ca.

La valeur d'investissement a été fixée avec la partie venderesse à 3.250.000 € avec un loyer annuel de 285.000 €. Ce projet avait été examiné et approuvé par le Conseil d'Administration du 7 mai 2009, conformément à la politique d'investissement, sur base d'un descriptif remis et commenté.

Conformément à l'article 59 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, une expertise du bien par l'expert agréé de WEB SCA a été réalisée avant l'acquisition. Cette expertise a déterminé la valeur d'investissement à 3.260.000 € et la Fair Value à 3.180.000 €. Sur cette base, le rendement moyen sur loyers perçus ou contractuels s'établit à 8,74 % de la valeur d'investissement. Le niveau du loyer net sera supérieur de 18,61 % de la valeur locative normale estimée du bien à la date d'expertise. L'immeuble est loué au vendeur pour une durée initiale de 4 ans ferme prenant cours le jour de l'acquisition, à savoir le 1er décembre 2009.

- Site 14 : chaussée de Mons 56 à 6150 Anderlues

Au cours du 3^{ème} trimestre de l'exercice 2010, WEB SCA a acquis un bâtiment, projet qui avait été approuvé par le Conseil d'Administration du 29 mars 2010, estimant qu'il s'inscrivait parfaitement dans la politique d'investissement de WEB SCA.

Il s'agit d'une surface commerciale louée (Drink Market), et jouxtant un bâtiment commercial de la Sicafi. L'intérêt pour WEB SCA est certaine-

ment l'opportunité d'avoir la maîtrise de l'ensemble du bâtiment, ce qui en terme de possibilité d'extension et/ou de reconversion est très important. L'immeuble jouit d'une très bonne visibilité et se trouve dans un environnement essentiellement résidentiel et commercial.

La superficie totale de la parcelle est de 32 ares 13 centiares pour une superficie bâtie au sol de +/- 900 m². La valeur d'investissement a été fixée avec la partie venderesse à 281.250 €. Un nouveau bail a été conclu avec le locataire pour une durée de 9 ans moyennant un loyer annuel de 21.600 € prenant cours à l'acte authentique, à savoir le 27 avril 2010.

Conformément à l'article 59 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf Immobilières, une expertise du bien par l'expert agréé de WEB SCA a été réalisée, déterminant la valeur d'investissement à 285.000 € et la Fair Value à 253.333 €.

- Site 10 : rue de Namur 138 à 6041 Gosselies

Au cours du 3^{ème} trimestre de l'exercice 2010, WEB SCA a conclu une convention avec un de ses locataires, la S.A. Matimmo, avec lequel un contrat de bail était intervenu le 25 juin 2004 pour une durée de 27 ans, relatif à 2 surfaces commerciales, toutes deux implantées sur ce site. Par cette convention, le preneur a renoncé à la location d'une des 2 surfaces commerciales, libre d'occupation, moyennant une indemnité forfaitaire de 239.610 € à payer par WEB SCA le jour de la remise des clefs et de la signature de l'acte authentique actant cette résolution, à savoir le 26 avril 2010. Le montant de cette indemnité payée au locataire sortant est inférieur à 4,5 ans des futurs revenus locatifs. A noter qu'un bail a été signé avec un nouveau locataire de renom, dont la solvabilité est assurée, lequel prendra cours lors de l'obtention du dossier socio-économique en attente. Une augmentation importante des revenus locatifs sera alors générée dans le courant du premier semestre de l'exercice 2011.

Projets de développements

- Site 9 : rue du Chemin de fer à 6041 Gosselies

Pour mémoire, un permis d'urbanisme avait été octroyé en date du 6 avril 2009 pour la construction d'un bâtiment de 2.500 m² sur une partie du site. Un bail a été signé avec le « Groupe Delhaise » pour la location d'une partie du bâtiment à construire (2.250 m²) pour l'exploitation d'un supermarché sous l'enseigne « Red ». La location est consentie pour une durée fixe et déterminée de 27 années consécutives qui prendront cours dès la mise à disposition complète et conforme prévue pour le 1^{er} trimestre de l'exercice 2011. L'impact de cette première phase est déjà significatif puisque la valeur d'investissement du site a augmenté de 27,72 % en un an, atteignant 6.884.000 € contre 5.390.000 € au 30 septembre 2009.

Les travaux de construction ont été entamés dans le courant de l'exercice et sont en phase d'achèvement. Le montant des investissements s'élève à la clôture de l'exercice à 1.000.000 € TVAC.

Dépenses capitalisées

Au cours de l'exercice sous rubrique, WEB SCA a effectué diverses opérations d'investissement et des travaux d'aménagements sur fonds propres pour un montant de 2.621.827 € sur des actifs du portefeuille. Ils se répartissent comme suit :

- Site 30 : Rue Thomas Bonehill 30 à 6030 Marchienne Au Pont

Des investissements de l'ordre de 120.000 € TVAC ont été affectés à ce bâtiment pour le locataire « Xylowatt ». Il s'agit des travaux de rénovations importantes (plomberie, chauffage, électricité, châssis, isolation, etc...) d'une extension de 200 m² de bureaux, mais également des travaux de rénovation des châssis des bureaux existants. Pour ces travaux, un avenant a été

signé, lequel prévoit un loyer complémentaire mensuel de 3.125 € par mois ainsi que le renouvellement du bail pour une nouvelle période de 9 ans.

- Site 5 : RN5/chaussée de Fleurus 157 à 6041 Gosselies

Des investissements de l'ordre de 175.000 € TVAC ont été affectés à un des deux bâtiments du site :

- 112.000 € concernent des travaux d'aménagements des parkings pour le locataire « Facq ». En effet, bien que le bâtiment ait été mis à disposition du locataire en date du 15 novembre 2008, ces travaux ne pouvaient être réalisés qu'après finalisation des travaux à charge du locataire.

- Le solde, soit +/- 63.000 €, consiste en des travaux d'aménagement et de scission en 2 de la partie vacante du hall. Chaque surface a été mise à disposition de 2 nouveaux locataires (« Sentiers du monde » / « Forem ») le 1^{er} novembre 2009 pour une durée de 9 ans.

- Site 6: rue de l'Industrie 23 à 4700 Eupen

Des travaux d'isolation ont été réalisés à hauteur de 35.000 € TVAC pour le locataire « Eupener karting indoor ».

- Site 9 : rue du chemin de fer à 6041 Gosselies

85.000 € TVAC ont été investis dans des travaux d'extension de 50 m² des sanitaires et vestiaires du « Planet Foot ».

- Site 13 – City Nord à 6041 Gosselies

- En août 2009, le bâtiment a été mis à disposition du locataire (Messaline), pour une durée de 9 ans. 50.000 € TVAC ont été affectés à des travaux de finalisation ainsi qu'à la réalisation, dans une surface non exploitée, d'un entrepôt

de +/- 325 m². Ce dernier a fait l'objet d'une location supplémentaire annuelle de 10.200 €.

- Suite à l'octroi du permis d'urbanisme en août 2009, de profonds travaux de transformation des façades et le réaménagement de la galerie ont été réalisés au cours de l'exercice pour un montant de 1.490.000 € TVAC. Certains baux ont déjà pris cours générant une augmentation des revenus locatifs de l'ordre de 30.500€, ainsi qu'une augmentation de la valorisation du site de 75,61 % par rapport à la précédente clôture annuelle (5.853.000 € contre 3.333.000 €). Cette croissance sera accentuée lors du 1^{er} trimestre de l'exercice 2011.

- Des investissements de l'ordre de 380.000 € TVAC ont été réalisés dans le cadre de travaux d'extension de 200 m² du magasin « Rack Store » (châssis, menuiserie, aluminium, toiture, isolation, etc...). Pour ces travaux, un nouveau bail a été signé en avril 2009, actant le renouvellement du bail pour une nouvelle période de 9 ans, et un loyer complémentaire mensuel de 3.000 € perçu depuis la mise à disposition de l'extension, effective depuis le 15 avril 2010.

- Suite au départ du locataire sortant « tissus du chien vert », des investissements de l'ordre de 80.000 € TVAC ont été réalisés dans le cadre de la signature d'un nouveau bail avec l'enseigne « Kvik ». Ces derniers ont été affectés à des travaux intérieurs (plomberie, châssis, dalle poly béton) et travaux extérieurs (réaménagement des parkings et espaces verts).

• Site 33 : avenue J. Mermoz, 29 à 6041 Gosse-
lies

Des investissements de l'ordre de 85.000 € TVAC ont été réalisés sur deux des bâtiments du site :

- des travaux d'agrandissement de +/- 120 m² de bureaux loués à « Enercon » ont été réalisés pour un montant de +/- 52.000 € TVAC, à la suite desquels le loyer annuel a été revu et

augmenté de 33.600 € à partir du 1^{er} décembre 2009.

13.000 € TVAC, consistant en des travaux d'aménagement pour scinder en 2 la partie restée vacante d'un hall à la suite de la faillite du locataire sortant. Chaque surface a été mise à disposition de 2 nouveaux locataires en mars 2010 («Carglass»/ «Sofa Center»).

- dans un autre bâtiment du même site, suite au départ du locataire sortant, des investissements de l'ordre de 20.000 € TVAC ont été réalisés suite à la signature d'un nouveau bail avec le « CPAS de Charleroi ». Il s'agit principalement de travaux d'aménagement de bureaux et d'installation de chauffage.

• Site 32 : rue de la Pépinière 5 à 6041 Gosse-
lies

40.000 € TVAC ont été investis dans des travaux d'aménagement et d'électricité afin de scinder une partie du bâtiment (320 m²) pour un locataire « vice versa » qui a pris possession des lieux en date du 1^{er} mars 2010, pour une durée de 9 ans, moyennant un loyer annuel de 24.000 €.

• Site 12 : rue de l'Espérance à 6220 Fleurus

Suite au départ du locataire sortant, des investissements de l'ordre de 25.000 € TVAC ont été réalisés suite à la signature d'un nouveau bail avec « Greyday'S ». Il s'agit principalement de travaux de gaz et d'électricité.

Parallèlement aux investissements précités, la Société a réalisé divers investissements en aménagement des bâtiments existants afin d'optimiser les revenus locatifs. Le total de ces investissements, réalisés dans le patrimoine de WEB SCA, s'élevait, au 30 septembre 2010 à 55.000 €.

NOTE 5. Créances commerciales et créances douteuses

	2008	2009	2010
Créances commerciales	2.239.284	2.066.672	1.988.925
Clients	2.211.789	2.073.597	2.019.246
Clients créditeurs	-14.480	-6.925	-31.497
Factures à établir	41.975	0	0
Notes de crédit à recevoir	0	0	1.176
Créances douteuses	208.290	420.824	485.194
Réductions de valeur actée sur créances douteuses	-208.290	-420.824	-485.194

Les loyers sont payables anticipativement. Pour la refacturation des charges incombant aux locataires, les factures sont payables à 30 jours fin de mois.

Segmentation par structure d'âge	2008	2009	2010
Créances commerciales	2.211.789	2.073.597	2.019.246
Echu ← 30 jours	1.869.133	1.668.815	1.667.546
Echu 30 - 59 jours	165.464	153.312	104.573
Echu 60 - 90 jours	25.531	17.341	12.802
Echu → 90 jours	151.661	234.129	234.326

Segmentation par type de clients	2008	2009	2010
Créances commerciales	2.211.789	2.073.597	2.019.246
Institutions publiques	30.374	43.132	77.327
Sociétés	2.161.689	1.994.179	1.896.891
Personnes Physiques	19.726	36.286	45.028

Créances douteuses - Tableau des mouvements	2008	2009	2010
A la fin de l'exercice précédent	234.905	208.290	420.824
Dotations	27.099	260.843	126.488
Utilisations	-53.167	-36.879	-21.071
Reprises	-547	-11.430	-41.047
A la fin de l'exercice	208.290	420.824	485.194

Un suivi rigoureux de la base clients est effectué de manière journalière sur base d'un listing des loyers échus.

Il faut préciser qu'une garantie bancaire correspondant à 3 mois de loyer, et un paiement anticipatif des échéances trimestrielles de loyer sont généralement prévus contractuellement.

Afin de limiter les risques de pertes en cas de faillite, il a été décidé qu'une provision trimestrielle pour les charges locatives et les taxes soit intégrées dans les conventions de bail. Une

régularisation annuelle des taxes est réalisée au cours du dernier trimestre de l'exercice.

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

En cas de non-paiement à l'échéance ou à la date d'exigibilité, des intérêts moratoires au

taux de 1 % par mois sont dus de plein droit et sans mise en demeure préalable, sur toutes sommes dues en raison du bail, non payées à son échéance ou à la date d'exigibilité.

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

Trois faillites déclarées au cours de l'exercice 2009 n'ont toujours pas été clôturées :

* La faillite déclarée en date du 4 mai 2009 n'est toujours pas clôturée. La dette s'élevait à 124.331,72 € mais la garantie locative d'un montant de 25.762,50 € a été récupérée le 24.09.2009. Le solde de 98.569,22 € pour lequel le conseil juridique de WEB SCA a peu d'espoir de récupération a été transféré en «créances douteuses» à la clôture de l'exercice 2010. Si, contre toute attente, une partie des créances devait être récupérée au cours de l'exercice, cette dernière sera affectée au poste «reprises de réductions de valeur».

*Pour la faillite déclarée en date du 14 septembre 2009, alors que les arriérés de loyer s'élevaient à 87.414,59 € (cfr p 47 - 48 du Rapport Financier Semestriel 2010), la déclaration de créance déposée au greffe du tribunal réclame 169.836 € et comprend une indemnité de résiliation égale à 6 mois ainsi que l'occupation de la curatelle. La garantie locative constituée pour un montant de 15.617,29 € sera récupérée. A ce jour, le dossier n'est toujours pas clôturé mais selon le conseil juridique de WEB SCA, la créance privilégiée de cette dernière (représentant 50% du montant réclamé) pourra être récupérée. Toutefois, par souci de prudence et de transparence vis à vis des actionnaires de WEB SCA, 35.898,65 € avaient été affectés aux «créances douteuses» à la clôture de l'exercice 2009 et 36.072,14 € ont encore été affectés aux «créances douteuses» à la clôture de l'exerci-

ce 2010. WEB SCA a donc bon espoir que des créances devraient être perçues au cours de l'exercice 2011, ces dernières seront affectées au poste «reprises de réductions de valeur».

* Pour la faillite déclarée en date du 05 octobre 2009, alors que les arriérés de loyer s'élevaient à 26.657,88 €, la garantie locative constituée pour un montant de 8.913,00 € a été récupérée le 28/01/2010. Il y a donc un solde de 17.744,88 €, passé en «créances douteuses» lors de la clôture semestrielle 2010 (cfr p 47 - 48 du Rapport Financier Semestriel 2010). Cependant il y a espoir de récupération via le privilège du bailleur actuellement à l'étude, Par ailleurs, la déclaration de créance déposée au greffe du tribunal réclame 44.757,87 € et comprend une indemnité de résiliation égale à 6 mois. Le dossier n'est toujours pas clôturé mais si des créances devaient être perçues au cours de l'exercice 2011, ces dernières seront affectées au poste «reprises de réductions de valeur».

Par ailleurs, en janvier 2010, WEB SCA a expulsé un débiteur insolvable, pour lequel la créance en compte s'élevait à 109.958,16 €. De ce montant, 4.786,55 € ont fait l'objet d'une saisie arrêt conservatoire chez ING, Par souci de transparence, l'ensemble de la dette a été transférée en «créances douteuses» à la clôture de l'exercice 2010. Si, contre toute attente, une partie des créances devait être récupérée au cours de l'exercice, cette dernière sera affectée au poste «reprises de réductions de valeur».

Les enquêtes pénales en cours depuis 2009 vis à vis d'un des locataires de WEB SCA occupant 2 bâtiments n'ont toujours pas été clôturées. Les sociétés ont été déclarées en faillite depuis mi-2009.

Pour la première, une déclaration de créance a été introduite pour 99.096,88 € (incluant arriérés, indemnités d'occupation de la curatelle et d'occupation éventuelle) alors que la créance en compte s'élevait à 41.011,40 €, mais 5.528,65 € ont été récupérés le 13 octobre 2009. Il reste

donc un solde de 35.482,75 € pour lequel WEB SCA a peu d'espoir de récupération. Par conséquent, ce montant a été transféré en «créances douteuses» à la clôture de l'exercice 2010. Si, contre toute attente, une partie des créances devait être récupérée au cours de l'exercice, cette dernière sera affectée au poste «reprises de réductions de valeur».

Pour la seconde, une déclaration de créance a été introduite pour 43.681,08 € (incluant arriérés, indemnités d'occupation de la curatelle et d'occupation éventuelle) alors que la créance en compte s'élevait à 25.508,48 € mais 2.935,10 €

ont été récupérés le 13.10.2009. Il reste un solde de 22.573,38 € pour lequel WEB SCA a peu d'espoir de récupération. Par conséquent, ce montant a été transféré en «créances douteuses» à la clôture de l'exercice 2010. Si, contre toute attente, une partie des créances devait être récupérée au cours de l'exercice, cette dernière sera affectée au poste «reprises de réductions de valeur».

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

NOTE 6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

	2008	2009	2010
Valeurs disponibles	162.060	223.764	238.939

WEB SCA est structurellement endettée et ne dispose donc pas de trésorerie excédentaire. Ce poste reprend le solde des comptes bancaires à la date de clôture de chaque exercice.

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

NOTE 7 Comptes de régularisation de l'actif

	2008	2009	2010
Revenus immobiliers courus non échus	2.390	0	0
Charges immobilières payées d'avance	278.115	292.358	301.482
Intérêts et autres charges financières payée d'avance	2.048	35	0
Autres	29.709	5.596	52.088
Total	312.263	297.989	353.570

La Sicafi clôturant son exercice au 30 septembre, les charges annuelles sont reportées sur l'exercice suivant pour un trimestre. Il s'agit

principalement, pour la Sicafi, du précompte immobilier et des primes d'assurances.

NOTE 8 Capitaux Propres

WEB SCA publie l'information requise par l'article 15, § 1^{er} et l'article 18, § 1^{er} de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans les sociétés cotées, qui prévoit une obligation de déclaration de transparence pour tout franchissement d'un seuil de

5 % ou d'un multiple de 5 % du capital d'une société cotée. Sur base des informations reçues par WEB SCA au 30 septembre 2010, la structure de l'actionariat pour les participations supérieures à 5 % s'établissait comme suit:

Nombre total des actions émises par WEB SCA au 30 septembre 2010	2.302.791	100%
Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert ⁽¹⁾ :	1.422.793	61,79 %
Réparti comme suit :		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur ⁽²⁾	1.223.263	53,12%
2. Warehouses Estates Belgium SA	610	0,03 %
3. Robert Jean Wagner	139.248	6,05%
4. Robert Laurent Wagner	28.000	1,22%
5. Valérie Wagner	31.672	1,38%
Free float	879.998	38,21 %

⁽¹⁾ L'action de concert porte sur l'exercice des droits de vote

⁽²⁾ La S.A.K. est contrôlée par MM. Robert, Jean Wagner (détenant 899.873 actions), Valérie Wagner (détenant 27.840 actions), Robert, Laurent Wagner (détenant 27.840 actions), Claire Fontaine (détenant 212.030 actions) et Jarmila Schreilova (détenant 55.680 actions).

Evolution du capital de la Sicafi

Le capital social de WEB SCA au 30 septembre 2010 s'élève à 6.700.000 EUR. Il est représenté par 2.302.791 actions entièrement libérées et sans désignation de valeur nominale, conférant les mêmes droits et les mêmes avantages. Il n'y a qu'une seule catégorie d'actions.

	Capital	Nombre d'action	Commentaires
17/09/1998	4.969.837 €	2.028.860	Offre publique initiale
26/02/1999	4.973.268 €	2.028.996	Emission de 136 actions suite à la fusion par absorption de la S.A. Immowa
06/10/2000	4.984.671 €	2.029.982	Emission de 986 actions suite à la fusion par absorption de la S.A. Cems et de la S.A. Winimo
	5.000.000 €	2.029.982	Conversion du capital en Euros et augmentation de ce dernier de 15.328,87 € 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 S.A. Imobec

NOTE 9 Réserves

	2008	2009	2010
Réserve Légale	40.376	40.376	40.376
Réserves Indisponibles	46.020.308	46.020.308	0
Réserves Disponibles	2.434.431	2.455.361	48.475.669
Total	48.495.114	48.516.044	48.516.044

Pour plus de détail, voir la note 8 concernant la variation des capitaux propres du présent rapport.

NOTE 10. Passifs non courant

	2008	2009	2010
Dettes financières non courantes	20.147	34.692	42.903
- <i>Garanties locatives reçues</i>	20.147	34.692	42.903
Passifs d'impôts différés	0	0	0
Total	20.147	34.692	42.903

Ce poste reprend uniquement les garanties locatives versées directement sur les comptes bancaires de WEB SCA. 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 servira aux frais de remise en état du bien donné en location.

NOTE 11. Dettes financières et instruments dérivés

La totalité des dettes financières de la Sicafi sont contractées à taux flottant (Euribor + marge), ce qui lui permet de tirer parti des taux à court terme bas. Le détail de ces dettes financières est fourni ci-dessous :

	2008	2009	2010
1. Straight Loan Banque Dexia SA	20.600.000	24.850.000	30.670.000
2. Straight Loan Banque BNP Paribas Fortis SA	0	4.000.000	3.800.000
3. Straight Loan Banque ING SA	4.960.000	4.450.000	5.000.000
Total des dettes financières courantes	25.560.000	33.300.000	39.470.000
4. Juste valeur des instruments dérivés	153.150	1.757.283	2.402.534
Total des autres passifs financiers courants	153.150	1.727.283	2.402.534

1. Le 05 octobre 2009, le montant de l'ouverture de crédit, de type « Straight Loan » à taux variable, octroyé par la banque DEXIA SA, est passé de 30.000.000 € à 33.000.000 €. Chaque partie peut y mettre fin, par lettre recommandée, avec préavis d'un mois.

2. Le 6 février 2006, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis SA. Ce contrat porte sur une ligne de type « Straight Loan » qui porte à ce jour sur un montant de 4.000.000 €. En vertu de ce contrat d'ouverture de crédit, BNP Paribas Fortis SA a le droit de mettre fin à l'ouverture de crédit ou de suspendre son utilisation, par lettre recommandée et moyennant un préavis de 30 jours

à compter de la date d'envoi. Sans devoir en donner le motif, BNP Paribas Fortis SA peut suspendre ou dénoncer avec effet immédiat et sans mise en demeure la partie non utilisée de l'ouverture de crédit.

3. Le 11 décembre 2007, la Sicafi a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque ING SA. Ce contrat porte sur une ligne de type « Straight Loan » de 5.000.000 €. ING SA peut, à tout moment et sans justification, y mettre fin ou en suspendre les effets, en tout ou en partie, moyennant préavis de 15 jours en ce qui concerne la partie utilisée du crédit et sans préavis en ce qui concerne la partie non utilisée.

4. Afin de couvrir le risque de fluctuation du taux d'intérêt payé sur les dettes financières, la Sicafi a conclu, le 8 août 2008 :

- auprès de BNP Paribas Fortis SA, une couverture de taux sur 10 ans de 15.000.000 € prenant cours le 12 août 2008 au taux fixe de 3,35 % l'an avec possibilité pour BNP Paribas Fortis SA d'y mettre un terme tous les 3 mois, à partir du 12 novembre 2008.
- auprès de DEXIA Banque SA, une couverture de taux sur 5 ans de 10.000.000 € prenant cours le 12 août 2008 au taux fixe de 3,85 % l'an avec possibilité pour DEXIA Banque SA d'y mettre un terme tous les 3 mois, à partir du 12 novembre 2008.

La charge des différentes couvertures de taux réalisée au cours de l'exercice a été reprise en « Charges d'intérêts » pour une valeur de - 713.181 € alors qu'à la clôture précédente, la charge reprise était de - 94.242 €. Au 30 septembre 2010, les instruments de couverture de taux ont été valorisés, en tant que dettes, à 2.402.534 € contre 1.757.283 € au 30 septembre 2009. Les variations de la juste valeur des instruments financiers sont enregistrées dans le résultat financier, dans la rubrique « autres charges financières » pour un montant de - 645.251 € contre - 1.604.133 € à la clôture 2009, car les conditions strictes prévues par IAS 39 pour une couverture de flux de trésorerie ne sont pas respectées.

Basée sur un modèle dont toutes les données sont des données de marché, la juste valeur

des instruments dérivés est de niveau 2. A cet égard, selon IFRS 7 (Instruments financiers: informations à fournir), une entité doit classer les évaluations à la juste valeur de ses instruments financiers selon une hiérarchie qui reflète le caractère significatif des données sur lesquelles sont fondées les évaluations. Cette hiérarchie des évaluations à la juste valeur doit comporter les niveaux suivants :

(a) les cours de marchés actifs pour le même instrument (sans modification ni reconditionnement) (niveau 1) ;

(b) les cours de marchés actifs pour des actifs ou passifs semblables et les techniques de valorisation dont toutes les données importantes sont fondées sur des informations de marché observables (niveau 2) ; et

(c) les techniques de valorisation dont les données importantes ne sont pas toutes fondées sur des informations de marché observables (niveau 3).

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

En ce qui concerne les covenants bancaires nous vous renvoyons au point 20.1

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

NOTE 12. Dettes commerciales et autres dettes courantes

	2008	2009	2010
Fournisseurs	860.164	398.446	1.396.952
Impôts, rémunérations et charges sociales	168.494	235.639	122.754
Total	1.028.658	634.084	1.519.706

Ce poste reprend d'une part le total des impayés fournisseurs et d'autre part les dettes « fiscales ».

On constate une augmentation du poste « fournisseurs » essentiellement due à la facturation des divers travaux réalisés par les différents corps de métier.

La TVA ainsi que les précomptes immobiliers non encore payés font également partie de cette rubrique.

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

NOTE 13. Autres passifs courants

	2008	2009	2010
II Passifs courants			
E. Autres Passifs courants	65.631	458.267	83.911
- Dividendes sur coupons échus	65.631	83.267	83.911
- Passifs divers		375.000	

On retrouve, dans cette rubrique, l'ensemble des coupons échus mais non encore perçus par les actionnaires.

A la clôture de l'exercice précédent, les fonds perçus par la Sicafi, lors de la vente d'un terrain situé en Espagne pour 375.000 €, avaient été affectés dans un compte de dettes diverses. Ils

ont été transférés à la société «Bel Is Immo sa » après la publication du rapport annuel 2009.

Cette opération a été détaillée dans le rapport annuel précédent au chapitre « Rapport de Gestion », section B (« Opérations majeures de l'exercice 2009 »).

NOTE 14. Comptes de régularisation du passif

	2008	2009	2010
Revenus immobiliers perçus d'avance	2.385.210	2.425.971	2.513.284
Intérêts et autres charges courus non échus	58.816	54.040	60.723
Total	2.444.027	2.480.011	2.574.007

Ce poste reflète essentiellement la facturation anticipative des loyers à l'ensemble des locataires de la Sicafi.

NOTE 15. Contrats de location

La Société donne ses immeubles de placement en location, principalement, sur base de conventions de bail commercial ou de droit commun. 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 type de contrat représente un pourcentage négligeable (inférieur à 0,5 %) par rapport à l'ensemble des baux en vigueur.

La plupart 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 généralement demandée. Malgré le fait que les loyers soient payables anticipativement, sur base trimestrielle ou semestrielle, une provision est également généralement demandée pour les charges locatives et les taxes

incombant à la Société font l'objet d'une régularisation annuelle refacturée.

La Sicafi possède 5 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.

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

	2008	2009	2010
A moins d'un an	9.128.703 €	9.741.088 €	10.757.778 €
A plus d'un an mais à moins de cinq ans	9.732.527 €	13.050.463 €	14.785.026 €
A plus de cinq ans	131.615 €	1.345.632 €	1.176.072 €
Total	18.992.845 €	24.137.183 €	26.718.876 €

Le montant de l'indexation perçu par la Sicafi au cours des exercices 2008, 2009 et 2010

s'élève respectivement à 288.392 €, 45.415 € et 12.893 €

NOTE 16. Charges relatives à la location

	2008	2009	2010
Réductions de valeur sur créances commerciales	-27.099	-260.843	-126.488
Reprise de réductions de valeur sur créances commerciales	763	11.430	41.047
Total	-26.337	-249.412	-85.441

La Sicafi 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 6 « créances commerciales et créances douteuses ».

NOTE 17. Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

	2008	2009	2010
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire à charge du locataire	505.218	560.262	589.867
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	821.106	933.564	953.012
Total	1.326.324	1.493.826	1.542.879

NOTE 18. Charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

	2008	2009	2010
Charges locatives exposées par le propriétaire	-607.759	-622.921	-624.160
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-917.781	-1.001.027	-1.031.354
Total	-1.525.540	-1.493.826	-1.655.514

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

Un relevé des différents compteurs est réalisé trimestriellement et transmis pour refacturation pour chaque client ne disposant pas de compteur propre.

Un entretien régulier des espaces verts est effectué par la Sicafi. Ce service est organisé par la Sicafi mais pris en charge financièrement par le locataire. Ce montant est forfaitaire, fixé sur base de la surface bâtie, et indexé annuellement.

Les sites immobiliers pour lesquels un gardiennage est prévu font également l'objet d'une refacturation.

Pour certains locataires, les charges locatives font l'objet d'une facturation périodique prévisionnelle. Il peut y avoir un léger décalage entre les charges réellement facturées aux locataires et celles effectivement prises en charge par WEB SCA car la régularisation se fait annuellement.

Certaines charges exposées pour les locataires peuvent être prises en charge par la Sicafi. Il s'agit de l'éclairage commun des sites immobiliers ou des frais d'entretien généraux qui permet à la Sicafi de garder son patrimoine en excellent état.

De plus, certains précomptes immobiliers font l'objet de réclamations auprès de l'administration fiscale. En cas de succès, le remboursement du précompte immobilier est comptabilisé dans la rubrique XV « Autres revenus et charges d'exploitation » détaillée dans la note 24.

NOTE 19. Autres recettes et dépenses relatives à la location

	2008	2009	2010
Autres recettes et dépenses relatives à la location	61.953	84.652	70.987
Total	61.953	84.652	70.987

Dans un souci d'uniformité, la Sicafi tient à maîtriser la communication visuelle réalisée sur ses sites. Pour ce faire, elle met à disposition

plusieurs emplacements publicitaires qui sont facturés trimestriellement aux locataires qui souhaitent y être représentés.

NOTE 20. Frais techniques

	2008	2009	2010
Récurrents	-171.608	-176.452	-155.141
- Primes d'assurance	-171.608	-176.452	-155.141
Non récurrents	-544.260	-613.189	-849.652
- Dépenses relatives à l'amélioration des immeubles	-305.158	-389.356	-469.645
- Honoraires	-239.103	-223.833	-380.007
Total	-715.868	-789.641	-1.004.793

Il s'agit principalement des frais de consultations, d'études et de conseils techniques et juridiques liés aux aménagements réalisés sur des bâtiments nouveaux et existants.

Les investissements et dépenses capitalisées reprises dans la note 4 du présent rapport ex-

pliquent, à eux seuls, l'augmentation importante des frais engagés par WEB SCA au cours de l'exercice sous rubrique.

Il s'agit notamment d'études liées à l'entrée en vigueur de nouvelles normes telles que PEB, faisabilité, etc.

NOTE 21. Frais commerciaux

	2008	2009	2010
Commissions d'agence	-46.823	0	-52.936
Publicité	-38.525	-24.319	-38.972
Frais juridiques	-13.835	-26.313	-17.957
Total	-99.182	-50.633	-109.866

L'augmentation des charges provient principalement du poste « Commissions d'agence ». La Sicafi fait appel temporairement à des intermédiaires immobiliers afin de limiter

au maximum la durée des vides locatifs. Ceux-ci sont rémunérés, au cas par cas, sur base d'un commissionnement.

NOTE 22. Frais de gestion immobilière

	2008	2009	2010
Honoraires versés aux gérants	-350.797	-402.812	-416.503
- Honoraires de la gérance	-287.481	-318.935	-326.479
- Honoraires de l'expert immobilier	-63.316	-83.877	-90.024
Charges de gestion d'immeubles	-122.746	-132.891	-148.412
- Avocats	-10.000	-14.303	-27.612
- Taxes et redevances	-112.746	-118.588	-120.800
Total	-473.543	-535.703	-564.915

Les honoraires de la gérance sont fixés, conformément à ses statuts, et s'élèvent à 3 % des revenus locatifs de la Sicafi. Ceux-ci sont passés de 10.631.164 € au 30 septembre 2009 à

10.882.636 € au 30 septembre 2010 soit une augmentation de 2,37 %, ce qui reste en ligne avec l'augmentation des revenus locatifs.

Conformément à l'article 56 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, le patrimoine est évalué trimestriellement par un expert immobilier agréé par la CBFA. Celui-ci

est rémunéré sur base d'un pourcentage déterminé à 0,0135 % de la valeur du patrimoine de la Sicafi.

NOTE 23. Frais généraux de la Société

	2008	2009	2010
Honoraires financiers et comptables	47.417	147.815	214.953
Honoraires commissaires réviseurs	20.000	24.200	27.307
Honoraires divers	0	12.640	27.252
Honoraires juridiques	16.367	11.250	4.250
Honoraires expert immobilier *	59.992	0	0
Frais de secrétariat	22.330	68.992	40.692
Frais de contentieux	3.261	12.794	3.306
Prestations informatiques	4.064	15.076	3.770
Participations séminaires et foires	3.450	2.831	21.369
Service financier Artesia	26.002	27.639	31.609
Rémunérations Administrateurs	39.563	35.688	52.500
Autres frais généraux	19.428	76.703	98.541
Total	-261.874	-435.629	-525.549

*Les frais d'honoraires immobiliers repris dans l'exercice 2008 concernent des évaluations de bâtiments spécifiques destinés à une prochaine acquisition. Les frais d'honoraires immobiliers récurrents, c'est à dire relatifs à l'évaluation trimestrielle des immeubles, sont repris quant à eux dans le compte de résultat au poste XII. « Frais de gestion immobilière » et commentés dans la note 22.

L'augmentation du patrimoine de la Sicafi ainsi que l'application des nouvelles normes IAS – IFRS a engendré une augmentation importante des prestations comptables, financières et juridiques. Ceci explique majoritairement l'augmentation des honoraires.

NOTE 24. Autres revenus et charges d'exploitation

	2008	2009	2010
Commissions diverses	3.910	2.474	0
Indemnités d'assurances	87.965	25.926	13.829
Précompte immobilier contesté et récupéré	11.140	13.015	52.388
Autres produits divers	146.720	88.395	60.429
Autres charges diverses		-142	0
TVA non déductible	-163.378		
Total	86.357	129.669	126.647

Par souci de précision, la comptabilisation de la TVA non déductible est reclassée, depuis

l'exercice 2009, en fonction de l'affectation de la charge principale.

NOTE 25. Détail du résultat sur vente d'immeubles de placement

	2008	2009	2010
Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)	602.000	0	0
Valeur comptable des immeubles vendus	-581.070	0	0
Total	20.930	0	0

Il n'y a eu aucune vente d'immeuble au cours des exercices 2009 et 2010.

NOTE 26. Revenus financiers

	2008	2009	2010
Intérêts et dividendes perçus	22.846	15.003	470
Produits relatifs aux instruments financiers dérivés	201.338	0	0
Autres	22.909	10.339	17.185
Total	247.092	25.342	17.655

Les produits résultant d'instruments financiers de couverture représentent les flux d'intérêts reçus par la Sicafi résultant des dérivés sont détaillés dans la note 11.

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

NOTE 27. Charges financières

	2008	2009	2010
Intérêts nominaux sur emprunt	-1.279.196	-911.571	-614.688
Charges relatives aux instruments financiers dérivés	0	-94.242	-713.181
Total	-1.279.196	-1.005.813	-1.327.869

Les charges résultant d'instruments financiers de couverture représentent les flux d'intérêts payés par la Sicafi résultant des dérivés sont détaillés dans la note 11.

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

NOTE 28. Autres charges financières

	2008	2009	2010
Frais bancaires et autres commissions	-2.235	-2.666	-2.079
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-148.982	-1.604.133	-645.251
Total	-151.217	-1.606.799	-647.330

Les variations de la juste valeur des actifs financiers représentent la variation négative de juste valeur hors flux d'intérêts des dérivés qui ne remplissent pas les conditions strictes imposées par IAS 39 pour les couvertures de flux de trésorerie.

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

NOTE 29. Impôt sur le résultat

	2008	2009	2010
Impôts courants			
Impôts belge	-1.442	1.086	2.180
Impôts étranger	0	0	47.000
Total	-1.442	1.086	49.180

WEB SCA bénéficie d'un régime taxable différent de celui des sociétés commerciales. L'assiette imposable de la Sicafi est donc immatérielle à l'exception de l'effet de certaines dépenses non admises fiscalement.

Au cours de l'exercice sous rubrique, WEB SCA a repris un complément d'impôt provisionné en 2007 lors de la vente d'un bien localisé à l'étranger.

NOTE 30. Résultat par action et autres informations par action**Résultat par action**

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 l'exercice (dénominateur). Le résultat dilué par action est identique car la Sicafi ne dispose pas d'instruments dilutifs.

	2008	2009	2010
Résultat de l'exercice (numérateur)	15.582.968 €	6.008.328 €	6.894.130 €
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	2.302.791	2.302.791	2.302.791
Résultat par action (de base et dilué)	6,77 €	2,61 €	2,99 €

Autres informations par action

	2008	2009	2010
Actif Net	91.475.563 €	91.388.268 €	91.346.933€
Cours de bourse à la date de clôture	35,51 €	37,84 €	43,70 €
Nombre d'actions	2.302.791	2.302.791	2.302.791
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	39,72 €	39,69 €	39,67 €
Résultat distribuable	6.945.548 €	7.921.705 €	7.499.399 €
Résultat distribuable par action	3,02 €	3,44 €	3,26 €
Ratio d'endettement (IFRS) ⁽¹⁾	22,22 %	26,47 %	29,92 %
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	7.954.992 €	8.654.344 €	8.677.071 €
Résultat sur portefeuille	8.812.738 €	- 59.831 €	125.422 €
Résultat d'exploitation	16.767.730 €	8.594.513 €	8.802.494€
Résultat financier	- 1.183.321 €	- 2.587.271 €	- 1.957.544€
Résultat avant impôts	15.584.409 €	6.007.243 €	6.844.950€
Impôts	- 1.442 €	1.086 €	49.180€
<i>Résultat net de l'exercice</i>	<i>15.582.968 €</i>	<i>6.008.328 €</i>	<i>6.894.130€</i>

⁽¹⁾ Celui-ci est calculé conformément à l'article 6 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières

Au vu des bons résultats de l'exercice, le Gérant décide de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 décembre 2010 la distribution d'un dividende brut de 3,01 €. Ce dividende proposé représentera un dividende net de 2,56 €, représentant lui-même, un rendement brut de 7,54 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle soit 39,94 €. Ce dividende sera libéré contre la remise du coupon n°13.

Ce dividende proposé correspond à 92,48% du résultat sur lequel porte une obligation de distribution⁽²⁾ (minimum 80 %) déterminée conformément à l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

⁽²⁾ L'obligation de distribution prévue par l'article 7 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 précité ne s'applique qu'en cas de résultat net positif

NOTE 31. Information relative aux parties liées

Le tableau ci-dessous présente, au sens d'IAS 24, l'ensemble des transactions avec les parties qui sont liées à WEB SCA.

Certains actionnaires et/ou administrateurs de WEB SCA sont également actionnaires et/ou administrateurs des sociétés reprises ci-dessous et pourraient dès lors exercer une certaine influence sur ces sociétés.

Sociétés liées	N° d'entreprise	Type de prestations	2008	2009	2010
WEB SA ⁽²⁾	BE0463.639.412	Gérant statutaire :			
		- Honoraire de la gérante ;	287.481	318.935	326.479
		- Frais de secrétariat ;	22.330	32.345	40.692
		- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	116.514	71.870	88.454
Wteam sa	BE0478.981.050	Société de service, entretien et petites réparations sur les immeubles de placements :			
		- Montant des transactions de l'exercice	346.344	395.410	410.545
		- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	22.312	17.633	8.960
		Mise à disposition de personnel financier et technique :			
		- Montant des transactions de l'exercice	133.060	176.900	424.483
		- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	10.043	0	104.910
		Prise en location d'un hall industriel :			
		- Montant des transactions de l'exercice	-16.407	-23.811	-35.375
		- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	3.630	211	2.243
		Devilca Belgium sa	BE0450.576.579	Locataire de bureau :	
- Montant des transactions de l'exercice	-31.714			-24.158	-12.293
- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-5.067			0	0
Bel Is Immo sa	BE0475.873.882	Locataire de bureau :			
		- Montant des transactions de l'exercice	0	-6.093	-15.380
		- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	0	0	0
		Transaction immobilière (voir note 4) :			
		- Montant des transactions de l'exercice	0	8.100.000	0
		- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	0	0	0
		- Autres dettes (voir note 8)	0	375.000	0

⁽¹⁾ Les transactions visées par la note 31 sont également visées par l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières. Au cours de l'année comptable 2009-2010, aucune de ces opérations n'a été conclue dans des conditions sortant du cadre normal des affaires de la Sicafi.

⁽²⁾ Suite à la modification de l'article 20 des statuts de la Sicafi approuvée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 mai 2008 et fixant dorénavant les honoraires de la gérante à 3 % des revenus locatifs, les frais annexes font l'objet d'une refacturation spécifique.

⁽³⁾ Les montants positifs correspondent à des dettes ou des charges de la Sicafi alors que les montants négatifs correspondent à des créances ou des produits.

Toutes les transactions avec les parties liées sont énumérées ci-dessus.

Les services prestés par W Team SA recouvrent notamment certaines tâches en matière de comptabilité. La Sicafi conserve le contrôle de sa gestion comptable, qui fait partie intégrante des éléments soumis à ses processus de contrôle interne (en ce compris les missions du compliance officer), mais la question de la conformité de cette prestation de services aux prescrits de l'article 41 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion col-

lective de portefeuilles d'investissement pourrait se poser. Par conséquent, WEB SCA a décidé de régulariser la situation et a, lors de la réunion du conseil d'administration de WEB SA du 29 octobre 2010, évoqué la possibilité de, à terme, réintégrer ces tâches comptables dans son organisation interne.

Les dirigeants effectifs de WEB SCA font partie du Conseil d'Administration de WEB SA, lequel est composé de 7 membres. Leur rémunération est fonction de leur présence aux différentes réunions.

	2008	2009	2010
Rémunération totale annuelle des membres du Conseil d'Administration (jetons de présence)	35.250	40.000	52.500

La rémunération prise en compte débute le 1^{er} octobre de chaque année pour se clôturer au 30 septembre.

Les délégués à la gestion journalière ont perçu, outre la rémunération visée ci-dessus, une rémunération fixe totale d'un montant de 75.000 €.

NOTE 32 : Actifs et passifs éventuels

Acquisitions futures

Conformément à ce qui a été annoncé, WEB SCA adopte une position prudente et sélective par rapport aux choix de ses investissements. WEB SCA est régulièrement approchée pour de nouveaux investissements. A cette fin, le management se réunit régulièrement afin d'étudier d'une manière approfondie chaque dossier en vue d'investir au mieux dans l'intérêt de tous les actionnaires.

Pour poursuivre son expansion et sa diversification, WEB SCA a identifié 4 projets dont les principales caractéristiques sont les suivantes:

1. Aquisition et fusion d'une société immobilière, propriétaire de 3 sites immobiliers situés dans le centre ville de communes limitrophes à Charleroi, active dans le secteur du retail et des bureaux.
2. Acquisition et fusion d'une société immobilière, propriétaire d'un seul immeuble de bureaux situé dans le centre ville d'Anvers.
3. Aquisition et fusion d'une société immobilière, propriétaire de 2 immeubles, active dans le secteur du retail.
4. Investissements dans des actifs « retail » repris dans le portefeuille de la Sicafi et notamment:
 - Courcelles – LIDO SHOPPING : construction des cellules commerciales 4 et 5 sur 1.500 m² brut.
 - Gosselies – CITY NORD: construction d'une surface commerciale sur 150 m² brut.
 - Gosselies – CITY NORD: démolition d'un site semi-industriel vétuste & reconstruction de 2 surfaces commerciales sur 3.000 m² brut.
 - Gosselies – CHOTARD: construction d'un atelier de réparation de pare-brises sur 1.500 m² brut.
 - Gosselies – RN5 : Extension d'un atelier

pneumatique sur 125 m² brut.

- Gosselies – RN5-DEMANET : Démolition & réhabilitation d'anciens sites industriels pour la reconstruction de surfaces commerciales et Horeca sur +/- 11.300 m² brut.

A ce jour, aucune garantie n'a été donnée par WEB SCA sur ces projets.

NOTE 33 : Evènements post clôture

Lors de la signature du bail du 26 octobre 2007, le locataire du site 21 situé rue de l'industrie 9, à 6040 Jumet (« win system »), avait sollicité une

option d'achat pendant toute la durée du premier triennat. Ce dernier vient de décider de lever cette option, et un prix de 525.000 € hors frais a été retenu. Au 30 septembre 2010, la valeur comptable du bien était de 422.222 €. Une plus-value de 102.778 € sera donc enregistrée. Les conditions suspensives n'étant pas levées à la date de la clôture de l'exercice 2010, le bien était toujours repris dans les comptes au 30 septembre 2010 dans le patrimoine immobilier à une valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier à 475.000 €. L'acte authentique a finalement été passé le 28 octobre 2010.

Rapport du commissaire au 30 septembre 2010 :

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA

**RAPPORT DU COMMISSAIRE
SUR L'EXERCICE CLOTURE LE 30 SEPTEMBRE 2010
PRESENTE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES**

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire qui nous a été confié. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels ainsi que les mentions et informations complémentaires requises.

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de Warehouses Estates Belgium SCA, établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, et comprenant l'état de la situation financière clôturé au 30 septembre 2010, le compte de résultats, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives. Le bilan s'élève à 137.440 (000) EUR et le bénéfice de l'exercice clôturé à cette date s'élève à 6.894 (000) EUR. Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques complémentaires requises par le Code des Sociétés.

L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité du gérant. Cette responsabilité comprend entre autres: la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en œuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes annuels. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, y compris l'évaluation du risque que les comptes annuels contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans le cadre de cette évaluation de risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur dans la Société pour l'établissement et la présentation sincère des comptes annuels afin de définir les procédures de contrôle appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société. Nous avons également évalué le bien-fondé des règles d'évaluation, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société, ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu

du gérant et des préposés de la Société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes annuels clôturés au 30 septembre 2010 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats de la Société et des flux de trésorerie de la Société conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Mentions et informations complémentaires

L'établissement et le contenu du rapport de gestion, ainsi que le respect par la Société du Code des Sociétés et des statuts, relèvent de la responsabilité du gérant.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions et informations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels:

- Le rapport de gestion traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Diegem, le 2 novembre 2010

Le commissaire

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Philip Maeyaert

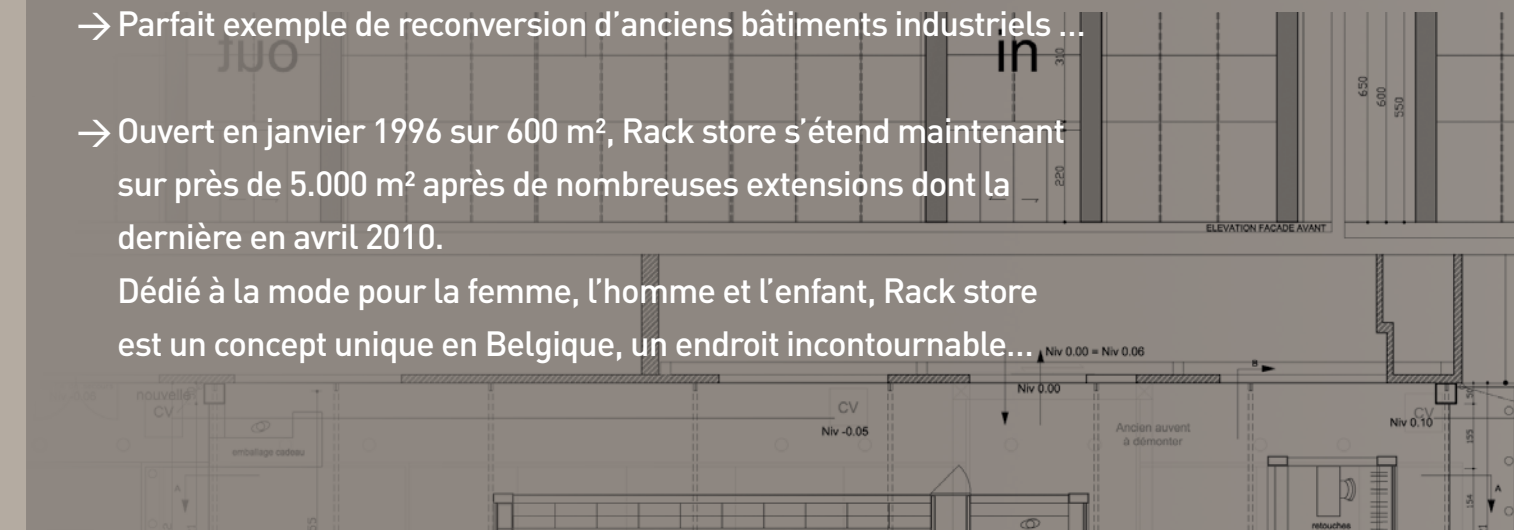
Facteurs de risques

RACK STORE CITY NORD

RN5-6041 Gosselies

- Magasin et stockage de 6.365 m²
- Bail renouvelé le 01/04/2009 pour une durée de 9 ans
- 90 places de parkings
- Parfait exemple de reconversion d'anciens bâtiments industriels ...
- Ouvert en janvier 1996 sur 600 m², Rack store s'étend maintenant sur près de 5.000 m² après de nombreuses extensions dont la dernière en avril 2010.

Dédié à la mode pour la femme, l'homme et l'enfant, Rack store est un concept unique en Belgique, un endroit incontournable...





2. Facteurs de risques

Tout investissement dans des valeurs mobilières comporte, par essence, des risques. La présente section a pour objet d'exposer certains risques relatifs à WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA (ci-après, « WEB SCA » ou la « Société » ou « l'Émetteur » ou la « Sicafi »). L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessous n'est pas exhaustive et que d'autres risques inconnus ou improbables ou dont la réalisation, à la date du présent rapport annuel, n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur WEB SCA, son activité ou sa situation financière, peuvent exister.

Afin de prendre leur décision en pleine connaissance de cause, les investisseurs sont invités à prendre en considération les risques ci-dessous, ainsi que toute autre information pertinente contenue dans le présent rapport annuel avant d'investir dans des actions de WEB SCA, afin qu'ils soient pleinement conscients du fait que ces risques pourraient entraîner une diminution de la valeur des actions de WEB SCA et, par conséquent, une perte par les investisseurs de tout ou partie de leur investissement.

Facteurs de risques liés à l'Émetteur et à ses activités

Risques de dépendance vis-à-vis de personnes clés

L'indisponibilité de personnes clés dans une société comparable à WEB SCA pourrait engendrer un blocage au niveau de la bonne continuation des activités de la Société, ce qui pourrait avoir un impact négatif, à moyen ou à long terme, sur ses résultats et son activité dans son ensemble.

Parmi les risques spécifiques qui pourraient provoquer l'absence d'une personne clé de WEB SCA, figure l'interdiction d'exercer un mandat d'administrateur dont cette personne pourrait faire l'objet sur base de l'article 39

de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement. Dans le cadre d'un litige entre l'administration fiscale et M. Robert Wagner, M. Laurent Wagner et Mme Valérie Wagner, administrateurs du gérant statutaire, WEB SA, relativement au régime fiscal d'une opération de vente d'actions intervenue en 2002 entre eux et la SA Bel Is Immo (à l'époque la SA « Société Wallonne à Portefeuille ») l'administration fiscale a déposé plainte contre ceux-ci ainsi que M. Duchateaux, administrateur indépendant du gérant statutaire, WEB SA, du chef notamment de certaines infractions visées par l'article 39 de la loi du 20 juillet 2004 (faux et usage de faux et abus de confiance).

En mars 2010, suite à cette plainte, et malgré l'accord intervenu dans l'intervalle avec l'administration fiscale au terme duquel les intéressés se sont acquittés de toutes les sommes réclamées en principal, amendes, majorations et frais, et ont ainsi mis un terme définitif aux prétentions de l'administration fiscale, ceux-ci ont fait l'objet d'une citation directe à comparaître devant la Cour d'appel de Mons, une des personnes concernées par la plainte bénéficiant d'un privilège de juridiction. Les préventions sont formellement contestées. Les faits à charge des intéressés concernent la vente d'actions leur appartenant en propre ainsi que ses répercussions au sein de la SA Bel Is Immo et ne sont pas liés à leur mandat au sein de la Sicafi. Cette procédure est par conséquent totalement étrangère à la Sicafi et à sa gestion, mais pourrait avoir pour conséquence, dans l'hypothèse d'une condamnation d'un ou plusieurs intéressés, de les contraindre à démissionner de leur fonction d'administrateur et le cas échéant de dirigeant effectif. Aucune audience n'a encore été fixée dans cette affaire.

En tout état de cause, afin d'éviter un tel blocage résultant de l'absence ou de l'incapacité d'une personne clé, WEB SCA s'est dotée d'une structure administrative et financière telle qu'elle

est parfaitement capable d'assurer la continuité de ses activités malgré l'indisponibilité de personnes clés, parmi lesquelles les membres de la famille Wagner.

Risques liés à la détention d'une participation minoritaire

Les actionnaires de contrôle de WEB SCA détiennent plus de la moitié du capital et des droits de vote de WEB SCA. Le pourcentage de la participation majoritaire des actionnaires de contrôle et de la participation minoritaire du public a incontestablement un impact sur les processus décisionnels au sein de la Société, le contrôle de celle-ci restant aux mains des actionnaires de contrôle. La possibilité des actionnaires minoritaires d'influer sur les décisions prises en assemblée générale est réduite, ces derniers ne disposant en principe pas d'une minorité de blocage en assemblée générale et il est possible que les décisions prises ne soient pas toujours en ligne de compte avec les intérêts des actionnaires minoritaires.

Risques de marché

• Risques économiques

Tout investissement comporte un certain degré de risque économique. Il en est de même pour les investissements en biens immobiliers. Les caractéristiques propres à WEB SCA, à savoir qu'elle possède un portefeuille d'immeubles diversifié (voir à cet égard le point « Risques liés aux aspects de diversification du portefeuille » ci-après), tant en termes de nombre de locataires (+/- 200), que de qualité de ces derniers, que de diversité des secteurs d'activités dans lesquels ces derniers sont actifs, que d'affectation même des immeubles que possède WEB SCA, réduisent fortement ce risque.

Il n'en reste pas moins que la crise économique a impacté négativement le marché immobilier dans son ensemble. Néanmoins, l'expert immobilier de la Société a toujours eu une approche prudente, si bien que la crise économique n'a impacté que de manière marginale la valorisa-

tion des immeubles de placement de WEB SCA en 2009, et n'a pas impacté cette valorisation en 2010. La variation de la juste valeur des immeubles de placement au 30 septembre 2010 est de 125.422,23 € contre - 59.830,54 € au 30 septembre 2009.

En période de mauvaise conjoncture économique, de nombreuses sociétés enregistrent un ralentissement de leurs activités, ce qui engendre une diminution de l'emploi et de ce fait une diminution du pouvoir d'achat. Cette baisse d'activité peut entraîner une diminution des besoins en surface locative. Au 30 septembre 2010, le taux d'occupation (sur la base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier de WEB SCA avait, selon les chiffres fournis par l'expert immobilier indépendant WINSSINGER & Associés SA, diminué de 2,73 %, passant de 96,43 % au 30 septembre 2009 à 93,70 % au 30 septembre 2010.

WEB SCA est sereine par rapport à ce léger fléchissement de son taux d'occupation global. Ce dernier s'explique par plusieurs facteurs résultant de choix stratégiques du management de WEB SCA quant à la reconversion de certains sites:

1. Site 10 : Demanet à 6041 Gosselies : Pour ce site, le taux d'occupation est tombé à 54,84 % à la date de clôture de l'exercice 2010 contre 81,46% lors de la précédente clôture annuelle. Ce site, jusqu'alors à vocation principalement industrielle, est en pleine mutation. En effet, cette réhabilitation d'anciens bâtiments industriels jusqu'alors occupés, a nécessité une première phase de démolition d'immeubles fin 2009, générant un vide locatif important. L'affectation future du projet sera commerciale, avec l'implantation de 6 surfaces de grande dimension. Un premier bâtiment a été construit au cours de l'exercice sous rubrique en vue de l'exploitation d'un supermarché sous l'enseigne « RED » (Groupe DELHAIZE). Un contrat de location a été conclu pour une durée fixe et déterminée de 27 années consécutives, qui prendront cours dès la mise à disposition complète et conforme du bâtiment, à

Intervenir lors de l'obtention du permis socio économique actuellement en cours (prévue dans le courant du 1er trimestre de l'exercice 2011). L'impact de cette première phase est déjà significatif puisque la valeur d'investissement du site a augmenté de 27,72% en un an, atteignant 6.884.000 € contre 5.390.000 € au 30 septembre 2009. Au terme de la phase 2, ce projet devrait générer une augmentation des revenus locatifs annuels de près de 670.000 €.

2. Site 1 : rue de l'Industrie 12 à 6040 Jumet : Pour ce site, le taux d'occupation est de 49,63% à la date de clôture de l'exercice 2010 suite au départ du locataire (Cediwall) fin février 2010. Un nouveau locataire (Lingerie Internationale) est entré dans les lieux début septembre 2010 et il dispose d'une option de location pour le solde du bâtiment. WEB SCA estime dès lors être en mesure de résorber le vide locatif avant la clôture semestrielle de l'exercice à venir.
3. Site 27 : avenue du Grand Vivier 26 à 6041 Gosselies : Pour ce site, le taux d'occupation est tombé à 0 % à la date de clôture de l'exercice 2010 contre 100% lors de la précédente clôture annuelle. WEB SCA n'a pas souhaité relouer le site en l'état après le départ du locataire (Véranda Confort) le 31 août 2010, estimant le site trop vétuste pour y développer une nouvelle activité commerciale. Ce bâtiment sera donc à brève échéance démoli en vue de la construction de 2 nouvelles surfaces commerciales de 1.500 m² chacune, pour lesquelles une demande de permis d'urbanisme est en cours. Des baux ont d'ores et déjà été signés avec des enseignes nationales et internationales. Ce projet devrait générer une augmentation des revenus locatifs annuels de près de 300.000 € dans le courant du second semestre de l'exercice 2011.

L'impact de ces projets sur le vide locatif est de 3,54%.

• Risques liés au marché immobilier

Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles que possède WEB SCA sont fortement influencés par l'offre et la demande sur les marchés immobiliers acquisitifs et locatifs.

Étant donné que l'évolution de l'offre et de la demande en immobilier est influencée par la conjoncture économique générale, la dégradation des principaux indicateurs macro-économiques belges est susceptible d'affecter le niveau d'activité et les perspectives de développement de WEB SCA. L'activité de WEB SCA subit en effet l'influence des cycles économiques, étant donné que ceux-ci ont un impact indirect sur les investissements et les locations du secteur privé dans le secteur immobilier.

Les principaux risques auxquels WEB SCA est confrontée tiennent au taux d'occupation de ses immeubles, à l'évolution de ses revenus locatifs et de la valeur de son portefeuille immobilier.

Risques liés au patrimoine immobilier

• Risques sur les revenus locatifs

WEB SCA est exposée au risque de la perte de revenus locatifs liée au départ de locataires à l'occasion d'une échéance. La durée résiduelle moyenne des baux de WEB SCA est à cet égard d'un peu plus de 6 ans, ce qui atténue fortement ce risque. Cette durée résiduelle moyenne est calculée de la manière suivante : pour chaque client individuel, WEB SCA prend la durée résiduelle par locataire en fonction de la date du dernier renouvellement du bail, rapporté au nombre de contrats de bail.

Le tableau ci-dessous donne un récapitulatif de la durée des baux de l'ensemble des locataires.

Durée des baux	Nombre	Pourcentage
1 mois	1	0 %
3 mois	2	0,04 %
6 mois	6	0,22 %
1 an	18	0,44 %
2 ans	1	0,48 %
3 ans	9	1,09 %
4 ans	1	3,38 %
6 ans	2	2,85 %
9 ans	135	57,23 %
12 ans	2	1,52 %
16 ans	1	0,46 %
18 ans	6	4,29 %
20 ans	2	6,44 %
27 ans	15	16,62 %
36 ans	5	4,95 %
Total :	206	100 %

En outre, compte tenu de la diversification de l'immobilier dans lesquels WEB SCA investit, le risque de résiliation de baux est reporté sur un grand nombre de locataires (plus de 200) et sur une importante diversification de l'activité de chacun de ses locataires (industriel, bureaux et retail).

Depuis un certain nombre d'années, et sans préjudice des contrats plus anciens qui ne le prévoient pas expressément, lors de la signature d'un bail, une garantie locative est, en règle générale, prévue contractuellement et ce, avant l'entrée dans les lieux par le preneur. Cette garantie locative est équivalente à 3 mois de loyer. Dans certains cas, WEB SCA obtient également des garanties d'une autre nature, comme une garantie de la maison-mère du preneur des immeubles donnés à bail par WEB SCA.

Un suivi très rigoureux des créances clients est assuré mensuellement par la direction administrative, afin de s'assurer de leur solvabilité.

Après 2 rappels restés infructueux, et une mise en demeure, le dossier est remis au conseil juridique de WEB SCA qui se charge d'entamer

une procédure juridique afin de faire constituer cette garantie.

• Risques liés aux aspects de diversification du portefeuille

Lors de l'introduction en bourse de WEB SCA, la CBFA a octroyé à WEB SCA une dérogation sur base de l'article 43 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, relativement au site «City-Nord». Ce dernier représentait en effet plus de 20 % des actifs totaux de WEB SCA. Ce site représente aujourd'hui 34,18% des actifs totaux de WEB SCA, si bien que WEB SCA a toujours besoin de cette dérogation aux prescriptions de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières. Aussi longtemps que WEB SCA ne répondra pas à ces prescriptions et devra bénéficier de la dérogation susmentionnée, son taux d'endettement devra rester inférieur à 33%

• Risque de vide locatif

Le taux d'occupation reste sensible à la conjoncture. WEB SCA gère activement sa base de clients afin de minimiser la vacance locative et la rotation des locataires dans son portefeuille immobilier.

Outre un suivi régulier et proactif de l'état locatif général de l'ensemble du patrimoine immobilier de WEB SCA, l'équipe en charge de la gestion des immeubles est responsable du traitement rapide des plaintes des locataires, alors que l'équipe commerciale entretient des contacts réguliers avec les locataires afin de leur offrir des alternatives au sein du portefeuille quand ils en expriment le besoin. Bien que cette activité soit fondamentale pour la protection des revenus locatifs, elle a peu d'impact sur le prix auquel un immeuble libre peut être loué, dans la mesure où ce prix dépend des conditions de marché.

Malgré ces mesures, il ne peut être totalement exclu que WEB SCA ne doive faire face à un vide locatif important.

Le taux d'occupation sur base annuelle, au 30 septembre 2010, est de 93,70 %. Une diminution de 1 % de ce taux aurait un impact négatif de +/- 110.000 € sur le résultat immobilier de WEB SCA.

• Risques propres à l'investissement immobilier

Tout investissement immobilier comporte un certain degré de risque. Il en est de même pour les investissements en immobilier titrisé. L'investissement dans une sicafi possédant un portefeuille diversifié de biens immobiliers offre toutefois une certaine répartition de ce risque.

Les principaux risques liés à un investissement en biens immobiliers résident dans l'évolution de l'offre et de la demande sur le marché acquisitif, l'évolution de l'offre et de la demande sur le marché locatif, et l'obsolescence du bien immobilier sur le plan technique.

Ces différents facteurs peuvent être à l'origine de variations positives ou négatives des valeurs immobilières, du taux d'occupation du portefeuille immobilier ou des frais de maintenance et de rénovation de WEB SCA.

Il faut aussi signaler que :

- les loyers sont indexés, ce qui signifie que les revenus locatifs d'une sicafi évoluent avec l'inflation ;
- l'investissement dans une sicafi est normalement considéré comme un investissement à moyen ou long terme pour une durée de minimum 2 ans ;
- s'agissant d'une valeur cotée en bourse, l'action WEB SCA fluctue également en fonction du marché boursier.

Le Conseil d'Administration et l'équipe de management de WEB SCA s'efforcent d'apporter constamment une valeur ajoutée élevée au portefeuille de la Sicafi, par la qualité de sa gestion commerciale et technique, ainsi que par la sélection rigoureuse des nouveaux investissements et l'analyse fine des opportunités en matière de désinvestissement.

• Risque d'inflation

Les loyers ou redevances étant indexés annuellement en fonction de l'évolution de l'indice santé ou de l'indice des prix à la consommation, WEB SCA est faiblement exposée au risque d'inflation dans un contexte de stagnation des taux d'intérêts et donc d'inflation modérée.

La plupart 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.

Le risque d'inflation auquel WEB SCA est exposée tient essentiellement au fait que les coûts auxquels elle doit faire face peuvent être indexés sur une autre base que l'indice-santé et évoluer plus rapidement que le montant des loyers.

En effet, dans un contexte de hausse des taux d'intérêt nominaux, une inflation négative entraîne une hausse des taux d'intérêt réels. Cette hausse engendre une augmentation des charges financières plus rapide que l'indexation des revenus. Comme évoqué dans le point « Risque liés aux crédits », WEB SCA a pris certaines mesures pour se couvrir contre ce type de risques.

• Risques de sinistres

WEB SCA est exposée aux risques de survenance de sinistres majeurs dans ses immeubles.

Pour atténuer ce risque, les immeubles sont couverts par des assurances. Les bâtiments sont couverts contre les risques d'incendie, tempête, grêle, dégâts des eaux, bris de vitrage,

responsabilité civile immeuble, conflits du travail, attentats, fumées, heurts de véhicules, risques électriques.

Le risque que les bâtiments soient détruits par le feu ou d'autres calamités est assuré pour une valeur totale de reconstruction de 145.717.074 € au 30 septembre 2010. Cette assurance couvre 108,05 % de la juste valeur du patrimoine immobilier de WEB SCA, qui s'élève à 134.858.558 €. Ce montant reprend le montant des capitaux pour les bâtiments ainsi que le contenu éventuel indexé périodiquement selon l'indice Abex ¹ (indice de référence= indice au 1er janvier 2010, soit 670).

Une limite d'intervention générale est prévue. Elle s'élève au 30 septembre 2010 à 14.955.357 € par site et par sinistre assuré (la liste des sites assurés étant reprise dans l'annexe à la police).

Les garanties « chômage immobilier » occasionné par un sinistre jusqu'à la reconstruction, « frais de conservation et de déblais », « recours des locataires ou occupants », « recours des tiers » sont assurés globalement à concurrence de 10 % des montants assurés sur l'ensemble des rubriques du dommage matériel.

En outre, tout nouvel investissement d'un montant inférieur ou égal à 12.500.000 € bénéficie d'une couverture automatique (soumise aux mêmes conditions que celles décrites ci-dessus) à concurrence de 100% de la valeur de l'immeuble, moyennant une régularisation trimestrielle. Au-delà de ce montant, la déclaration doit être faite immédiatement.

• Risques de dégradation des immeubles

WEB SCA est exposée au risque de dépréciation de ses immeubles à la suite de l'usure résultant

de leur utilisation par ses locataires, pouvant engager des coûts opérationnels.

Les coûts opérationnels directs dépendent essentiellement de 2 facteurs :

- 1/ l'âge et la qualité des immeubles déterminent le niveau des dépenses d'entretien et de réparation. Ces dépenses font l'objet d'un suivi par l'équipe de gestion des immeubles, tandis que l'exécution des travaux est sous-traitée à l'extérieur ;
- 2/ le niveau de vacance locative et la rotation des locataires déterminent le niveau des dépenses pour l'espace non loué, les frais de location, les coûts de remise à neuf, les remises accordées aux nouveaux clients, autant d'éléments que la gestion commerciale active du portefeuille a pour but de minimiser.

Périodiquement, une revue des travaux de maintenance préventive et corrective à réaliser est effectuée. Ainsi, en fonction de l'échéance des baux et de l'état des immeubles, WEB SCA met en place des programmes de rénovation importants. Lors de l'exercice clôturé au 30 septembre 2010, la galerie située dans le retail park City-Nord a fait l'objet d'importants travaux de réhabilitation détaillés dans la note 4 aux états financiers de WEB SCA au 30 septembre 2010. Pour l'exercice à venir, plusieurs projets sont à l'étude, lesquels sont énumérés dans la note 32 du chapitre 14 « situation comptable et financière arrêtée au 30 septembre 2010 » du présent Rapport financier annuel.

Les projets de construction et de remise à neuf des immeubles sont par ailleurs conçus, étudiés et contrôlés par l'équipe interne de gestion, avec pour objectif de les terminer dans les temps et le budget impartis. La non-réalisation de ces travaux pourrait rendre les actifs de WEB SCA moins attractifs à moyen et long termes.

⁽¹⁾ L'index ABEX (Association Belge des Experts) reflète l'évolution du coût de la construction d'habitation et de logements privés (1914, index ABEX = 1). L'index ABEX reflète une moyenne nationale et l'évolution de cette moyenne pour une période déterminée.

- **Risques liés à l'évolution de la juste valeur des immeubles de placement**

WEB SCA est exposée au risque de variation de la juste valeur de son patrimoine, telle qu'elle résulte des expertises indépendantes qui sont réalisées par le bureau d'expertises immobilières indépendant WINSSINGER & Associés SA, ce qui a une incidence sur le résultat net, sur la valeur intrinsèque par action et sur le ratio d'endettement de WEB SCA. Une variation de 1% du patrimoine immobilier a un impact de l'ordre de 0,3 % sur le ratio d'endettement. Elle a également un impact de l'ordre de 1,3 millions € sur le résultat net et de 0,59 € sur la valeur intrinsèque par action.

- **Risques liés à l'évolution de la réglementation**

L'évolution de la réglementation, notamment en matière locative, environnementale, urbanistique et fiscale, et les obligations nouvelles susceptibles d'en résulter pour WEB SCA, pourraient avoir un impact sur la rentabilité de celle-ci et sur la valeur de son patrimoine.

Il en va de même pour les modifications susceptibles de survenir dans la législation applicable aux sicafi, et notamment en cas de modification de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement ou de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

- **Risques liés à la perte de statut de sicafi**

En cas de perte d'agrément du statut de sicaf immobilière, ce qui supposerait des méconnaissances graves et persistantes par WEB SCA des dispositions de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et/ou de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières (ou des dispositions légales ou réglementaires qui les remplaceraient à l'avenir) ou que le pourcentage de titres

répandus dans le public tombe en-dessous du seuil de 30%, WEB SCA perdrait non seulement le bénéfice de son régime fiscal favorable mais surtout, la continuité de ses activités serait menacée.

En outre, une perte d'agrément entraînerait l'obligation, pour WEB SCA, de rembourser anticipativement les crédits qu'elle a souscrits (clause de remboursement anticipé prévue dans les conventions).

WEB SCA considère ce risque comme purement théorique, étant donné qu'elle veille au respect de ses obligations.

- **Risques liés aux opérations de fusion, aux acquisitions, aux transformations et aux ventes d'actifs immobiliers**

Certains immeubles faisant partie du portefeuille immobilier de WEB SCA, ont été acquis dans le cadre d'absorptions de sociétés ou d'acquisitions d'actions. Conformément au Code des sociétés, en cas de fusion ou de scission par absorption, l'ensemble du patrimoine actif et passif (fusion) ou des immeubles apportés avec les contrats et dettes, charges et risques y relatifs (scission) est transféré à WEB SCA; en cas d'acquisition d'actions, WEB SCA supporte, au prorata de sa participation dans la société acquise, le passif de cette société.

Même si WEB SCA a pris les précautions d'usage dans ce type d'opérations, il ne peut cependant être exclu que des passifs, non repris dans les comptes de ces sociétés, aient été transférés à WEB SCA à l'occasion de ces opérations. WEB SCA court par ailleurs le risque de découvrir des vices ou défauts relatifs aux actifs immobiliers acquis qui pourraient en affecter la juste valeur ou la valeur de revente éventuelle.

Afin de s'en préserver au maximum, WEB SCA fait appel à du personnel externe spécialisé dans l'identification de ces risques et leur gestion. Chaque acquisition fait l'objet d'une « due

diligence » des aspects juridiques, comptables, fiscaux et environnementaux. Malgré ces précautions, il est possible que certains problèmes juridiques, comptables, fiscaux ou environnementaux subsistent et entraînent des investissements supplémentaires et un surcoût non prévu initialement.

De plus, lors de la transformation ou de la vente d'un bien immobilier, il est possible que, en raison de changements intervenus dans le marché en général (par exemple suite à une baisse de taux d'intérêt ou une augmentation des prix des matières premières) ou dans le marché immobilier (par exemple une modification de la loi en matière de T.V.A. ou de taxes) les coûts dépassent le niveau projeté par l'équipe de management de WEB SCA. Ces surcoûts pourraient avoir pour effet de réduire la marge bénéficiaire anticipée et donc les résultats d'exploitation de WEB SCA, ce qui pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière et/ou les résultats de cette dernière.

• Risques liés aux autorisations administratives

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

L'équipe de management de WEB SCA suit les dossiers en cours de manière journalière afin d'obtenir les autorisations dans les plus brefs délais.

Certains terrains ont par ailleurs été acquis dans le cadre de la loi du 30 septembre 1970 sur l'expansion économique. Les actes d'acquisition de ces parcelles contiennent des clauses imposant à l'acquéreur le maintien d'une certaine activité économique sur le site et soumettent certains types d'opérations à l'accord de l'Intercommunale pour la Gestion

et la Réalisation d'Etudes Techniques et Economiques (IGRETEC).

La multiplication de ces procédures nécessite une formation permanente, à laquelle l'équipe de management de WEB SCA est attentive. Dans les cas complexes, elle a recours à l'avis d'experts en la matière.

La complexité de ces démarches a sans aucun doute une répercussion sur la durée d'obtention des autorisations. Cet élément est pris en compte lors de la signature des nouveaux contrats de location afin de maintenir la confiance des clients, ainsi que lors de l'acquisition de nouveaux bâtiments. Toutefois, des difficultés liées à l'obtention des autorisations administratives requises pourraient avoir un impact financier pour WEB SCA.

• Risques liés aux changements d'affectation des immeubles

Si des circonstances imposent une nouvelle affectation à un immeuble, comme par exemple lorsque l'immeuble est loué à un locataire exerçant une activité différente de celle exercée par le précédent locataire, tant WEB SCA que les occupants de l'immeuble concerné pourraient être tenus de solliciter la modification des permis délivrés. Or, leur obtention s'avère souvent difficile, si bien que des immeubles pourraient être vides alors que des candidats à leur location existent bel et bien.

Dans de tels cas, le management de WEB SCA s'efforce de limiter les risques en formulant des prévisions réalistes lors de la signature du bail et en y insérant des conditions suspensives quant à leur obtention ou non, en évitant le paiement d'une indemnité quelconque en cas de non obtention.

En outre, préalablement à la signature d'une nouvelle convention soumise à ces risques, une attention particulière est apportée à la vérification de la compatibilité de l'activité

envisagée avec l'affectation du terrain au plan de secteur.

Enfin, les éventuelles nuisances ou retombées (charroi, nuisances auditives, gestion des déchets, égouttage, ...) qui seraient générées par cette modification sont examinées dans un contexte global, en vue d'éviter des démarches vaines et d'exposer WEB SCA à des frais inutiles. WEB SCA n'a pas souscrit de police d'assurances couvrant l'éventuelle perte de revenus pouvant en résulter. Par conséquent, des difficultés liées au changement d'affectation d'immeubles pourraient avoir un impact financier pour WEB SCA.

• Risques liés aux gros travaux potentiels

Avec le temps, de gros travaux sont susceptibles de devoir être réalisés sur les biens immobiliers composant le portefeuille de WEB SCA. La non-réalisation de ces gros travaux de rénovation pourrait rendre les actifs de la Société moins attractifs à moyen et long termes. Vu le bon état des biens immobiliers composant l'actuel portefeuille de WEB SCA, ce risque est actuellement minime.

• Risques liés aux cocontractants de WEB SCA

En tant que commettant, WEB SCA est tenue selon l'article 30 bis de la loi du 27 juin 1969 révisant l'arrêté-loi du 28 décembre 1944 concernant la sécurité sociale des travailleurs, de vérifier si le fournisseur est en ordre au niveau de ses cotisations ONSS et au niveau de ses impôts. Cette vérification est effectuée via le site de la sécurité sociale par l'introduction du numéro de T.V.A. de l'entrepreneur. Sont donc annexés à chaque facture deux documents reprenant la situation actuelle du fournisseur et une mention spéciale signifiant ou non une retenue. En cas de retenue, le montant versé à l'ONSS et/ou aux impôts doit se faire au même moment que la partie versée au fournisseur concerné. Après chaque paiement, ces documents sont répertoriés et classés afin

d'apporter la preuve de la vérification, en cas de contrôle. Ce risque est donc insignifiant dans le cas de WEB SCA.

• Risques de construction et risques miniers

Le sous-sol de la région de Charleroi a été abondamment exploité par l'industrie charbonnière. Les biens immobiliers de WEB SCA sont majoritairement répartis dans la région carolorégienne.

Malgré qu'il n'existe plus depuis la fin des années 1970 d'exploitations souterraines de charbon en activité, le danger peut toujours provenir localement de la présence d'anciennes galeries ou d'anciennes exploitations mal remblayées proches de la surface à bâtir, ou encore de l'existence d'anciens puits de mines mal remblayés et non répertoriés sur carte.

Aussi, lors de la mise en route de tout nouveau chantier, afin d'éviter tout problème d'instabilité et de préciser les mesures de prévention qu'il faut mettre en place, une étude géotechnique est réalisée en cas de doute.

Par ailleurs, en cas de présence d'un puits de mine, WEB SCA est très attentive au respect des zones non aedificandi autour dudit puits telles qu'imposées par la « Cellule sous sol et géologie de la Région Wallonne », ainsi que par des dispositions relatives à la construction, tel que le renforcement du bâtiment afin qu'il puisse résister à un affaissement localisé et soudain du sol, sans subir trop de dégradations, le temps de procéder à des travaux éventuels de consolidation et de remise en état.

Par ailleurs, le pouvoir portant du sol est systématiquement analysé avant toute nouvelle construction.

• Risques liés à la pollution des sols

WEB SCA détient des bâtiments situés dans une région qui témoigne d'une importante activité

industrielle et sidérurgique. Plusieurs sites accueillait jadis des activités potentiellement polluantes. WEB SCA n'est en principe pas responsable de cette pollution, par définition historique. Néanmoins, depuis la modification de la législation sur la pollution des sols, WEB SCA est particulièrement attentive à cette problématique et veille, à ce que la rédaction des contrats d'achat, d'apport, de fusion, de scission partielle ou toute autre opération du même type conclu par elle, aborde ces aspects de manière adéquate. Une due diligence au niveau de la pollution du sol est, selon les cas, également effectuée. Malgré ces mesures, il ne peut être totalement exclu que WEB SCA doive prendre des mesures pour assainir les sols de biens immobiliers qu'elle détient.

Dans l'éventualité où l'activité du locataire serait polluante, WEB SCA s'assure contractuellement que la responsabilité incombe au preneur.

Par ailleurs, la législation en vigueur dans les trois Régions prévoit que tout transfert d'immeuble soit accompagné de procédures complexes et voraces en temps, susceptibles d'engendrer des dépenses d'examen et d'analyse.

• Risques liés aux permis d'environnement

Les locataires disposent, selon leurs activités, de permis d'environnement indispensables à l'exploitation de leur établissement. WEB SCA n'est contractuellement pas responsable de l'obtention et/ou de l'adaptation des dits permis. Cependant, elle veille à s'assurer du respect des permis obtenus par ses locataires.

• Risques liés à l'amiante

A la connaissance de WEB SCA, les biens faisant partie du patrimoine de WEB SCA ne sont pas concernés par ce risque. Lors de travaux importants de réhabilitation d'anciens bâtiments, une étude préalable est réalisée. Si cette étude venait à révéler la présence

d'amiante, il serait fait appel à une société spécialisée afin d'assainir le site.

• Risques informatiques

Des risques informatiques peuvent provenir de l'informatisation de WEB SCA et de la nécessaire ouverture des systèmes à l'Internet. WEB SCA a donc choisi d'identifier les moyens qui existent pour les circonscrire et les minimiser. Pour ce faire, elle a mandaté un sous-traitant chargé de mettre en place des outils de sécurisation efficaces répartis sur 4 axes différents :

- 1) **Connexion internet** : un pare-feu matériel est installé directement sur la ligne internet qui permet de filtrer les connexions entrantes et sortantes.
- 2) **Protection des ordinateurs** : un antivirus, antispyware, pare-feu et anti spam ont été installés sur chaque ordinateur et serveur connectés sur le réseau informatique.
- 3) **Sauvegarde et perte de données** : les disques durs des serveurs sont sauvegardés quotidiennement et de manière automatisée sur des disques durs indépendants.
- 4) **Mises à jour** : des mises à jour des logiciels utilisés sont faites de manière hebdomadaire pour maintenir le système informatique à jour.

Risques financiers

• Risques de défaillance financière des locataires

WEB SCA est exposée aux risques liés à la défaillance financière de ses locataires.

Lors de la signature d'un nouveau contrat de bail, une avance correspondant à 3 mois de loyer, ou toute autre forme de sûreté, telle qu'un cautionnement par une société liée ou une garantie bancaire, est généralement demandée aux locataires. De plus, les loyers sont généralement payables anticipativement, sur

une base mensuelle, trimestrielle ou annuelle. Une provision trimestrielle est également demandée pour les charges locatives privatives et les taxes incombant contractuellement aux locataires.

Les réductions de valeur actées sur créances douteuses représentent, sur l'exercice 2010, 1,16 % des revenus locatifs totaux, soit 126.488 € (voir la note 5 aux comptes annuels de WEB SCA au 30 septembre 2010).

Le risque de résiliation est porté sur un grand nombre de locataires différents et sur des activités économiques diversifiées. Aucun immeuble représentant plus de 5 % de la valeur totale du portefeuille n'est donné en location à un seul locataire. Ce risque peut donc être considéré comme limité.

En ce qui concerne les impayés, WEB SCA bénéficie de son positionnement dans le secteur «moyen supérieur» du marché (WEB SCA bénéficie de nombreux locataires de renom, parmi lesquels les groupes internationaux représentant 31 % de son portefeuille) et de la multiplicité de ses locataires.

• Risques liés aux taux d'intérêt

En général, WEB SCA a contracté l'ensemble de ses lignes de crédit à taux flottant, afin de bénéficier de taux court terme relativement bas. Afin d'assurer une stabilité de ses charges financières et de se prémunir d'une éventuelle augmentation des taux d'intérêt, WEB SCA a couvert 63,34 % de son endettement en souscrivant à des contrats de type « SWAP » auprès de BNP Paribas Fortis SA et de DEXIA Banque SA (voyez à ce sujet la note 11 relative aux états financiers de WEB SCA clôturés au 30 septembre 2010).

Ces couvertures permettent à WEB SCA d'échanger le taux flottant contre un taux fixe.

En raison de l'évolution des taux d'intérêts sur le marché, BNP Paribas Fortis SA ou DEXIA Banque SA pourraient souhaiter ne pas continuer la couverture susmentionnée (résiliable tous les trois mois par les banques). Dans ce cas, WEB SCA perdrait sa couverture. La proposition de prévoir une fourchette d'intérêts a été discutée au sein du Conseil d'Administration de WEB SCA. L'idée n'a finalement pas été retenue.

En l'absence de ces couvertures, une augmentation de 0,25 % des taux d'intérêts bancaires augmenterait les charges financières de WEB SCA d'environ 90.000 €.

Le coût de ces couvertures de taux était de 713.181 € pour l'exercice clôturé le 30 septembre 2010. Il n'y a eu aucune prime d'option. Une charge de 645.251 € a été prise en compte de résultat car, suite à la dégradation des taux d'intérêts observée depuis la clôture précédente, la juste valeur des instruments de couvertures de taux est passée de -1.757.283 € au 30 septembre 2009 à - 2.402.534 € au 30 septembre 2010.

• Risques liés aux contreparties bancaires

La conclusion d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution. WEB SCA ne disposant actuellement d'aucune trésorerie placée, outre un compte bloqué en faveur de ses actionnaires sur lequel se trouvent les coupons échus non payés, la position en cash déposée dans une institution financière est par définition relativement limitée, voir même inexistante chez WEB SCA (soit 0 € au 30 septembre 2010).

A l'heure actuelle, WEB SCA fait appel à différentes banques de référence pour assurer une certaine diversification de l'origine de ses financements et de ses couvertures de taux, tout en portant une attention particulière au rapport qualité-prix des services fournis. WEB SCA a une relation d'affaires avec 3 banques : DEXIA Banque SA, ING SA et BNP Paribas Fortis SA.

• Risques liés aux covenants des contrats de financement

Certaines des conventions de financement liant WEB SCA imposent d'obtenir l'accord préalable de la banque avant toute cession d'immeuble.

• Risques liés aux liquidités de WEB SCA

WEB SCA est exposée au risque d'une insuffisance de trésorerie qui résulterait du non-renouvellement ou de la résiliation de tout ou partie de ses contrats de crédit et/ou de l'éventuel non paiement de tout ou partie des loyers. L'existence d'une couverture SWAP crée également des besoins de liquidité variable qui influencent les liquidités de WEB SCA.

WEB SCA veille à diversifier sa collaboration avec le monde financier. C'est dans cet objectif que WEB SCA s'est tournée vers différentes banques afin d'obtenir ses lignes de crédit au meilleur taux, lesquelles, au 30 septembre 2010, s'élevaient à 42.000.000 €. WEB SCA n'a pas l'intention de faire appel à de nouvelles lignes de crédit dans un avenir proche.

Au 30 septembre 2010, ces différentes lignes de crédit ont été utilisées à concurrence de 93,98 %. Le taux d'endettement de WEB SCA reste ainsi parmi les plus bas du marché, en s'établissant à 29,92 %, calculé sur base de l'article 6 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques, et modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

	<u>30/09/2010</u>
1. Straight Loan Banque DEXIA Banque SA	30.670.000 €
2. Straight Loan Banque I.N.G. SA	5.000.000 €
3. Straight Loan Banque B.N.P. Paribas Fortis SA	3.800.000 €

Pour rappel, le taux d'endettement de WEB SCA ne peut dépasser le seuil des 33 % en raison de la dérogation à l'article 43 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières obtenue par WEB SCA et évoquée ci-avant.

• Risques de change

WEB SCA ne possède des immeubles qu'en Belgique et tous les baux sont en euros. WEB SCA n'est par conséquent pas soumise à un risque de change.

3. Personnes responsables

Déclaration

Conformément à l'article 12 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 et au point 1.1 de l'annexe I du Règlement (CE) n°809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 mettant en œuvre la directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les informations contenues dans les prospectus, la structure des prospectus, l'inclusion d'informations par référence, la publication des prospectus et la diffusion des communications à caractère promotionnel, le présent rapport est établi sous la responsabilité de Warehouses Estates Belgium SA (ci-après, « WEB SA » ou le « Gérant »), ayant son siège social avenue Jean Mermoz, 29 à 6041 Charleroi (Gosselies), Belgique, laquelle atteste qu'à sa connaissance:

- Les états financiers résumés, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Sicafi ;

- Le rapport de gestion contient un exposé fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation de la Sicafi, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée ;
- Après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le document d'enregistrement sont, à sa connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à altérer la portée.

Toute information complémentaire peut être obtenue sur simple demande en téléphonant au 071/259.253, ou par fax au 071/352.127 ou par courrier électronique à l'adresse suivante: info@w-e-b.be.

4. Chiffres clés

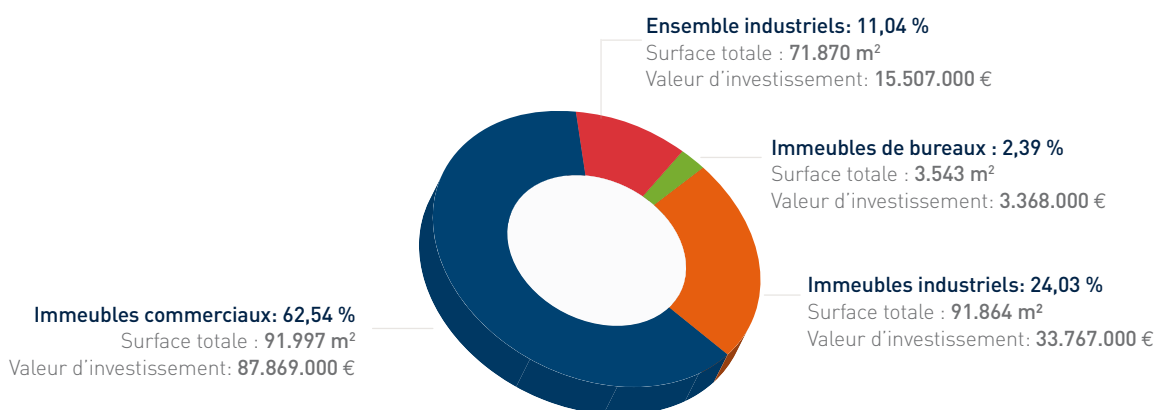
Résultats annuels de l'exercice 2010

	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010	EVOLUTION entre le 30/09/2009 et le 30/09/2010
Fonds propres (en €)	91.475.563	91.388.268	91.346.933	- 0,05 %
Taux d'endettement	22,22 %	26,47 %	29,92 %	+ 3,45 %
Taux d'occupation	94,05 %	96,43 %	93,70 %	-2,73 %
Revenus locatifs (en €)	9.582.702	10.631.164	10.882.636	+ 2,37 %
Résultat d'exploitation avant résultat / portefeuille (en €)	7.954.992	8.654.344	8.677.071	+ 0,26 %
Résultat distribuable ^{(1) (2)} (en €)	6.945.548	7.921.705	7.499.399	- 5,33 %
Dividende net distribué (en €)	2,25	2,56	2,56 ⁽³⁾	+ 0 %
Résultat net (en €)	15.582.968	6.008.328	6.894.130	+ 14,74 %
Valeur d'investissement du portefeuille (en €)	122.666.000	132.755.000	140.511.000	+ 5,84 %
Juste valeur des immeubles de placement (en €)	118.033.301	127.318.873	134.858.558	+ 5,92 %

Evolution du dividende brut distribué

	2006	2007	2008	2009	2010
Montant Brut par action (en €)	2,41	2,47	2,65	3,01	3,01 ⁽³⁾
Montant Net par action (en €)	2,05	2,10	2,25	2,56	2,56 ⁽³⁾
Cours de bourse à la date de clôture (en €)	39,80	37,00	35,51	37,84	43,70
Cours de bourse annuel moyen ⁽⁴⁾ (en €)	36,50	38,56	37,63	34,64	39,94
Rendement Brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse ⁽⁵⁾	6,61%	6,41%	7,04%	8,69%	7,54%
Return Brut non actualisé ⁽⁶⁾	17,17%	-0,63%	3,01%	15,26%	23,03%
Pourcentage distribué par rapport aux résultats ⁽⁷⁾	80,28%	87,51%	87,76%	87,55%	92,48%

Répartition du patrimoine au 30 septembre 2010



⁽¹⁾ Résultat net corrigé tel que calculé sur base de l'article 7 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, dont l'obligation de distribution ne s'applique qu'en cas de résultat net positif.

⁽²⁾ Résultat net de la période hors variation de la juste valeur des instruments financiers (reprise dans le poste "Autres charges financières"), hors résultat sur vente d'immeubles de placement, hors variation de la juste valeur des immeubles de placement et hors réductions et reprises de réductions de valeurs sur créances commerciales.

⁽³⁾ Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 14 décembre 2010.

⁽⁴⁾ Cours de clôture journalier divisé par le nombre de jours de cotation du 1^{er} octobre 2009 au 30 septembre 2010 pour l'exercice 2010.

⁽⁵⁾ Montant brut par action divisé par le cours de bourse annuel moyen.

⁽⁶⁾ Variation du cours de bourse de l'exercice majoré du rendement brut sur la moyenne du cours de bourse de l'exercice.

⁽⁷⁾ Calculé conformément à l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

Lettre aux actionnaires

Naviguant toujours dans un contexte économique encore assez difficile, nous présentons pourtant une certaine hausse encourageante de l'activité économique du secteur dans lequel WEB SCA est investie.

Les résultats opérationnels repris et détaillés dans le présent rapport financier annuel témoignent à nouveau d'une gestion efficace et prudente.

WEB SCA continue en effet de bénéficier de la confiance du marché, comme le reflète l'excellente performance de son cours de bourse lors de l'exercice 2010.

Malgré un taux d'occupation ayant subi une légère baisse, résultant du fait que notre équipe de management a décidé de réhabiliter d'anciens bâtiments industriels devenus vétustes, les revenus locatifs affichent une hausse de 2,37 %, générant ainsi une légère progression du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille.

La mise à disposition dès le 4^{ème} trimestre 2010 de certaines nouvelles constructions devrait résorber en partie le vide locatif de l'exercice sous rubrique.

Le résultat net de l'exercice écoulé affiche quant à lui une hausse spectaculaire de plus de 15 %, liée notamment à la variation de la valorisation des instruments de couvertures de taux de WEB SCA (dont la juste valeur est influencée par le niveau actuellement peu élevé des taux d'intérêt). L'exercice écoulé a enregistré une diminution de 645.251 € de cette juste valeur, alors que l'exercice précédent avait enregistré une diminution de 1.604.133 € de cette juste valeur.

La juste valeur des immeubles de placement bénéficie elle aussi d'une belle progression, s'élevant à 134.858.558 € au 30 septembre 2010, évolution confirmée par la valeur d'investissement de notre portefeuille déterminée par l'expert immobilier WINSSINGER & Associés SA à 140.511.000 €.

Les investissements réalisés au cours de l'exercice écoulé ont été programmés et suivis avec prudence, privilégiant la constitution d'un portefeuille stable, créateur de valeur et de croissance à long terme et produisant des revenus en adéquation avec notre politique de dividende, tout en maintenant notre patrimoine en parfait état locatif.

WEB SCA a ainsi acquis cette année plus de 7.500 m² de nouveaux bâtiments, pour une juste valeur de près de 3.770.000 €, tout en investissant plus de 3.650.000 € dans ses propres bâtiments.

Afin de poursuivre son expansion et sa diversification, 4 projets ont été identifiés et devraient se concrétiser dès le début du prochain exercice. Nous estimons pouvoir profiter de ces opportunités d'accroissement de notre patrimoine dans des conditions particulièrement favorables pour nos actionnaires, tout en ayant pris soin d'évaluer les risques auxquels nous sommes confrontés.

Ces investissements contribueront sans aucun doute à la rentabilité future de notre entreprise.

Le Conseil d'Administration a nommé un Comité d'Audit.

Lors de l'exercice 2010, il n'y a pas eu d'opérations pouvant générer des conflits d'intérêts au sens de l'article 523 et ou 524 du Code des sociétés.

L'un de nos locataires a levé l'option d'achat octroyée lors de la signature du bail en 2007. La transaction est conclue à un montant supérieur à celui de l'expertise, la vente générant donc une plus value.

Au vu de ce qui précède et conformément à ce qui avait été annoncé, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire de ce 14 décembre 2010 la distribution d'un dividende brut de 3,01 €⁽¹⁾ représentant un rendement brut de 7,54 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle, soit 39,94 €.

Afin de distribuer le dividende proposé représentant 6.935.464,66 €⁽²⁾, la somme de 41.335,00 € sera prélevée du poste « résultats reportés des exercices antérieurs » et ajoutée au résultat net de l'exercice soit 6.894.129,66 €.

Ce dividende correspond à 92,48 % du résultat sur lequel porte une obligation de distribution⁽³⁾ (minimum 80 %) déterminée conformément à l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

Malgré la crise du secteur financier et la détérioration récente du climat économique général, il n'y a pas eu depuis la date de clôture de l'exercice d'événements ni d'éléments qui soient de nature à modifier de manière significative les comptes annuels arrêtés au 30 septembre 2010.

Au cours de l'exercice sous rubrique, la Sicafi n'a pas engagé de frais de recherche et de développement. Les honoraires relatifs à la mission de contrôle, pour un montant de 22.568 €, ont été attribués au Commissaire Deloitte Réviseurs d'Entreprise scrl.

Pour l'exercice à venir, la Sicafi a de nombreux projets d'expansion et de réhabilitation qui verront le jour dès l'obtention des autorisations administratives sollicitées au cours de l'exercice sous rubrique.

Nous vous demandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis et de donner décharge au Conseil d'Administration pour sa gestion ainsi qu'au Commissaire pour l'exercice de son mandat.

Nous tenons à remercier nos nombreux collaborateurs qui ont œuvré avec toute leur compétence et leur engagement tout au cours de l'exercice sous rubrique pour assurer notre développement ainsi que notre croissance rentable et équilibrée.

Les décisions et le dynamisme de notre Conseil d'Administration sont à féliciter et permettront de poursuivre notre stratégie en suivant de près les opportunités que le marché peut nous offrir.

Nos remerciements s'adressent également et bien évidemment à nos actionnaires qui continuent à nous témoigner toute leur confiance.

⁽¹⁾ Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 14 décembre 2010.

⁽²⁾ Nombre de titres émis (2.302.791) X dividende net (2,56 €) + 15% de précompte mobilier (X 85/100).

⁽³⁾ L'obligation de distribution prévue par l'article 7 précité ne s'applique qu'en cas de résultat net positif.

I. Rapport de gestion statutaire

MEDIA MARKT CITY NORD RN5-6041 Gosselies

- Magasin et stockage sur 6.236 m²
- 100 places de parkings
- Bail de 20 ans ayant pris cours le 01/05/2005

→ Ouvert en mai 2005, Media Markt est un mégastore spécialisé en micro-informatique, multimedia, cd, dvd, vidéo, hifi, photo, telecom et électroménager. Media Markt, compte plus de 400 enseignes en Europe, un succès considérable...

FACADE AVANT





5. Informations concernant l'Emetteur

5.1. Généralités

WEB SCA est une sicafi, organisme de placement collectif, dont l'activité vise la valorisation et l'accroissement de ses actifs immobiliers dans les domaines commerciaux, semi industriels et industriels avec plus de 200 locataires diversifiés à travers des administrations publiques, des sociétés internationales ou nationales répartis sur une superficie bâtie totale de plus de 250.000 m².

Cotée depuis le 1^{er} septembre 1998 sur Euronext Brussels, WEB SCA a clôturé le 30 septembre 2010 son douzième exercice en s'efforçant de maintenir, dans l'intérêt de chaque actionnaire, un rendement appréciable, et ce malgré le contexte économique difficile. A la date de la clôture, sa capitalisation boursière s'élevait à 100.631.966,70 €.

5.2. Politique d'investissement

Une politique d'investissement a été définie par les membres du Conseil d'Administration de WEB SA conformément aux statuts de WEB SCA en vue d'assurer une répartition adéquate des risques.

WEB SCA investit principalement dans des biens dont la rentabilité est comparable à celle des biens du même secteur déjà en portefeuille et répondant prioritairement à l'une des spécificités suivantes :

- biens commerciaux :
 - à implanter ou déjà implantés le long d'axes routiers importants,
 - à implanter ou déjà implantés au sein de complexes,
 - à implanter ou déjà implantés en centre ville.
- biens semi-industriels.
- biens de bureaux.

La politique d'investissement de WEB SCA est basée sur l'accroissement de valeur de

son patrimoine au profit de l'ensemble de ses actionnaires grâce principalement à la hausse continue des revenus locatifs ainsi qu'à la hausse de la valeur du portefeuille immobilier.

Pour ce faire, les gestionnaires effectuent une analyse spécifique de chaque projet d'investissement sur base de 3 sortes de critères principaux :

- critères d'ordre financiers : rendement, conditions locatives, impact sur le taux d'endettement, plus-value éventuelle...
- critères d'ordre immobiliers : emplacement, situation, accessibilité, visibilité, qualité des matériaux et esthétique du bâtiment, qualité du ou des locataires, ré-affectation du ou des bâtiments, situation juridique par rapport aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- critères d'ordre administratifs : autorisations diverses, respect des réglementations en vigueur, affectation du terrain au plan de secteur, ...

La politique d'investissement de la Sicafi est réalisée plus particulièrement par :

- le développement de projets nouveaux sur sites propres;
- l'acquisition d'immeubles sans supporter en principe les risques inhérents à la promotion et/ou la construction, qui sont supportés par d'autres sociétés;
- l'acquisition sous les différentes formes légales de sociétés immobilières répondant aux critères repris ci-avant.

Dans ces dernières hypothèses, ces acquisitions peuvent être réalisées avec des sociétés liées aux membres de la famille majoritaire (Groupe Wagner). En ce cas, les principes applicables en matière de conflits d'intérêts prescrits par le Code des sociétés, le Code de bonne conduite des administrateurs de sociétés, l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières

et la Charte de « Corporate Governance » sont scrupuleusement respectés, quel que soit le montant des investissements.

En outre, les règles et les principes décisionnels suivants sont suivis :

- Les investissements inférieurs ou égaux à 500.000 € sont de la compétence de l'administrateur-délégué.
- Les investissements compris entre 500.000 € et 2.500.000 € sont de la compétence d'un comité de gestion qui fera rapport au Conseil d'Administration le plus proche.
- Les investissements supérieurs à 2.500.000 € sont de la compétence du Conseil d'Administration.

En cas d'investissement supérieur à 2.500.000 €, la décision relève de la compétence exclusive du Conseil d'Administration, la décision étant prise à la majorité simple des administrateurs présents ou représentés, en ce compris au moins la moitié des administrateurs indépendants.

WEB SCA s'intéresse aux investissements répondant au minimum aux caractéristiques ci-après :

- En Europe, dans la zone Euro Charleroi et son hinterland est le marché de base de WEB SCA et le restera. Une partie prépondérante de son portefeuille, soit 81 % y est investie ;
- Dans des villes où les marchés sont liquides, c'est-à-dire où des contreparties aux transactions de vente ou de location peuvent être aisément trouvées ;
- Dans des quartiers où une rareté structurelle se génère ;
- Bonne situation (visibilité, accessibilité) dans des zones bien desservies par les transports en commun ;
- De taille critique adéquate, bien équipés et efficaces ;

- Aptes à subir avec succès les vérifications de la « due diligence » portant sur les aspects urbanistiques, techniques, environnementaux, juridiques et fiscaux ;
- Disposant d'une bonne position dans le cycle immobilier permettant d'anticiper une amélioration du cash-flow par action et un potentiel d'augmentation de valeur.

WEB SCA s'intéresse aux opportunités de marché.

Ainsi, dans le métier des biens commerciaux, des biens de bureaux et des biens semi-industriels, WEB SCA est susceptible de prendre des positions dites « en amont », réalisant le cas échéant des partenariats avec des promoteurs immobiliers ou des entrepreneurs afin de couvrir les risques de réalisation (coût, délai, qualité) des immeubles qu'elle acquerrait en état de futur achèvement.

WEB SCA est également susceptible de prendre part à des partenariats lorsque la taille de certaines opérations immobilières répondant à sa stratégie dépasserait sa propre capacité d'investissement ou lorsqu'une alliance se justifie par les compétences locales ou sectorielles dont le partenaire dispose.

Si les perspectives de création de valeur le justifient, WEB SCA pourrait envisager une diversification sectorielle pour autant qu'elle atteigne rapidement une taille significative.

5.3. Opérations majeures de l'exercice 2010

5.3.1 Evolution du portefeuille

Sur base de l'expertise réalisée au 30 septembre 2010 par l'expert immobilier indépendant Winssinger & Associés SA, la valeur totale du portefeuille immobilier de WEB SCA s'élève à 140.511.000 € contre 132.755.000 € en valeur

d'investissement au 30 septembre 2009, soit une augmentation de 5,84 %.

En application du référentiel I.F.R.S. (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne aux états financiers individuels des sicaf immobilières, la Fair Value au 30 septembre 2010 s'élève quant à elle à 134.858.558 € contre 127.318.873 € un an plus tôt.

Le chômage locatif demeure faible puisque le taux d'occupation (hors projets en cours, rénovations ou remises en état lourdes) s'élève à 93,70 % contre 96,43 % au 30 septembre 2009, soit une diminution de 2,73 % sur base annuelle. WEB SCA est sereine par rapport à ce léger fléchissement, lequel s'explique par plusieurs facteurs résultant de choix stratégiques du management de WEB SCA quant à la reconversion de certains sites. Cette reconversion a généré momentanément un vide locatif important, mais celui-ci sera résorbé dans le courant du prochain exercice comptable 2011. Ces projets ont été détaillés ci-avant dans le chapitre relatif aux « Risques économiques ».

Au cours de l'exercice sous rubrique, WEB SCA a effectué diverses opérations d'investissement sur fonds propres et d'acquisitions d'immeubles.

• **Site 9 : Rue du Chemin de fer à 6041 Gosselies.**

Pour mémoire, un permis d'urbanisme avait été octroyé en date du 6 avril 2009 pour la construction d'un bâtiment de 2.500 m² sur une partie du site. Un bail a été signé avec le « Groupe Delhaize » pour la location d'une partie du bâtiment à construire (2.250 m²) pour l'exploitation d'un supermarché sous l'enseigne « Red ». La location est consentie pour une durée fixe et déterminée de 27 années consécutives qui prendront cours dès la mise à disposition complète et conforme prévue dès l'obtention du permis socio économique actuellement en cours (prévue pour le 1er trimestre de l'exercice 2011). L'impact de cette première phase est déjà significatif puisque la valeur d'investissement du site a augmenté de

27,72 % en un an, atteignant 6.884.000 € contre 5.390.000 € au 30 septembre 2009.

Les travaux de construction ont été entamés dans le courant de l'exercice et sont en phase d'achèvement. Le montant des investissements s'élève à la clôture de l'exercice à 1.000.000 € TVAC.

• **Site 5 : RN5/Chausée de Fleurus 157 à 6041 Gosselies**

Lors du 1^{er} trimestre de l'exercice, la Sicafi a acquis un bâtiment situé route Nationale 5 à Gosselies, jouissant d'une très bonne visibilité. L'immeuble, loué à « Intercarrelages » se trouve dans un environnement mixte résidentiel et commercial à proximité immédiate d'autres biens semi-industriels appartenant également à WEB SCA.

Il se compose d'un showroom (1.419 m²), de deux magasins (2.446 m² + 1.854 m²) et de bureaux administratifs (604 m²), le tout pour une surface totale bâtie de 6.323 m² sur 1ha01a79ca.

La valeur d'investissement a été fixée avec la partie venderesse à 3.250.000 € avec un loyer annuel de 285.000 €. Ce projet avait été examiné et approuvé par le Conseil d'Administration du 7 mai 2009, conformément à la politique d'investissements, sur base d'un descriptif remis et commenté.

Conformément à l'article 59 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, une expertise du bien par l'expert agréé de WEB SCA a été réalisée avant l'acquisition. Cette expertise a déterminé la valeur d'investissement à 3.260.000 € et la Fair Value à 3.180.000 €. Sur cette base, le rendement moyen sur loyers perçus ou contractuels s'établit à 8,74 % de la valeur d'investissement. Le niveau du loyer net sera supérieur de 18,61 % de la valeur locative normale estimée du bien à la date d'expertise. L'immeuble est loué, au vendeur, pour une durée initiale de 4 ans ferme prenant cours le jour de l'acquisition, à savoir le 1^{er} décembre 2009.

• **Site 14 : Chaussée de Mons 56 à 6150 Anderlues**

Au cours du 3^{ème} trimestre de l'exercice 2010, WEB SCA a acquis un bâtiment, projet qui avait été approuvé par le Conseil d'Administration du 29 mars 2010, estimant qu'il s'inscrivait parfaitement dans la politique d'investissement.

Il s'agit d'une surface commerciale louée (Drink Market), et jouxtant un bâtiment commercial de la Sicafi. L'intérêt pour WEB SCA est certainement l'opportunité d'avoir la maîtrise de l'ensemble du bâtiment, ce qui en terme de possibilité d'extension et/ou de reconversion est très important. L'immeuble jouit d'une très bonne visibilité et se trouve dans un environnement essentiellement résidentiel et commercial.

La superficie totale de la parcelle est de 32 ares 13 centiares pour une superficie bâtie au sol de +/- 900 m². La valeur d'investissement a été fixée avec la partie venderesse à 281.250 €. Un nouveau bail a été conclu avec le locataire pour une durée de 9 ans moyennant un loyer annuel de 21.600 € prenant cours à l'acte authentique, à savoir le 27 avril 2010.

Conformément à l'article 59 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicafi immobilières, une expertise du bien par l'expert agréé de WEB SCA a été réalisée, déterminant la valeur d'investissement à 285.000 € et la Fair Value à 253.333 €.

• **Site 10 : Rue de Namur 138 à 6041 Gosselies**

Au cours du 3^{ème} trimestre de l'exercice 2010, WEB SCA a conclu une convention avec un de ses locataires, la S.A. MATIMMO, avec lequel un contrat de bail était intervenu le 25 juin 2004 pour une durée de 27 ans, relatif à 2 surfaces commerciales, toutes deux implantées sur ce site. Par cette convention, le preneur a renoncé à la location d'une des 2 surfaces commerciales, libre d'occupation, moyennant une indemnité forfaitaire de 239.610 € à payer par WEB SCA le jour de la remise des clefs et de la signature de l'acte authentique actant cette

résolution, à savoir le 26 avril 2010. Le montant de cette indemnité payée au locataire sortant est inférieur à 4,5 ans des futurs revenus locatifs. A noter qu'un bail a été signé avec un nouveau locataire de renom, dont la solvabilité est assurée, lequel prendra cours lors de l'obtention du dossier socio-économique en attente. Une augmentation importante des revenus locatifs sera alors générée dans le courant du premier semestre de l'exercice 2011.

• **Site 30 : Rue Thomas Bonehill 30 à 6030 Marchienne Au Pont**

Des investissements de l'ordre de 120.000 € TVAC ont été affectés à ce bâtiment pour le locataire « Xylowatt ». Il s'agit des travaux de rénovations importantes (plomberie, chauffage, électricité, châssis, isolation, etc...) d'une extension de 200 m² de bureaux, mais également des travaux de rénovation des châssis des bureaux existants. Pour ces travaux, un avenant a été signé, lequel prévoit un loyer complémentaire mensuel de 3.125 € par mois ainsi que le renouvellement pour une nouvelle période de 9 ans.

• **Site 5 : RN5/Chausée de Fleurus 157 à 6041 Gosselies**

Des investissements de l'ordre de 175.000 € TVAC ont été affectés à un des deux bâtiments du site :

- 112.000 € concernent des travaux d'aménagements des parkings pour le locataire « Facq ». En effet, bien que le bâtiment ait été mis à disposition du locataire en date du 15 novembre 2008, ces travaux ne pouvaient être réalisés qu'après finalisation des travaux à charge du locataire.
- Le solde, soit +/- 63.000 €, consiste en des travaux d'aménagement et de scission en 2 de la partie vacante du hall. Chaque surface a été mise à disposition de 2 nouveaux locataires (« Sentiers du Monde »/ « Forem ») le 1^{er} novembre 2009 pour une durée de 9 ans.

• **Site 6: Rue de l'Industrie 23 à 1700 Eupen**

Des travaux d'isolation ont été réalisés à hauteur de 35.000 € TVAC pour le locataire « Eupener Karting Indoor ».

• **Site 9 : Rue du Chemin de Fer à 6041 Gosselies.**

85.000 € TVAC ont été investis dans des travaux d'extension de 50 m² des sanitaires et vestiaires du « Planet foot ».

• **Site 13 : City Nord à 6041 Gosselies**

- En août 2009, le bâtiment a été mis à la disposition du locataire (Messaline), pour une durée de 9 ans. 50.000 € TVAC ont été affectés à des travaux de finalisation ainsi qu'à la réalisation, dans une surface non exploitée, d'un entrepôt de +/- 325 m². Ce dernier a fait l'objet d'une location supplémentaire annuelle de 10.200 €.
- Suite à l'octroi du permis d'urbanisme en août 2009, de profonds travaux de transformation des façades et le réaménagement de la galerie ont été réalisés au cours de l'exercice pour un montant de 1.490.000 € TVAC. Certains travaux ont déjà pris cours, générant une augmentation des revenus locatifs de l'ordre de 30.500 €, ainsi qu'une augmentation de la valorisation du site de 75,61% par rapport à la précédente clôture annuelle (5.853.000 € contre 3.333.000 €).
- Des investissements de l'ordre de 380.000 € TVAC ont été réalisés dans le cadre de travaux d'extension de 200 m² du magasin « Rack Store » (châssis, menuiserie, aluminium, toiture, isolation, etc...). Pour ces travaux, un nouveau bail a été signé en avril 2009, actant le renouvellement du bail pour une nouvelle période de 9 ans, et un loyer complémentaire mensuel de 3.000 € perçu depuis la mise à disposition de l'extension, effective depuis le 15 avril 2010.
- Suite au départ du locataire sortant « tissu du chien vert », des investissements de l'ordre de 80.000 € TVAC ont été réalisés dans le cadre de la signature d'un nouveau bail avec l'enseigne « Kvik ». Ces derniers ont été affectés à des travaux intérieurs (plomberie, châssis, dalle poly béton) et extérieurs (réaménagement des parkings et espaces verts).

• **Site 33 : Avenue Jean Mermoz 29 à 6041 Gosselies**

Des investissements de l'ordre de 85.000 € TVAC ont été réalisés sur deux des bâtiments du site :

- des travaux d'agrandissement de +/- 120 m² de bureaux loués à « Enercon » ont été réalisés pour un montant de +/- 52.000 € TVAC, à la suite desquels le loyer annuel a été revu et augmenté de 33.600 € à partir du 1^{er} décembre 2009.
- 13.000 € TVAC, consistant en des travaux d'aménagement pour scinder en 2 la partie restée vacante d'un hall à la suite de la faillite du locataire sortant. Chaque surface a été mise à disposition de 2 nouveaux locataires en mars 2010 (« Carglass »/ « Sofa Center »).
- dans un autre bâtiment du même site, suite au départ du locataire sortant, des investissements de l'ordre de 20.000 € TVAC ont été réalisés suite à la signature d'un nouveau bail avec le « CPAS de Charleroi ». Il s'agit principalement de travaux d'aménagement de bureaux et d'installation de chauffage.

• **Site 32 : Rue de la Pépinière 5 à 6041 Gosselies**

40.000 € TVAC ont été investis dans des travaux d'aménagement et d'électricité afin de scinder une partie du bâtiment (320 m²) pour un locataire « Vice Versa » qui a pris possession des lieux en date du 1^{er} mars 2010, pour une durée de 9 ans, moyennant un loyer annuel de 24.000 €.

• **Site 12 : Rue de l'Esperance à 6220 Fleurus.**

Suite au départ du locataire sortant, des investissements de l'ordre de 25.000 € TVAC ont été réalisés suite à la signature d'un nouveau bail avec « Greyday'S ». Il s'agit principalement de travaux de gaz et d'électricité.

Parallèlement aux investissements précités, la Société a réalisé divers investissements en aménagement des bâtiments existants afin d'optimiser les revenus locatifs. Le total de ces investissements, réalisés dans le patrimoine de WEB SCA, s'élevait, au 30 septembre 2010, à 55.000 €.

5.3.2 Opération avec les apparentés

WEB SCA est contrôlé par la Stichting Administratie Kantoor Valaur (ci-après « S.A.K »), laquelle détient - au 30 septembre 2010 - 53,12% des parts.

Contrairement à ce qui avait été le cas au cours de l'exercice clôturé le 30 septembre 2009, au cours de l'exercice écoulé, WEB SCA n'a pas été contrainte d'appliquer les procédures de conflit d'intérêts énoncées aux articles 523 et 524 du Code des sociétés ainsi qu'à l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

Il convient par ailleurs de relever que certains actionnaires et/ou administrateurs de WEB SCA sont également actionnaires et/ou administrateurs de sociétés tierces et pourraient dès lors exercer une influence sur ces sociétés tierces. Il convient à cet égard de relever que les sociétés suivantes sont détenues majoritairement par la famille Wagner et forment un consortium au sens de l'article 10, § 1^{er} du Code des sociétés. Ces sociétés sont : Devilca Belgium sa ; Sowadim sa ; Vlim sa ; Association des commerçants de City-Nord scrl ; Bel Is Immo sa ; W.Team sa ; Lebou sa ; Société Patrimoniale à Portefeuille sa ; Cie de Participation - Holding International sa (voir l'introduction du Chapitre 14).

5.3.3 Événements post clôture

Lors de la signature du bail du 26 octobre 2007, le locataire du site 21 situé rue de l'industrie 9, à 6040 Jumet (« win system »), avait sollicité une option d'achat pendant toute la durée du premier triennat. Ce dernier vient de décider de lever cette option, et un prix de 525.000 € hors frais a été retenu. Au 30 septembre 2010, la valeur comptable du bien était de 422.222 €. Une plus-value de 102.778 € sera donc enregistrée. Les conditions suspensives n'étant pas levées à la date de la clôture de l'exercice 2010, le bien était toujours repris dans les comptes au 30 septembre 2010 dans le patrimoine immobilier à la juste valeur déterminée par l'expert

immobilier à 422.222 €. L'acte authentique a finalement été passé le 28 octobre 2010.

5.4. Informations sur les tendances

Tendances et perspectives sur le marché du retail

Après avoir marqué une pause en septembre 2009, l'indicateur de confiance des consommateurs est reparti à la hausse en octobre 2009. Selon la dernière enquête de conjoncture réalisée par la Banque nationale de Belgique, le redressement de l'indicateur repose essentiellement sur des perspectives plus favorables émises par les ménages au sujet de leur situation personnelle. La demande est restée quelque peu fragile sur le marché locatif durant le premier semestre 2010. Néanmoins, plusieurs retailers ont profité de ce contexte pour poursuivre leur expansion en Belgique. L'on s'attend à ce que les loyers pour les localisations de premier ordre restent stables à court et moyen terme. L'on constate que la plupart des projets de développement de nouveaux espaces concernent des parcs retails.

Sur le marché de l'investissement, la demande a continué à monter cette année. Le marché se caractérise par un intérêt accru des investisseurs professionnels privés, à côté des institutionnels, pour le marché de l'investissement retail. De manière générale, les rendements sont restés stables.

Tendances et perspectives sur le marché industriel et logistique

Alors que la reprise économique est restée fragile, les prévisions en termes de croissance se sont nettement renforcées en 2010.

Dans le secteur industriel et logistique, la période de déstockage des entreprises et de réduction de l'espace nécessaire a laissé place à une augmentation de la demande. L'on a ainsi pu constater une hausse des loyers au cours de l'année. L'on s'attend à ce que la demande reste stable à court terme.

L'activité d'investissement est restée faible en termes de nouveaux projets industriels. Cela peut s'expliquer, entre autres, par les rendements momentanément affaiblis du secteur et les difficultés à obtenir le financement nécessaire, ainsi que par la mise sur le marché d'espaces occupés par des locataires de qualité. Dans ce contexte, de nombreux propriétaires ont choisi de maintenir leurs biens en portefeuille plutôt que d'adapter les prix.

Tendances et perspectives sur le marché des bureaux

Il semble que le marché des bureaux ait montré des signes de reprise durant cette année. Tant les investissements que les locations sont en hausse.

La demande d'espaces de bureaux a nettement augmenté par rapport à 2009. Le renouvellement de baux a constitué une grande partie de l'activité du marché, ce qui est signe positif de reprise. Le taux d'espaces inoccupés reste relativement élevé (environ 11 % pour la région de Bruxelles) mais est contrebalancé par une forte demande sur certains secteurs clés.

Le marché des immeubles de bureaux continue sa progression sur le terrain des investissements. Le secteur reste dominé par les acteurs locaux. Les prévisions positives sur le marché des locataires devraient contribuer à stabiliser les rendements jusqu'à la fin de l'année.

5.5. Informations en vertu de l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé¹

Ces informations sont susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition.

Structure du capital

A la date du présent rapport financier annuel, le capital social de WEB SCA s'élève à 6.700.000 € et est représenté par 2.302.791 actions.

Les actions sont nominatives, dématérialisées ou au porteur, toutes entièrement libérées. Elles sont sans désignation de valeur nominale et confèrent les mêmes droits et avantages. Il n'y a qu'une seule catégorie d'actions.

Restrictions au transfert de titres

Il n'existe pas de restriction légale ou statutaire au transfert des titres.

Droits de contrôle spéciaux

Il n'existe pas de détenteurs de titres avec des droits de contrôle spéciaux.

Actionnariat du personnel

Il n'existe pas de système d'actionnariat du personnel.

Restriction du droit de vote

Il n'existe aucune restriction légale ou statutaire du droit de vote.

Accord entre actionnaires

Les actionnaires du gérant statutaire de la Sicafi, WEB SA, n'ont pas consenti d'option d'achat et de vente d'actions dont l'exercice est susceptible d'entraîner une modification du contrôle du gérant statutaire de WEB SCA.

Les membres de la famille Wagner (à savoir MM. Robert, Jean Wagner, Valérie Wagner, Robert, Laurent Wagner, Claire Fontaine et Jarmila Schreilova), actionnaires de WEB SCA à titre direct ainsi qu'au travers de la Stichting Administratie Kantoor Valaur, sont liés par un accord de concert (incluant la Stichting Administratie Kantoor Valaur) portant sur l'exercice de leurs 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. Cette action de concert porte sur 1.422.793 titres, représentant 61,79 % du total des droits de vote (pour une description plus détaillée des personnes liées par l'action de concert et les droits de vote qu'elles détiennent, voir la section 6.3.1 ci-dessous).

⁽¹⁾ Voir également la loi du 1^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition, M.B. 26 avril 2007, p. 22378.

L'information requise par l'article 74 de la loi du 1^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition (notification faite par ces personnes en vue de bénéficier d'une dispense de lancer une OPA) ainsi que la mise à jour de cette information sont reprises au point 9.1, du présent rapport financier annuel.

Rachat ou prise en gage par la Sicafi de ses propres actions

La Sicafi peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions avec ou sans droit de vote dans le respect des conditions imposées par les dispositions légales en vigueur.

Le gérant est autorisé à acquérir des actions de la Sicafi, pour compte de celle-ci, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Sicafi 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 Extraordinaire du 11 décembre 2007, soit le 24 décembre 2007. Cette autorisation peut être prorogée une ou plusieurs fois conformément aux dispositions légales.

Le gérant peut aliéner les actions de la Sicafi, en Bourse ou de toute autre manière prévue par la loi, sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale dans le respect des conditions imposées par les dispositions légales en vigueur.

Le gérant est autorisé, conformément à la loi, pendant une période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 décembre 2007, soit le 24 décembre 2007, à aliéner les titres de la Sicafi, dans les cas prévus par l'article 622, § 2, alinéa 1^{er}, 2^o du Code des sociétés, aux fins d'éviter à la Sicafi un dommage grave et imminent.

Au 30 septembre 2010, WEB SCA ne détient aucune action propre.

Capital autorisé

Le Conseil d'Administration de WEB SA est expressément autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence

d'un montant maximal de 5.000.000 €, aux dates et suivant les modalités à fixer par le Conseil d'Administration, conformément à l'article 603 du Code des sociétés. Cette autorisation est valable pendant une période de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la modification des statuts décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 décembre 2007, soit le 24 décembre 2007.

Le gérant est expressément habilité à procéder, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la Sicafi et pour autant que la communication faite à ce propos par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances (ci-après, « CBFA ») soit reçue dans un délai de trois (3) ans à dater de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 décembre 2007, à des augmentations de capital dans les conditions prévues par les dispositions légales en vigueur. Ces autorisations peuvent être renouvelées conformément aux prescriptions légales en la matière.

Au cours de l'exercice 2010, WEB SCA n'a pas fait usage du capital autorisé.

5.6. Gestion des risques

L'analyse et l'impact éventuel des principaux risques auxquels est confronté WEB SCA sont détaillés aux pages 6 à 19 du présent rapport financier. Ces risques sont réévalués systématiquement afin de mettre en place les moyens opérationnels nécessaires afin d'en minimiser les conséquences.

5.7. Prise en compte des critères sociaux, économiques et environnementaux

Aucune démarche spécifique n'est entreprise pour prendre en considération, au sens de l'article 76 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, des critères sociaux, environnementaux et éthiques dans la gestion de ressources financières et dans l'exercice des droits liés aux titres en portefeuille.

II. Corporate Governance

MERMOZ

29, Avenue Jean Mermoz
6041 Gosselies

→ Bureaux de +/-1.200 m² sur 2 niveaux

→ 60 places de parkings

→ Construit en 1992, le Siège social de W.E.B. a été l'un des premiers bâtiments construits sur l'Aéropole de Charleroi, devenu entretemps un des principaux pôles économiques wallons et un outil unique en Belgique. l'Aéropole est un pôle d'excellence dans les domaines les plus divers avec plus de 160 entreprises pointus réparties sur 100 hectares.



6. Déclaration de gouvernement d'entreprise

En vertu de l'article 96, §2, du Code des sociétés, WEB SCA, dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé au sens de l'article 2, 3°, de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, a établi la présente déclaration de gouvernement d'entreprise.

Cette déclaration de gouvernement d'entreprises contient des informations détaillées et factuelles sur la gouvernance d'entreprise de WEB SCA, en ce compris les changements apportés dans la structure de la gouvernance d'entreprise de WEB SCA ainsi que les événements récents pertinents.

6.1. La Gouvernance d'entreprise de WEB SCA

WEB SCA accorde beaucoup d'importance à la bonne gouvernance et observe les principes de gouvernance d'entreprise décrits dans le Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 (ci-après, « **le Code** ») qui, conformément à l'arrêté royal du 6 juin 2010 portant désignation du Code de gouvernement 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 la Charte de Gouvernance d'Entreprise de la Société, et à laquelle il est renvoyé pour une description détaillée de la structure de gouvernance de WEB SCA. La Charte de Gouvernance d'Entreprise est disponible sur le site Internet de la société (www.w-e-b.be).

Cette Charte de gouvernance d'entreprise établit entre autres :

- des règles préventives des abus de marché conformément à la Directive européenne 2003/6/CE sur les opérations d'initiés et les manipulations de marché ;
- des règles en matière de conflits d'intérêts, applicables aux membres du Conseil d'Administration de WEB SA.

Chaque membre de l'équipe de gestion de WEB SCA s'est engagé individuellement à respecter les règles préventives des abus de marché et de gestion des conflits d'intérêts telles que définies dans la Charte de gouvernance d'entreprise.

WEB SCA mène actuellement une réflexion sur son cadre de gouvernance et a entrepris, sur cette base, une mise à jour de sa Charte de gouvernance d'entreprise. La nouvelle version de la Charte de gouvernance de WEB SCA sera publiée sur le site internet de la Société une fois que son contenu aura été approuvé par le Conseil d'administration.

Conformément au Code des sociétés et à ses statuts, WEB SCA est gérée par un Gérant statutaire, la société anonyme WEB SA. Dans le but d'assurer le plus grand respect des règles de gouvernance, les dispositions du Code trouvent application, lorsque cela est pertinent, au niveau du Gérant statutaire.

WEB SCA (le cas échéant via l'organisation de son Gérant statutaire) applique les principes de gouvernance contenus dans le Code en tenant compte des particularités qui lui sont propres. Elle applique ainsi l'intégralité des principes contenus dans le Code, avec les exceptions suivantes, qui se justifient par un souci d'éviter un

formalisme excessif et/ou une éventuelle lourdeur dans l'organisation qui ne seraient pas nécessaires compte tenu de la taille de la Société et de son caractère familial :

- Principe 1.4 du Code : Outre la taille de la Société, le nombre restreint de ses dirigeants effectifs ainsi que le caractère familial de WEB SCA expliquent que celle-ci n'a pas, au stade actuel, formalisé le fonctionnement du management exécutif dans un règlement d'ordre intérieur.
- Principe 1.5 du Code : La taille de la Société explique par ailleurs que le Président du Conseil d'Administration de WEB SA soit un dirigeant effectif. Celui-ci ne préside cependant pas les réunions du Conseil d'Administration lorsque le Conseil d'Administration exerce les fonctions du comité de rémunération. Dans un souci constant d'amélioration, il a récemment été décidé qu'à terme, la présidence du conseil serait confiée à un administrateur non exécutif. Cette décision n'a pas encore été mise en oeuvre.
- Principe 2.2 du Code : Compte tenu du caractère familial de WEB SCA, qui se reflète dans la composition de ses organes de gestion, le Conseil d'Administration de WEB SA est majoritairement composé d'administrateurs liés aux actionnaires familiaux. La Société a nommé plusieurs administrateurs indépendants en vue de contrebalancer cet aspect (l'objectif, non encore atteint à l'heure actuelle mais qui est en cours de réalisation, étant que le nombre d'administrateurs indépendants soit plus élevé que le nombre d'administrateurs non indépendants). Par ailleurs, malgré les liens familiaux entre certains des administrateurs, chacun d'eux conserve son indépendance de jugement, et ils agissent en tout état de cause tous dans l'intérêt de WEB SCA et de ses actionnaires.
- Principe 2.3 du Code : à l'heure actuelle, le Conseil d'Administration est composé de quatre administrateurs exécutifs et trois administrateurs non exécutifs. La nomination de nouveaux administrateurs non exécutifs

supplémentaires est néanmoins actuellement en cours, ce qui permettra de rétablir une majorité d'administrateurs non exécutifs au Conseil d'Administration.

- Principe 4.2, 5.3, 5.4 et 6.3 du Code : WEB SCA ne s'est pas dotée d'un comité de nomination ni d'un comité de rémunération, le Conseil d'Administration ayant estimé que, compte tenu de la taille de la Société, l'instauration de tels comités serait disproportionnée. Conformément aux nouvelles obligations légales en la matière, les missions du comité de rémunération seront néanmoins exercées à l'avenir par le Conseil d'Administration dans son ensemble.
- Principes 4.12 et 4.14 du Code : il n'a pas été jugé nécessaire de formaliser une procédure d'évaluation par les administrateurs non exécutifs de leur interaction avec le management exécutif. La Société a par ailleurs estimé qu'il en est de même en ce qui concerne la procédure d'évaluation périodique de la contribution de chaque administrateur aux travaux du Conseil d'Administration. Compte tenu de la structure de la Société, ces évaluations se font en effet régulièrement de manière informelle tout au long des activités du Conseil d'Administration, et la Société a estimé en conséquence qu'une procédurisation de ces évaluations constituerait un alourdissement inutile à ce stade.
- Principe 7.6 du Code : par dérogation au point 7.6 du Code, l'ensemble des administrateurs non exécutifs de WEB SA perçoit une rémunération fixe, déterminée par l'assemblée générale du gérant statutaire, indépendamment de leur participation à d'éventuels comités. Cette rémunération fixe s'explique par la taille de la Société et la nécessité de limiter, lorsque cela est possible, les divergences de traitement entre les administrateurs.
- Principe 7.11 : compte tenu du caractère familial de la Société, ainsi que du fait que les administrateurs exécutifs sont pour la plupart actionnaires de celle-ci, WEB SCA a décidé de s'écarter de la règle selon laquelle la

rémunération des managers exécutifs devrait être liée à leurs performances individuelles en leur octroyant une rémunération fixe. Compte tenu du caractère fixe des rémunérations des membres du Conseil d'Administration de WEB SCA, les principes 7.12 et 7.13 ne trouvent par ailleurs pas application.

Il ressort de l'énumération qui précède que les dérogations de WEB SCA aux recommandations du Code se justifient essentiellement par la taille de cette dernière et le caractère familial de WEB SCA. Au vu de la structure actuelle de WEB SCA, il serait disproportionné et techniquement complexe pour elle de respecter les points précités du Code.

6.2. Systèmes de contrôle interne et gestion des risques

Les principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de WEB SCA dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière sont les suivantes :

La Société définit le contrôle interne comme l'ensemble des mesures qui, sous la responsabilité des membres du Conseil d'Administration, doivent assurer avec une certitude raisonnable (i) le respect des lois et règlements ainsi que des politiques générales, plans et procédures internes, (ii) une conduite ordonnée, prudente et rationnelle des affaires, et (iii) une gestion adéquate des risques en vue de protéger son patrimoine.

6.2.1. Responsabilités en matière de contrôle interne et de gestion des risques

Le Conseil d'Administration de WEB SA définit et met en œuvre le cadre de contrôle interne de la Société (politiques, procédures, réflexions sur l'organisation de la Société, ...) et de la gestion des risques. Au sein du Conseil d'Administration, les administrateurs exécutifs sont responsables

de la mise en œuvre des mesures arrêtées par le Conseil d'Administration en la matière, ainsi que de toute proposition et ou suggestion en ce domaine.

6.2.2. Description des mesures de contrôle interne et de gestion des risques de WEB SCA

En vue d'assurer un environnement de contrôle interne adéquat, WEB SCA s'est dotée d'une organisation fondée sur les principes suivants :

- définition d'objectifs clairement définis ;

Les objectifs de WEB SCA sont définis par le Conseil d'Administration dans l'intérêt exclusif des actionnaires ; WEB SCA entend créer un portefeuille équilibré d'immeubles commerciaux, semi-industriels et de bureaux générant des revenus stables tout en offrant un potentiel important de plus-values.

- une répartition claire des tâches entre les différents organes et comités de la Société ;

La Société est gérée par le Conseil d'Administration de WEB SA, au sein duquel les dirigeants effectifs sont en charge de la gestion et les administrateurs non exécutifs en charge de la surveillance.

Conformément à l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, la direction effective de WEB SCA est confiée à deux personnes physiques au moins possédant l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour exercer ces fonctions.

La Société s'est dotée d'un comité de gestion et d'un Comité d'Audit, dont les missions et fonctionnement sont décrits ci-dessous.

La gestion journalière de WEB SCA est assurée par deux délégués à la gestion journalière, désignés par le gérant statutaire. Ils rendent compte de leur gestion au Conseil d'Administration.

- Un suivi et un contrôle continus des activités de WEB SCA ;

Les activités de WEB SCA sont régulièrement suivies au travers de différents comités et fonctions internes.

Le comité de gestion assure un suivi mensuel rapproché des activités de la Société (suivi des projets en cours (investissements, travaux, négociation de baux, etc.) ainsi que de l'état général du patrimoine immobilier de la Société (analyse des immeubles inoccupés, analyse du marché, etc.).

WEB SCA dispose en outre d'un compliance officer, en la personne de Mme Caroline Wagner, en charge plus particulièrement du respect, par WEB SCA, de ses obligations légales et réglementaires.

Par ailleurs, le commissaire est chargé d'examiner la régularité des opérations comptables au moins deux fois l'an avec mission d'en faire un rapport oral à tout le moins à deux réunions du Comité d'Audit avant l'approbation des comptes semestriels et annuels.

- Une analyse régulière et une gestion des risques auxquels est exposée WEB SCA ;

Le Conseil d'Administration du gérant statutaire identifie régulièrement les risques pouvant avoir une incidence sur la gestion de la Sicafi, son secteur d'activité et par conséquent sur ses résultats. Sur cette base, il arrête toute mesure utile pour éliminer les risques identifiés ou, si cela est impossible, en neutraliser au maximum l'impact en cas de réalisation. Les risques (et les mesures adoptées en vue de leur gestion) sont plus amplement décrits à la section « Facteurs de risques » du présent rapport financier annuel 2010.

6.3. Informations visées à l'article 14 de la loi du 2 mai 2007 relatives à la publicité des participations importantes dans les sociétés cotées et à l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers

6.3.1. Structure de l'actionariat et déclarations de participation importantes au cours de l'exercice 2010

En vertu de l'article 6 de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes, toute personne physique ou morale qui acquiert, directement ou indirectement, des titres conférant le droit de vote d'un émetteur dont les titres sont admis à la négociation sur un marché réglementé notifié à celui-ci et à la CBFA le nombre et le pourcentage de droits de vote existants qu'elle détient à la suite de cette acquisition, lorsque les droits de vote attachés aux titres conférant le droit de vote atteignent une quotité de 5 % ou plus du total des droits de vote existants. Cette notification est également obligatoire en cas d'acquisition, directe ou indirecte, de titres conférant le droit de vote, lorsqu'à la suite de cette acquisition le nombre de droits de vote atteint ou dépasse une quotité de 10 %, de 15 %, de 20 %, et ainsi de suite par tranche de cinq points de pourcentage, du total des droits de vote existants.

Les statuts de WEB SCA ne prévoient pas de seuil particulier, autre que ceux indiqués ci-dessus, à partir duquel une participation doit être notifiée.

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 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 W.E.B. SCA, il existe un accord de concert liant les membres de la famille Wagner (à savoir M. Robert, Jean Wagner, M. Robert, Laurent Wagner, Mme, Valérie Wagner, Mme Claire Fontaine et Mme Jarmila Schreilova), tant directement qu'au travers de la Stichting Administratie Kantoor Valaur. L'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 concerne 1.422.793 titres, représentant 61,79 % du total des droits de vote.

Sur la base des informations reçues par WEB SA au 30 septembre 2010, la structure de l'actionariat de WEB SCA s'établit comme suit:

Nombre total des actions émises par WEB SCA au 30 septembre 2010	2.302.791	100%
Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert ⁽¹⁾ :	1.422.793	61,79 %
Réparti comme suit :		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur ⁽²⁾	1.223.263	53,12%
2. Warehouses Estates Belgium SA	610	0,03 %
3. Robert, Jean Wagner	139.248	6,05%
4. Robert, Laurent Wagner	28.000	1,22%
5. Valérie Wagner	31.672	1,38%
Free float	879.998	38,21 %

Les déclarations de participation de plus de 5 % sont à adresser à l'attention de:

Mme Caroline Wagner
29, Avenue Jean Mermoz
B-6041 GOSELIES
Tel : 071/259.294 - Fax : 071/352.127
cwagner@w-e-b.be

6.3.2. Application de l'article 34, 3°, 5°, 7° et 8° de la loi du 14 novembre 2007 à WEB SCA

3° : Il n'existe aucun droit de contrôle particulier conféré sur les titres de WEB SCA. Le point 3° de la loi du 14 novembre 2007 n'est donc pas pertinent.

⁽¹⁾ L'action de concert porte sur l'exercice des droits de vote.

⁽²⁾ La S.A.K. est détenue par MM. Robert, Jean Wagner (à concurrence de 899.873 certificats), Valérie Wagner (à concurrence de 27.840 certificats), Robert, Laurent Wagner (à concurrence de 27.840 certificats), Claire Fontaine (à concurrence de 212.030 certificats) et Jarmila Schreilova (à concurrence de 55.680 certificats).

5° : Chaque action de WEB SCA confère les droits prévus par la loi. Il n'existe aucune restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote. Le point 5° de la loi du 14 novembre 2007 n'est donc pas pertinent.

7° : Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres de l'organe d'administration de WEB SA ainsi qu'à la modification des statuts de WEB SCA sont les suivantes :

Nomination et remplacement

WEB SA, en sa qualité de gérant statutaire de WEB SCA est administrée par un conseil composé de sept administrateurs, personnes physiques ou morales, nommées, selon les dispositions statutaires actuelles, pour six ans au plus par l'assemblée générale, en tout temps révocables par elle, et rééligibles. Un tiers des administrateurs et trois administrateurs au moins sont des administrateurs indépendants.

Le Code des sociétés prévoit par ailleurs qu'un administrateur n'est pas indépendant au sens dudit Code s'il a exercé plus de trois mandats successifs ou pour une durée de plus de douze ans.

En cas de vacance d'une ou plusieurs places d'administrateur, les administrateurs restants ont le droit d'y pourvoir provisoirement jusqu'à la prochaine assemblée générale qui procédera à l'élection définitive.

Le Conseil d'Administration nomme parmi ses membres un président. En cas d'absence ou d'empêchement du président, le conseil désigne un de ses membres pour le remplacer.

Si une personne morale est nommée administrateur, elle doit désigner parmi ses associés, gérants, administrateurs ou travailleurs un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de la personne morale. Ce

représentant est soumis aux mêmes conditions et encourt les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'il exerçait cette mission en nom et pour compte propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Celle-ci ne peut révoquer son représentant qu'en désignant simultanément son successeur.

Si un ou plusieurs administrateurs venaient à ne plus remplir les conditions précitées ou à tomber sous l'application des cas d'interdiction précitées, la société pourvoit à leur remplacement aussi rapidement que possible. A défaut, ou si tous les administrateurs venaient à ne plus remplir les conditions précitées ou à tomber sous l'application des cas d'interdiction précitées, le Conseil d'Administration de la Société devrait convoquer dans les délais statutaires de la Société une assemblée générale de celle-ci avec pour ordre du jour la constatation de la perte des conditions ou l'interdiction et les mesures à prendre.

Tous les membres du Conseil d'Administration s'engagent à respecter les principes et règles de la bonne gouvernance.

Modifications statutaires

Les décisions de l'assemblée générale, en ce compris les modifications des statuts, ne sont valablement prises qu'avec l'accord de chacun des gérants (actuellement au nombre de un), sous réserve de ce qui est dit aux articles 15⁽¹⁾ et 16⁽²⁾ des statuts de WEB SCA en ce qui concerne la révocation du gérant.

⁽¹⁾ « Le gérant est, sauf ce qui est dit à l'article 16 pour le premier gérant, élu par l'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts pour une durée déterminée ou indéterminée.

En toute hypothèse, les fonctions du gérant prennent fin par :

- l'échéance de son mandat;
- la révocation en justice pour des motifs légitimes;
- la démission du gérant : le gérant ne peut démissionner que pour autant que sa démission soit possible compte tenu des engagements souscrits par ce dernier envers la société et pour autant que cette démission ne mette pas la société en difficulté.

En outre, sa démission ne pourra être valablement prise en considération que pour autant qu'elle aura été notifiée aux associés, dans le cadre d'une assemblée générale convoquée avec pour ordre du jour la constatation de la démission du gérant et les mesures à prendre. La date de prise d'effet de la démission devra en tout les cas être postérieure d'un mois au moins à la date de l'assemblée générale réunie pour constater la démission du gérant :

- en cas de faillite, banqueroute, déconfiture ou toute autre procédure analogue affectant le gérant;
- la perte, dans le chef de tous les membres des organes de gestion et de gestion journalière du gérant, des conditions d'honorabilité professionnelle, d'expérience adéquate et d'autonomie requises par la loi;
- l'interdiction au sens de l'article 19 de la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit affectant tous les membres des organes de gestion et de gestion journalière du gérant.
- le non respect des conditions prescrites par l'article 14.

Dans ces trois dernières hypothèses, le gérant ou les commissaire(s) réviseur(s) convoque(nt) dans le mois une assemblée générale avec pour ordre du jour la constatation de la perte de ces conditions ou la survenance de l'interdiction et les mesures à prendre.

Si la perte de ces conditions ou l'interdiction n'affecte qu'un ou certains membres de l'organe de gestion et/ou de gestion journalière, le gérant pourvoit à leur remplacement dans les trois mois de la constatation qu'il en aura faite. Passé de délai, le gérant devra convoquer une assemblée générale avec pour ordre du jour la constatation de la perte desdites conditions ou la surveillance de l'interdiction dans le chef de certains membres de l'organe de gestion et/ou de gestion journalière, ainsi que les mesures à prendre.

Les mesures qui seraient prises dans le cadre d'une des trois procédures ci dessus le sont sous réserve des mesures que prendrait la Commission Bancaire, Financière et des Assurances en vertu des pouvoirs prévus à l'article 92 de la loi du 20 juillet 2004.

En cas de cessation des fonctions, d'un gérant, la société n'est pas dissoute, même s'il s'agit du gérant unique. Il est pourvu à son remplacement par l'assemblée générale convoquée par les autres gérants ou le ou les commissaire(s), laquelle statue dans ce cas comme en matière de modification des statuts. »

8° : Règles applicables en cas de rachat d'actions par l'organe de gestion : Le gérant de WEB SCA 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 a été 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 Extraordinaire du 11 décembre 2007, soit le 24 décembre 2007. Cette autorisation peut être prorogée une ou plusieurs fois conformément aux dispositions légales.

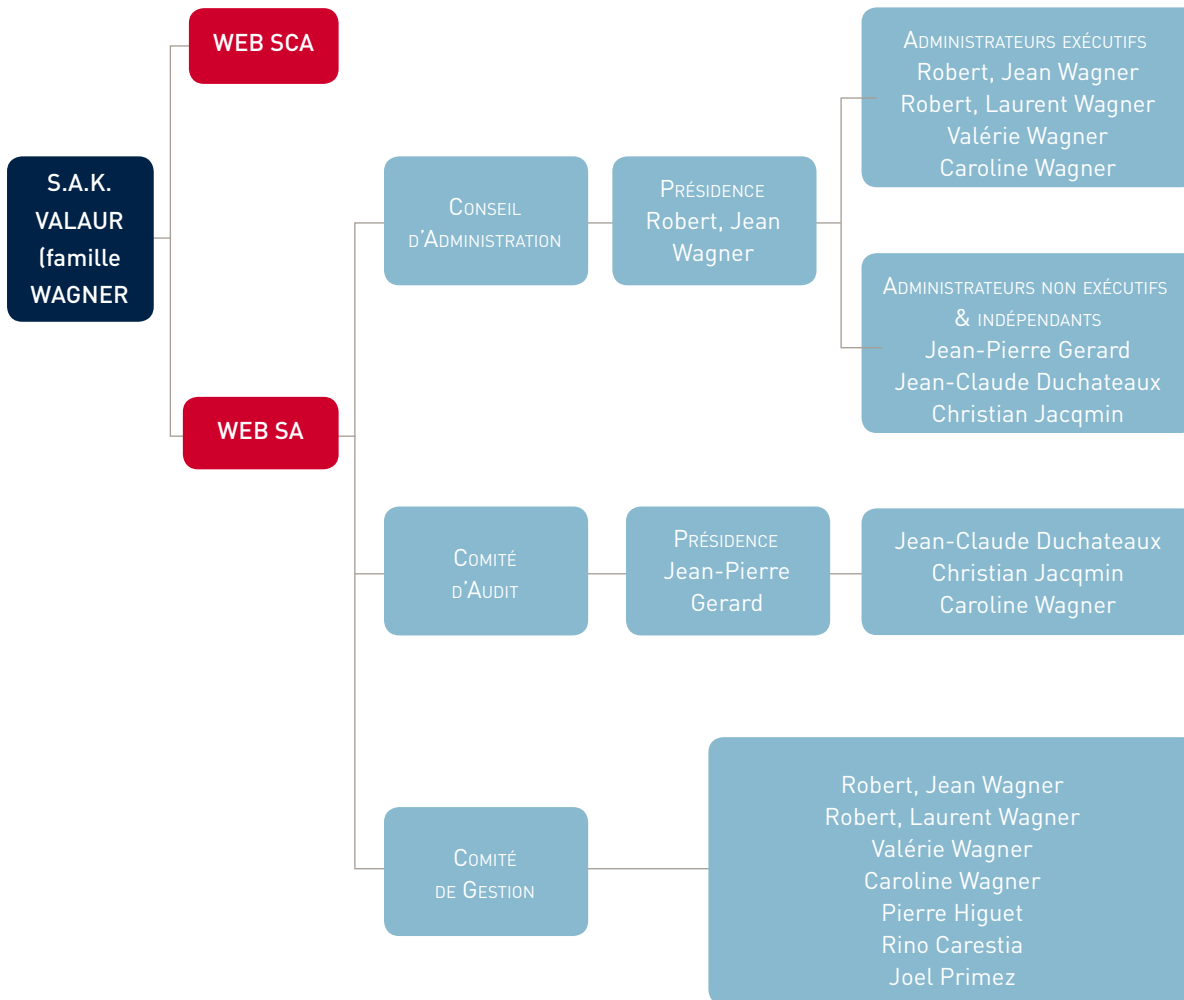
Le gérant de WEB SCA peut aliéner les actions de la Société, en Bourse ou de toute autre manière prévue par la loi, sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale dans le respect des conditions imposées par les dispositions légales en vigueur.

Le gérant de WEB SCA est autorisé, conformément à la loi, pendant une période de trois ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge de la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 décembre 2007, soit le 24 décembre 2007, à aliéner les titres de la Société, dans les cas prévus par l'article 622, § 2, alinéa 1^{er}, 2^o du Code des sociétés, aux fins d'éviter à la Société un dommage grave et imminent.

Au 30 septembre 2010, la Société ne détient aucune action propre.

⁽²⁾ « Est nommée gérant statutaire unique pour une durée indéterminée avec un terme minimal : la société anonyme Warehouses Estates Belgium, en abrégé W.E.B., ayant son siège à Charleroi (6041-Gosselies), avenue Mermoz, 29. Ce gérant est irrévocable jusqu'à la date de l'assemblée générale ordinaire annuelle statutaire devant se tenir en 2008. Après cette date, il est révocable aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts sans qu'il puisse s'y opposer par son veto. »

6.4. Organes, comités et dirigeants



6.4.1. Associé commandité et Gérant

• Identité

WEB SCA est gérée par la société WEB SA, ayant son siège à 6041 Gosselies, avenue Jean Mermoz 29 (ci-dessous « WEB SA » ou le « Gérant »). WEB SA est contrôlée par la Stichting Administratie Kantoor Valaur.

WEB SA est à la fois l'associé commandité et le gérant de WEB SCA.

Le mandat du Gérant de WEB SA était irrévocable jusque l'assemblée générale ordinaire de WEB SCA du 9 décembre 2008. Depuis lors, il est révocable aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts, sans qu'il puisse s'y opposer par son veto.

Le Gérant est nommé pour une durée illimitée.

La gestion de WEB SA est confiée à un Conseil d'Administration.

WEB SA n'exerce pas de mandat dans d'autres sociétés.

La description des organes de la Sicafi et de ses actionnaires et/ou autres parties est donnée ci-après.

• Pouvoirs

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

Le Gérant établit le rapport financier semestriel visé à l'article 76, § 1^{er}, de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et le projet de rapport financier annuel visés par cette disposition, dans le respect des articles 52 et 53 de la loi du 20 juillet 2004.

Le Gérant désigne les experts chargés de l'évaluation de chacun des biens immobiliers de la Société, conformément à l'article 7 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaif immobilières et propose, le cas échéant, à la CBFA toute modification à la liste des experts visée à l'article 5, § 1^{er}, 8^o dudit arrêté royal.

Le Gérant choisit, sous réserve de l'accord préalable de la CBFA, le dépositaire visé à l'article 12 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaif immobilières et décide, également sous réserve de l'accord de la CBFA, de son éventuel remplacement.

En outre, le Gérant :

- informe le dépositaire de chaque transaction sur des biens immobiliers conformément à l'article 13, § 2 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaif immobilières.
- 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 la loi, ainsi que la loi du 20 juillet 2004 précitée, et ses arrêtés d'exécution. Ces délégations et pouvoirs sont toujours révocables.
- fixe les émoluments attachés à l'exercice des délégations qu'il confère, lesquels ne peuvent être liés directement ou indirectement aux opérations effectuées par la Société et sont imputés sur les frais de fonctionnement de cette dernière.
- a, en vertu de l'article 8 des statuts de WEB SCA, le pouvoir d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant de cinq (5) millions d'euros, suivant les modalités qu'il fixe. Cette autorisation est valable pendant une période de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la modification des statuts décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 11

décembre 2007, soit le 24 décembre 2007. Le montant du capital autorisé s'élève, à la date de la présente Note d'Opération, à cinq (5) millions d'euros. Lorsqu'il fait usage de cette autorisation d'augmenter le capital, le Gérant est également compétent pour modifier les statuts afin de les adapter aux changements intervenus. Les primes d'émission ne sont pas déduites du montant du capital autorisé restant.

• Honorabilité

Pour autant que de besoin, sous réserve des informations contenues au point 27 du présent rapport financier annuel, il est précisé que le Gérant n'a pas, au cours des 5 dernières années :

- fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude;
- été associé en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou directeur général, à aucune faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- fait l'objet d'aucune incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ou été par un tribunal empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

• Rémunération

Les principes et montant de la rémunération du Gérant sont détaillés dans le « Rapport de rémunération » au point 6.7 ci-dessous.

• Représentation

Le Gérant représente la Sicafi :

- dans toutes les actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant, de même que dans tous recours judiciaires ou administratifs. Dans ce cas, le Gérant intente, forme ou

soutient l'action au nom de la Sicafi ;

- dans tous les actes de disposition portant sur un bien immobilier, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public ou un officier ministériel, ainsi que dans les procurations concernant lesdits actes. Dans ce cas, le Gérant agit par deux personnes au moins agissant conjointement et devant être membres du Conseil d'Administration du Gérant et dont l'un doit être le représentant permanent ;
- dans tous les actes de disposition ne portant pas sur un bien immobilier, y compris ceux où intervient un fonctionnaire public ou un officier ministériel, ainsi que dans les procurations concernant lesdits actes.

WEB SCA est en outre valablement engagée par tous les mandataires spéciaux désignés par le Gérant dans les limites de leurs mandats.

6.4.2. Conseil d'administration de WEB SA, gérant statutaire

• Composition

Conformément au Code belge de Gouvernance d'Entreprise, à la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et aux exigences de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, le choix des administrateurs du gérant est déterminé sur base (i) de critères d'honorabilité et (ii) de la diversité et de la complémentarité nécessaires en matière de compétence, d'expérience et de connaissances.

Par l'acceptation de son mandat, l'administrateur adhère à toutes les règles applicables tant à WEB SA qu'à WEB SCA, et, en particulier, à la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, à l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, aux statuts de WEB SCA et de WEB SA, ainsi qu'à la charte de gouvernance d'entreprise de WEB SCA.

Malgré que les statuts de WEB SA prévoient que la durée maximale des mandats d'administrateur soit de 6 ans, ceux-ci sont nommés par l'assemblée générale de WEB SA pour une durée maximale de 4 ans, conformément au point 4.6 du Code belge de Gouvernance d'Entreprise, éventuellement renouvelable dans le respect des principes de bonne gouvernance. En outre, la durée des mandats des administrateurs varie en vue d'assurer un roulement afin de garantir une certaine continuité dans la gestion de la Société. La nomination de chaque administrateur peut être révoquée à tout moment par l'assemblée générale.

Le Conseil d'Administration se compose de six (6) membres minimum.

Le Code belge de Gouvernance d'Entreprise recommande que la composition du Conseil d'Administration reflète un double degré d'indépendance :

- être composé d'au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 526ter du Code des sociétés, du Code belge de Gouvernance d'Entreprise et des règles d'Euronext ;

- être composé d'une majorité d'administrateurs non exécutifs.

Au 30 septembre 2010, comme indiqué ci-dessous la composition du Conseil d'Administration de WEB SCA s'écarte de ces recommandations et plus particulièrement du point 2.3 du Code de belge de Gouvernance d'Entreprise qui énonce que « La moitié au moins du Conseil d'Administration est constituée d'administrateurs non exécutifs et au moins trois d'entre eux sont indépendants ».

WEB SCA souhaite à terme rétablir l'équilibre recommandé par le Code en son point 2.3. Sachant que le mandat d'un de ses administrateurs non-exécutifs indépendants, Monsieur Jean-Pierre GERARD, arrivera à son terme le 1^{er} juillet 2011, le gérant statutaire, WEB SA, envisage de nommer de nouveaux administrateurs non-exécutifs répondant à l'article 526ter du Code des sociétés.

Le nombre effectif d'administrateurs peut varier afin de garantir un fonctionnement efficace du Conseil d'Administration de WEB SA, lequel est à la date du présent rapport annuel, composé de sept (7) administrateurs :

Nom	Fonction	Date du début du premier mandat	Date d'expiration du mandat	Adresse professionnelle
Robert, Jean Wagner	Président du Conseil d'Administration, Administrateur exécutif lié au Promoteur, Dirigeant effectif de WEB SCA et Représentant permanent de WEB SA, Administrateur délégué de WEB SA	Juin 1998	Juin 2012	Avenue Jean Mermoz 29 B-6041 Gosselies
Robert, Laurent Wagner	Administrateur exécutif, Dirigeant effectif de WEB SCA, Représentant permanent de WEB SA	Juin 1998	Juin 2014*	Avenue Jean Mermoz 29 B-6041 Gosselies
Valérie Wagner	Administrateur exécutif	Juin 2006	Juin 2014*	Avenue Jean Mermoz 29 B-6041 Gosselies
Caroline Wagner	Administrateur exécutif	Décembre 2000	Juin 2012	Avenue Jean Mermoz 29 B-6041 Gosselies
Jean-Pierre Gérard	Administrateur non exécutif, indépendant	Juin 1998	Juin 2011	Ferme des 3 Fontaines Rue AMÉRIQUE, 18 B-5651 SOMZEE
Jean-Claude Duchateaux	Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2000	Juin 2012*	Chemin de Celle, 11 B-6530 THUIN
Christian Jacqmin	Administrateur non exécutif, indépendant	Juin 2006	Juin 2014*	Clos des Chenaux, 14 B-1390 GREZ – DOICEAU

^(*) Leurs mandats ont été renouvelés lors de l'assemblée générale ordinaire de WEB SA du 26 mai 2010, sous réserve de l'approbation de la décision de ladite assemblée par la CBFA. La procédure d'approbation est actuellement en cours.

Monsieur Pierre Higuët assiste aux différents conseils d'administration et assemblées générales en tant que conseiller financier.

Maître Louis Krack assiste aux différents conseils d'administration et assemblées générales en tant que conseiller juridique.

Les mandats principaux et une description succincte du parcours professionnel de chacun des administrateurs sont repris ci-après :

M. Robert, Jean Wagner (1946)

Monsieur Robert, Jean WAGNER a commencé sa carrière professionnelle dans le transport routier national et international. Il a développé pendant de nombreuses années le transport exceptionnel au sein de l'entreprise familiale fondée par son père et ses oncles. La SA ULTRA RAPIDE WAGNER FRERES, créée en 1947, a ainsi ouvert plusieurs bureaux à l'étranger (en Allemagne, Espagne, Italie et France). Afin d'assurer le stockage, la manutention et la logistique pour certains de ses clients, l'acquisition de bâtiments semi-industriels et industriels s'est avérée nécessaire, ce qui constitua les premiers biens repris dans le patrimoine immobilier de la famille. En 1985, il crée la SA POIDS LOURDS HAINAUT, concession de véhicules utilitaires M.A.N et atelier de carrosserie et de réparation. Monsieur WAGNER a développé simultanément la SA CHARLEROI CONSTRUCTION (construction métallique) à Fleurus afin d'assurer notamment la construction de remorques spéciales destinées aux divers transports exceptionnels. En 1993, il achète à Paliseul une usine spécialisée dans l'emboutissage et le traitement de surface où des travaux de sous-traitance sont effectués notamment pour CATERPILLAR. Parallèlement, vers la fin des années 1980, il développe plus intensivement le patrimoine commercial, semi industriel et de bureaux au sein de diverses sociétés immobilières dont il assure aujourd'hui encore la gestion.

Mandats en cours :

- Président du Conseil d'Administration du gérant statutaire WEB SA ;
- Administrateur exécutif du gérant statutaire WEB SA ;
- Dirigeant effectif de WEB SCA;
- Représentant permanent de WEB SA auprès de WEB SCA et des tiers;
- Administrateur délégué de WEB SA ;
- Administrateur délégué de DEVILCA BELGIUM SA ;
- Administrateur délégué de BEL IS IMMO SA ;
- Administrateur délégué de SOWADIM SA ;
- Administrateur délégué de VLIM SA ;
- Administrateur délégué de LEBOU SA ;
- Administrateur délégué de SPP SA ;
- Administrateur délégué de CPHI SA ;
- Administrateur délégué d'Association des commerçants de City Nord SCRL ;
- Administrateur délégué de W.Team SA.

Les mandats suivants exercés par M. Wagner ont expiré au cours des 5 dernières années:

- SA SAMBRINVEST en tant qu'administrateur (du 24/01/2003 au 29/06/2006)
- SRIW (LIEGE) en tant qu'administrateur (du 07/05/1999 au 12/06/2006)
- BSCA en tant qu'administrateur (du 20/06/1997 au 16/06/2006)
- BSCA en tant que Président du Conseil d'Administration (du 14/05/2001 au 16/06/2006).

M. Robert, Laurent Wagner (1973)

Monsieur Robert, Laurent Wagner est le fils de Monsieur Robert, Jean Wagner. Il a débuté sa carrière professionnelle au sein du Groupe Wagner en août 1994. Tout d'abord en tant qu'inspecteur qualité pour la société Charleroi Constructions SA, il est ensuite devenu attaché à la direction des usines de constructions métalliques du Groupe Wagner en qualité d'adjoint du Directeur Général pour les entités de Charleroi Constructions SA (Fleurus) et de Devilca Belgium SA (Paliseul). A ces différents postes, Il a acquis une importante expérience,

tant dans le domaine commercial que dans celui des ressources humaines, ou encore technique. Il a également participé au développement de deux sociétés: la société Scroll Cutting Services (déroulage de fer blanc servant à la réalisation de conserves), et la société Charleroi Découpe (découpe et usinage de tôles inox). Fin 1998, Monsieur Laurent Wagner a rejoint le siège social du Groupe Wagner à Gosselies pour y exercer la fonction de responsable des achats du Groupe et de responsable commercial du secteur « immobilier » du Groupe. Il exerce actuellement cette dernière fonction pour WEB SCA. Depuis 2003, et après le départ en pension du Directeur Général de la société, Monsieur Laurent Wagner a été nommé administrateur délégué de la société Devilca Belgium SA.

Mandats en cours :

- Administrateur exécutif du gérant statutaire WEB SA ;
- Dirigeant effectif de WEB SCA;
- Administrateur délégué de DEVILCA BELGIUM SA ;
- Administrateur de BEL IS IMMO SA ;
- Administrateur de SOWADIM SA ;
- Administrateur de VLIM SA ;
- Administrateur de LEBOU SA ;
- Administrateur de SPP SA ;
- Administrateur de CPHI SA ;
- Administrateur d'Association des commerçants de City Nord SCRL ;
- Administrateur délégué de W.Team SA.

Aucun mandat exercé par M. Wagner n'a expiré au cours des 5 dernières années

Mme Valérie Wagner (1968) est titulaire d'un graduat en Marketing (EPHEC-Bruxelles).

Elle est la fille de Monsieur Robert Jean Wagner.

Mandats en cours :

- Administrateur exécutif du gérant statutaire WEB SA ;
- Administrateur de W-TEAM SA ;

- Administrateur de DEVILCA BELGIUM SA ;
- Administrateur de BEL IS IMMO SA ;
- Administrateur de SOWADIM SA ;
- Administrateur de VLIM SA ;
- Administrateur de LEBOU SA ;
- Administrateur de SPP SA ;
- Administrateur de CPHI SA ;
- Administrateur d'Association des commerçants de City Nord SCRL.

Aucun mandat exercé par Mme Wagner n'a expiré au cours des 5 dernières années.

Mme Caroline Wagner (1973) est titulaire d'un « Masters in Business Administration » & "Post-graduate Certificate in Global Marketing" (Staffordshire University - Grande Bretagne).

Elle est la cousine de Monsieur Robert Jean Wagner.

Mandats en cours :

- Administrateur exécutif du gérant statutaire WEB SA ;
- Administrateur de W-TEAM SA ;
- Administrateur de DEVILCA BELGIUM SA.

Elle est, indépendamment de son mandat d'administrateur, liée à WEB SA par un contrat de travail, lequel ne prévoit aucune indemnité de départ particulière au-delà du régime légal. Aucun mandat exercé par Mme Wagner n'a expiré au cours des 5 dernières années.

M. Jean-Pierre Gérard (1933), est Ingénieur Civil A.I.Ms. de formation.

Au cours de sa carrière, il a assumé aussi les fonctions suivantes:

- Président Directeur Général de la S.A. Georges à Liège ;
- P.D.G. de la S.A. Longtain Inox ;
- Administrateur de Creusot Loire Industrie du groupe Usinor ;
- Administrateur de Boël Invest ;
- Administrateur du Groupement des Hauts-Fourneaux et Aciéries Belges ;

- Président et/ou Administrateur des nombreuses filiales de FAFER en Belgique et à l'étranger (A.M.C., C.D.sa., P.F.M. Charleroi USA, Fafer Italia, etc.).

Mandats en cours :

- Administrateur non exécutif, indépendant du gérant statutaire WEB SA ;
- Administrateur délégué honoraire de la Fabrique de Fer de Charleroi ;
- Vice Président honoraire de la Faculté Polytechnique de Mons ;
- Président honoraire de l'Association des Ingénieurs Civils de Mons ;
- Past-Président de la Fédération des Associations d'Ingénieurs civils et Agronomes (F.A.B.I.) ;
- Vice Président de la Fondation Gouverneur E. Cornet ;
- Administrateur du FONDS HEUZON.

Aucun mandat exercé par M. Gérard n'a expiré au cours des 5 dernières années.

Monsieur Jean-Pierre Gérard ne répond actuellement pas aux critères énoncés par l'article 526ter du Code des sociétés mais a été nommé conformément à l'article 524, §4, alinéa 2 dudit Code avant l'entrée en vigueur du nouvel article. En application du point 2.4/2 du Code belge de Gouvernance d'entreprise, il demeure indépendant, au plus tard, jusqu'au 1^{er} juillet 2011.

M. Jean-Claude Duchateaux (1942)

Au cours de sa carrière, il a assumé les fonctions suivantes:

- Employé puis cadre au sein de S.A. D'IETEREN ;
- Fondateur et administrateur délégué de S.A. AUTOBINCHE, concession automobile indépendante.

Mandats en cours :

- Administrateur non exécutif, indépendant du gérant statutaire WEB SA ;

- Juge consulaire auprès du Tribunal de Commerce de Charleroi depuis 1992 ;
- Past-Président de la Table ronde 7 de Charleroi ;
- Past président rotary de Thuin ;
- PAST président 41-7 Belgium ;
- Membre de PROBUS.

Le mandat d'administrateur au sein de BEL IS IMMO SA a expiré en 1997.

Monsieur Jean-Claude Duchateaux répond à l'ensemble des critères énoncés par l'article 526ter du Code des sociétés. Néanmoins, s'agissant de son 3^{ème} mandat, ce dernier n'a été renouvelé par l'Assemblée générale ordinaire de WEB SA du 26 mai 2010 que pour une période maximale de 2 ans.

Outre ce dernier point, aucun mandat exercé par M. Duchateaux n'a expiré au cours des 5 dernières années.

M. Christian Jacqmin (1949), est Ingénieur Civil de formation (Université Catholique de Louvain).

Fort d'une expérience de plus de 25 ans à la tête de sociétés industrielles, commerciales et de services, M. Jacqmin témoigne d'une connaissance approfondie de la gestion de groupes de sociétés et de la direction d'entreprises, et plus particulièrement de la définition de leur stratégie et de leur organisation.

Au cours de sa carrière il a notamment assumé les fonctions suivantes :

- CEO de Groupe Lagassé Europe SAS à Levallois Perret (F) ;
- CEO de Mecachrome International Inc. à Montréal (C) et Président de Mecachrome France SAS à Tours (F) ;
- Administrateur-délégué de SONACA à Gosse-lies (B) ;
- Président de BELAIRBUS à Bruxelles (B) ;
- CEO du Groupe FMH à Louvain-la-Neuve (B) ;
- CEO du Groupe Brackett à Colchester (GB) ;

- CEO du Groupe Servotomic à Londres (GB) ;
- Administrateur-délégué adjoint de Group 4 Securitas à Erps-Kwerps (B) ;
- Directeur Général de SVD Electronics (anciennement SBR) à Groot-Bijgaarden (B) ;
- Adjoint à la Direction de Saint-Roch Couvin à Couvin (B).

Mandats en cours :

- Administrateur non exécutif, indépendant du gérant statutaire WEB SA ;
- Gérant de M.F.T. Consultants sprl (Grez-Doiceau) ;
- Gérant de COGESA sarl (Euralille) ;
- Administrateur de Asia Belgium Distribution sa (Grez-Doiceau) ;
- Administrateur de Cogito Communication SCRL (Grez-Doiceau) ;

M. Jacqmin a également exercé de nombreux mandats au sein de diverses associations :

- Administrateur du Groupement Belge des Constructeurs de matériel aéronautique (Gebecoma) ;
- Administrateur de diverses associations : Agoria, UWE, EWA, Cercle de Wallonie ;
- Administrateur de la Fondation pour la recherche et l'enseignement de l'esprit d'entreprise (Free) ;
- Membre fondateur de la Fondation des administrateurs ;
- Membre du Comité de direction de la FEB.

Les principaux mandats d'administrateur de Monsieur Jacqmin ayant expiré au cours des 5 dernières années sont les suivants :

- Administrateur-délégué de SONACA ;
- Président de BELAIRBUS ;
- Président de SOBRAER (Brésil) ;
- Président de SONACA NORTH AMERICA (Canada) ;
- Président de MECACHROME France SAS et de MECACHROME SAS (France) ;
- Administrateur de Brussels South Charleroi Airport.
- Membre du Directoire de Groupe Lagassé Europe SAS (Levallois Perret).

Monsieur Christian Jacqmin répond à l'ensemble des critères énoncés par l'article 526ter du Code des sociétés. L'Assemblée générale ordinaire de WEB SA du 26 mai 2010 a renouvelé, pour la première fois, son mandat pour une période de 4 ans.

• Honorabilité

Les membres des organes d'administration et de gestion journalière du Gérant remplissent les conditions d'honorabilité, d'expérience et d'autonomie prévues par l'article 4, § 1er, 4° de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières et l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, et ne tombent pas sous l'application des cas d'interdictions visés à l'article 39 de la loi précitée.

Pour autant que de besoin, sous réserve des informations contenues au point 27 du présent rapport financier annuel, il est précisé qu'aucun administrateur n'a, au cours des 5 dernières années :

- fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- été associé en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou directeur général, à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ou n'a été par un tribunal empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

Les éventuels conflits d'intérêts, de fonctions ou relativement à des opportunités d'investissement qui pourraient survenir dans le chef des administrateurs du Gérant du fait de leurs fonctions dans d'autres sociétés dont certaines peuvent être contreparties concurrentes de

WEB SCA (sociétés immobilières) sont traités au point 6.1.2.

• **Indépendance des administrateurs**

Les critères d'indépendance définis dans la Charte de gouvernance d'entreprise de WEB SCA ont été renforcés pour rencontrer les exigences du nouvel article 526 ter du Code des sociétés, entré en vigueur le 8 janvier 2009. Ces critères sont les suivants:

- (1) durant une période de 5 années précédant sa nomination, ne pas avoir exercé un mandat de membre exécutif de l'organe de gestion, ou une fonction de membre du comité de direction ou de délégué à la gestion journalière, ni auprès de la Société, ni auprès d'une société ou personne liée à celle-ci au sens de l'article 11 du Code des sociétés ;
- (2) ne pas avoir siégé au Conseil d'Administration en tant qu'administrateur non exécutif pendant plus de trois mandats successifs, sans que cette période ne puisse excéder douze ans ;
- (3) durant une période de trois années précédant sa nomination, ne pas avoir fait partie du personnel de direction, au sens de l'article 19, 2°, de la loi du 20 septembre 1948 portant organisation de l'économie, de la Société ou d'une société ou personne liée à celle-ci au sens de l'article 11 du Code des sociétés ;
- (4) ne pas recevoir, ni avoir reçu, de rémunération ou un autre avantage significatif de nature patrimoniale de la Société ou d'une société ou personne liée à celle-ci au sens de l'article 11 du Code des sociétés, en dehors des tantièmes et honoraires éventuellement perçus comme membre non exécutif de l'organe de gestion ou membre de l'organe de surveillance ;
- (5) ne détenir aucun droit social représentant un dixième ou plus du capital, du fonds social ou d'une catégorie d'actions de la Société ;
- (6) s'il détient des droits sociaux qui représentent une quotité inférieure à 10 % :
 - i. par l'addition des droits sociaux avec ceux détenus dans la même société par des sociétés dont l'administrateur indépendant a le contrôle, ces droits sociaux ne peuvent atteindre un dixième du capital, du fonds social ou d'une catégorie d'actions de la Société; ou
 - ii. les actes de disposition relatifs à ces actions ou l'exercice des droits y afférents ne peuvent être soumis à des stipulations conventionnelles ou à des engagements unilatéraux auxquels le membre indépendant de l'organe de gestion a souscrit ;
- (7) ne représenter en aucune manière un actionnaire rentrant dans les conditions du présent point ;
- (8) ne pas entretenir, ni avoir entretenu au cours du dernier exercice social, une relation d'affaires significative avec la Société ou une société ou personne liée à celle-ci au sens de l'article 11 du Code des sociétés, ni directement ni en qualité d'associé, d'actionnaire, de membre de l'organe de gestion ou de membre du personnel de direction, au sens de l'article 19, 2°, de la loi du 20 septembre 1948 portant organisation de l'économie, d'une société ou personne entretenant une telle relation ;
- (9) ne pas avoir été au cours des trois dernières années, associé ou salarié de l'auditeur externe, actuel ou précédent, de la Société ou d'une société ou personne liée à celle-ci au sens de l'article 11 du Code des sociétés ;
- (10) ne pas être membre exécutif de l'organe de gestion d'une autre société dans laquelle un administrateur exécutif de la Société siège en tant que membre non exécutif de l'organe de gestion ou membre de l'organe de surveillance, ni entretenir d'autres

liens importants avec les administrateurs exécutifs de la Société du fait de fonctions occupées dans d'autres sociétés ou organes ;

[11] n'avoir, ni au sein de la Société, ni au sein d'une société ou d'une personne liée à celle-ci au sens de l'article 11 du Code des sociétés, ni conjoint ni cohabitant légal, ni parents ni alliés jusqu'au deuxième degré exerçant un mandat de membre de l'organe de gestion, de membre du comité de direction, de délégué à la gestion journalière ou de membre du personnel de direction, au sens de l'article 19, 2°, de la loi du 2009/1948 portant organisation de l'économie, ou se trouvant dans un des autres cas définis aux points 1° à 8°.

Comme précisé ci avant, Messieurs Duchateaux et Jacqmin, administrateurs indépendant actuels, répondent à l'ensemble des critères énoncés ci-avant.

En ce qui concerne le troisième administrateur indépendant en fonction, Monsieur Gérard, ce dernier ne répond actuellement pas aux critères énoncés par l'article 526ter du Code des sociétés mais a été nommé conformément à l'article 524, §4, alinéa 2 du même Code le 8 janvier 2009, soit avant l'entrée en vigueur du nouvel article 526ter. En application du point 2.4/2 du Code belge de Gouvernance d'Entreprise, il demeure donc indépendant jusqu'au 1er juillet 2011 au plus tard, date à laquelle il devrait être pourvu à son remplacement. En cas de nomination d'un nouvel administrateur, ce dernier devra être un administrateur indépendant, répondant directement aux critères de l'article 526 ter du Code des sociétés.

• Rémunération

Il est renvoyé au « Rapport de rémunération » au point 6.7 ci-dessous pour le détail des rémunérations.

• Missions

Le Conseil d'Administration est responsable de la stratégie et de la gestion de la Société dans son intérêt social. Sa mission vise entre autres à maximiser la valeur du portefeuille immobilier de la Sicafi en faveur des actionnaires, notamment en optimisant les résultats financiers à long terme tout en prenant en compte les risques liés à son activité. Pour réaliser sa mission, le Conseil d'administration de WEB SA est investi des pouvoirs les plus larges, à l'exception de ceux que la loi réserve explicitement à l'assemblée générale. Le Règlement du Conseil d'administration est disponible sur le site internet de WEB SCA (www.w-e-b.be).

En tant qu'organe décisionnel de référence, le Conseil d'Administration intervient dans différentes matières :

a. Gouvernance d'entreprise

Le Conseil d'Administration :

- Surveille le respect des exigences légales, réglementaires et contractuelles,
- Détermine les politiques internes,
- Détermine l'ordre du jour des Assemblées Générales Ordinaires,
- Fait rapport de son activité à l'Assemblée Générale Ordinaire,
- Détermine et contrôle les informations fournies aux actionnaires et au public,
- Garantit le traitement égal de tous les actionnaires.

b. Gestion immobilière

Le Conseil d'Administration :

- Détermine et surveille la politique en matière d'investissement,
- Prend connaissance et discute du rapport immobilier trimestriel de l'administrateur délégué relatif aux projets en cours, aux baux en cours et aux renouvellements éventuels, aux négociations en cours et aux litiges éventuels,
- Nomme et renouvelle les mandats des experts immobiliers,
- Approuve les investissements (acquisitions

ou travaux de constructions, transformations, rénovation aux biens immobiliers) dont le montant est supérieur à 2.500.000 € (H.T.V.A.).

c. Gestion financière

Le Conseil d'Administration :

- Prend connaissance et approuve les chiffres trimestriels, semestriels et annuels,
- Détermine et surveille la politique en matière d'affectation du résultat,
- Appréhende et contrôle les principaux facteurs de risques auxquels WEB SCA doit faire face et détermine la gestion de ceux-ci.

• Réunions

L'article 13 des statuts de WEB SA dispose que le Conseil d'administration est convoqué par le Président du Conseil ou par deux administrateurs. Cette convocation contient l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de la réunion.

S'il l'estime nécessaire, le Conseil d'administration peut convier toute personne susceptible de l'assister dans l'un des points de l'ordre du jour.

Le Conseil d'administration se réunit au moins cinq (5) fois par an selon la procédure et les règles statutaires de WEB SA et en tout cas, chaque fois que l'intérêt social l'exige.

A chaque Conseil, le président expose un compte rendu de ses activités et de la situation locative du trimestre écoulé, l'évolution du patrimoine immobilier et du marché. La seconde partie du Conseil est dédiée aux résultats comptables et financiers de WEB SCA et de son gérant.

Le Président dirige les travaux du Conseil et s'efforce à ce que les administrateurs parviennent à un consensus tout en discutant de manière critique et constructive les points à l'ordre du jour. Il est le lien entre chaque administrateur et le Conseil.

Il prend les mesures nécessaires pour développer un climat de confiance au sein du

Conseil d'Administration en contribuant à des discussions ouvertes, à l'expression constructive des divergences de vues et à l'adhésion aux décisions prises par le Conseil d'Administration. Il établit l'ordre du jour des réunions et veille à ce que les procédures relatives à la préparation, aux délibérations, aux prises de décisions et à leur mise en œuvre soient appliquées correctement.

• Vote

Sauf cas de force majeure, le Conseil d'Administration ne peut délibérer et statuer valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion doit être convoquée qui, à condition que deux administrateurs soient présents ou représentés, délibérera et statuera valablement sur les objets portés à l'ordre du jour de la réunion précédente.

Toute décision du Conseil est prise à la majorité simple des administrateurs présents ou représentés et, en cas d'abstention de l'un ou plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Certaines décisions du Conseil nécessitent une majorité spéciale prévue par les règles relatives à la « Politique d'investissement » définie par le Conseil d'Administration et reprise ci-après au point 5.2 du présent rapport annuel.

Dans les cas exceptionnels, dûment justifiés par l'urgence et l'intérêt social, le Conseil d'Administration peut prendre des décisions par voie de résolutions écrites. Cette procédure ne peut toutefois pas être utilisée pour l'arrêt des comptes annuels.

• Rapport d'activités des réunions du Conseil d'administration de WEB SA en 2010

Six Conseils d'administration ont eu lieu au cours de l'exercice social sous revue.

Tous les administrateurs étaient présents à toutes les réunions du Conseil. Le commissaire a été convié à certaines réunions afin de faire rapport de son travail d'audit des comptes annuels et semestriels de WEB SCA.

Lors de ces réunions, une attention particulière a été apportée à la notion de « consortium », telle que définie par l'article 10 du Code des Sociétés, et plus particulièrement sur l'obligation ou non de présenter des comptes consortiaux. Sur base des critères à prendre en considération, l'ensemble des Administrateurs a conclu que WEB SCA n'était pas tenue de présenter des comptes consortiaux.

Par souci de prudence et de transparence, le montant des créances considérées comme douteuses a été revu à la hausse lors des clôtures annuelles, semestrielles et trimestrielles.

Compte tenu de l'évolution des dispositions légales en matière d'indépendance pour les administrateurs, le Conseil d'Administration a adapté les documents internes de la Société, à savoir :

- Charte du Conseil d'Administration
- Règles de Corporate Governance

Les nouvelles dispositions légales relatives au Comité d'Audit ont en outre été examinées par le Conseil d'Administration et, bien que WEB SCA ne soit pas tenue de constituer un tel comité, les fonctions de ce dernier pouvant être assurées par le Conseil d'administration dans son ensemble, le Conseil a, par souci de flexibilité, décidé d'instituer un Comité d'Audit composé de trois membres.

Les conséquences sur les mandats actuels de l'entrée en vigueur de l'article 526 ter ont été identifiées.

Vu l'échéance prochaine de leurs mandats, le Conseil d'administration a étudié différentes offres de missions d'expertise et du Commissaire.

Enfin, en dépit de la conjoncture économique morose, de nombreuses propositions d'investissement ont été étudiées. Seuls 4 projets ont été retenus, et un bâtiment avait d'ores et déjà été acquis à la clôture de l'exercice 2010.

• Proposition de nomination d'administrateurs

La nomination de nouveaux administrateurs indépendants est actuellement envisagée, mais elle n'a pas encore été concrétisée à la date de rédaction du présent rapport.

6.4.3. Dirigeants effectifs de WEB SCA

• Les dirigeants effectifs et leurs missions

Conformément à l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, la direction effective de la société d'investissement doit être confiée à deux personnes physiques au moins; ces personnes physiques («dirigeants effectifs») doivent posséder l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour exercer ces fonctions et pouvoir assurer la gestion autonome de la sicafi et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdictions énumérés à l'article 39 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

Au 30 septembre 2010, les dirigeants effectifs de WEB SCA sont au nombre de quatre, tous administrateurs exécutifs du gérant statutaire, WEB SA. Il s'agit de M. Robert Jean Wagner, de M. Robert Laurent Wagner, de Mme Valérie Wagner et de Mme Caroline Wagner.

Deux d'entre eux, Messieurs Robert Jean et Robert Laurent Wagner, exercent en outre la fonction d'administrateurs délégués.

Les dirigeants effectifs prennent en charge notamment les tâches suivantes :

- Préparer la stratégie de WEB SCA et

la présenter aux membres du Conseil d'Administration,

- Veiller à la mise en œuvre de la stratégie choisie,
- S'assurer de la réalisation de la mission du gérant,
- Assurer la communication avec les tiers,
- Diriger les négociations d'investissement ou de désinvestissement,
- Suivre la maintenance technique des immeubles,
- Assurer la gestion commerciale locative.

Les dirigeants effectifs assurent la mise en œuvre des décisions afférentes à la gestion de la Société prises au sein du Conseil d'Administration et du comité de gestion (selon les compétences respectives du conseil et du comité). Il est renvoyé au point 6.4.2. pour une description du mode de fonctionnement du Conseil d'Administration et au point 6.4.4. pour une description des compétences et du fonctionnement du comité de gestion.

• Honorabilité

Les dirigeants effectifs remplissent les conditions d'honorabilité, d'expérience et d'autonomie prévues par l'article 4, § 1er, 4° de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières et l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, et ne tombent pas sous l'application des cas d'interdictions visés à l'article 39 de la loi précitée.

Pour autant que de besoin, sous réserve des informations contenues au point 27 du présent rapport financier annuel, il est précisé qu'aucun administrateur n'a, au cours des 5 dernières années :

- fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- été associé en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou directeur général, à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation;
- fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction

publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ou n'a été par un tribunal empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

• Rémunération

Il est renvoyé au Rapport de rémunération au point 6.7 ci-dessous pour une description détaillée de la rémunération des dirigeants effectifs.

6.4.4. Comités

• Comité de gestion

Le comité de gestion de WEB SCA se compose d'au moins quatre membres, administrateurs ou non et est présidé par l'administrateur-délégué.

Ce comité met en œuvre la politique d'investissement arrêtée par WEB SCA et assure le suivi des projets en cours ainsi que le suivi général de l'état du patrimoine immobilier de WEB SCA (relations avec les locataires, petits travaux à prévoir, etc.).

Il est en outre compétent pour tous les investissements inférieurs ou égaux à 2.500.000 €. Il se réunit à l'initiative de l'administrateur-délégué chaque fois que besoin mais au moins une fois par mois.

Actuellement, il se compose des personnes suivantes:

- M. Wagner Robert, Jean
- M. Wagner Robert, Laurent
- M. Carestia Rino, conseiller technique
- M. Pirmez Joël, conseiller technique
- M. Higuët Pierre, conseiller financier
- Mme Wagner Valérie
- Mme Wagner Caroline

Au 30 septembre 2010, cinq réunions ont eu lieu, au cours desquelles le comité a assuré le suivi de l'avancement des divers projets en cours (investissements en cours, travaux réalisés/à réaliser, négociation de baux, etc.), des bâtiments disponibles et des demandes des locataires. A chaque réunion, les points suivants ont ainsi été analysés:

- l'état d'avancement des négociations d'investissement ou de désinvestissement en cours,
- le suivi de la maintenance technique des immeubles, en ce compris les chantiers de rénovation en cours,
- l'étude des offres et devis pour les projets de construction, rénovation et extension,
- les plannings des chantiers en cours, et leurs concordances avec les accords intervenus avec les locataires,
- le suivi des autorisations administratives en matière de permis d'urbanisme et/ou socio-économiques,
- la suffisance et la mise à disposition des fonds propres afin de couvrir les besoins de trésorerie,
- la gestion commerciale locative, en ce compris les baux venant à échéance, les renouvellements, les demandes de location, etc

• Comité d'Audit

WEB SCA remplit les conditions visées par l'article 526bis du Code des sociétés pour être exonérée de l'obligation d'instaurer un Comité d'Audit. Le Conseil d'Administration de WEB SA a néanmoins décidé de procéder à la création d'un tel Comité d'Audit, qui est entré en fonction au début de l'exercice 2010.

De manière générale, la mission du Comité d'Audit consiste à veiller à l'exactitude des informations comptables et financières destinées au Conseil d'Administration, aux actionnaires et aux tiers, au bon fonctionnement des systèmes de contrôle interne et de gestion de risques, ainsi qu'à faire rapport de ses conclusions en la matière au Conseil d'administration.

Les membres du comité sont :

- M. Gérard Jean-Pierre,
- M. Duchateaux Jean-Claude,
- Mme Wagner Caroline.

Conformément à l'article 526bis du Code des sociétés, la présidence de ce comité est assurée par M. Jean-Pierre Gérard, Administrateur indépendant. Ce dernier dispose des compétences et de l'indépendance nécessaires en matière de comptabilité et d'audit conformément à l'article 96 du Code des sociétés.

Ce Comité d'Audit se réunit en principe au moins quatre fois par exercice comptable pour examiner notamment les chiffres semestriels, annuels et les reportings financiers trimestriels.

Au moins une (1) fois par an, le Comité d'Audit produit et remet un rapport au Conseil d'Administration sur son fonctionnement interne et ses conclusions générales sur les matières en sa compétence.

Au 30 septembre 2010, aucune rémunération n'a encore été payée aux membres du Comité d'Audit, mais lors de sa réunion du 29 octobre 2010, le Conseil d'administration de WEB SA a décidé de fixer la rémunération des membres du Comité d'Audit à 750 € par réunion à compter du 1^{er} octobre 2009, à charge de WEB SCA. Si d'autres administrateurs ou des conseillers sont invités à participer aux réunions du Comité d'Audit, lors de sa réunion du 29 octobre 2010, le Conseil d'administration de WEB SA a décidé de fixer leur rémunération à 500 €, à charge de WEB SCA.

La durée des mandats des membres du Comité d'Audit n'excède pas celle de leur mandat d'administrateur.

Au 30 septembre 2010, trois réunions ont eu lieu.

Vu la mise en place récente de ce comité, la réunion tenue lors de la première partie de

l'exercice 2010 a été dédiée à l'examen des procédures mises ou à mettre en place au sein de la Société.

Dès la seconde partie de l'exercice, les processus de la Société ont été identifiés et ont fait l'objet d'une formalisation dans des procédures écrites.

Enfin, les membres du Comité d'Audit ont participé activement au suivi de l'élaboration des informations financières publiées au cours de l'exercice.

Vu l'approche de l'échéance des mandats, les membres du Comité d'Audit ont émis des recommandations relatives à la sélection, la nomination, la reconduction et la révocation de l'expert immobilier et du Commissaire. Les membres ont finalement sollicité qu'un appel d'offres soit réalisé.

• Comité de nomination et de rémunération

A l'occasion de l'entrée en vigueur de la nouvelle version du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009, WEB SCA a examiné l'opportunité de mettre en place de tels comités et a décidé, au vu de la taille et de la structure de la Société, qu'il n'était pas nécessaire de les établir. WEB SCA répond par ailleurs aux critères énoncés par le nouvel article 526quater, § 3, du Code des sociétés, inséré par l'article 7 de la loi du 6 avril 2010, et qui permettent de déroger à l'obligation d'établir un comité de rémunération. Les fonctions en principe attribuées à ces comités seront par conséquent exercées par le Conseil d'Administration dans son ensemble.

Il est renvoyé pour le surplus, au Code de Gouvernance de WEB SCA et à la Déclaration de gouvernement d'entreprise ci-dessous.

6.5. Règles préventives de conflits d'intérêts

En matière de prévention de conflits d'intérêts, WEB SCA est régie, d'une part, par des règles

légales (notamment les articles 523 et 524 du Code des sociétés, la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières) et, d'autre part, par les règles précisées dans ses statuts et sa Charte de Gouvernance d'Entreprise.

Aux termes de l'article 21 des statuts, et de l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, le Gérant, les dirigeants effectifs, les membres des organes d'administration et de gestion journalière du Gérant, les mandataires de la Sicafi, le Promoteur de la Sicafi, le dépositaire et toute société à laquelle WEB SCA, le dépositaire ou un promoteur de la Société sont liés ou avec laquelle WEB SCA, le dépositaire ou un promoteur de WEB SCA ont un lien de participation, ne peuvent intervenir comme contrepartie dans une opération avec la Sicafi ou avec une société dont elle détient le contrôle, ou obtenir un quelconque avantage à l'occasion d'une telle opération, que si cette opération présente un intérêt pour la Société, se situe dans sa politique de placement et est réalisée à des conditions de marché normales.

Conformément à l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, la Sicafi doit préalablement informer la CBFA de ces opérations et les rendre immédiatement publiques. Elles doivent faire l'objet d'une mention spéciale dans le rapport financier annuel et, le cas échéant, dans le rapport financier semestriel.

Dans ce cas, la valorisation de l'expert de WEB SCA lie les parties.

Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas :

- à l'acquisition de valeurs mobilières par la Sicafi dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur, pour laquel-

- le le Gérant ou les membres de ses organes d'administration ou de gestion journalière interviennent comme intermédiaires au sens de l'article 2, 10° de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux marchés financiers ;
- au dépôt de valeurs mobilières ou d'espèces auprès du dépositaire ;
 - à l'acquisition, par les personnes précitées, d'actions de WEB SCA ;
 - aux opérations portant sur les liquidités de la Sicafi dont le Gérant ou un des membres de ses organes d'administration ou de gestion journalière se portent contrepartie, à la condition que ceux-ci aient la qualité d'intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux marchés financiers.

L'article 523 du Code des sociétés impose aux administrateurs qui ont un intérêt opposé de nature patrimoniale à une décision ou une opération relevant du Conseil d'Administration de le communiquer aux autres administrateurs et de s'abstenir de participer à la délibération et au vote ; le procès-verbal du Conseil d'Administration doit comporter les mentions prévues par la loi et être reproduit dans le rapport de gestion.

Dans un souci de transparence, WEB SCA applique la procédure prévue par l'article 523 du Code des sociétés lorsqu'un administrateur du Gérant à un intérêt opposé à celui de WEB SCA.

En outre, toutes les fois qu'il serait contraire à l'intérêt des actionnaires de WEB SCA que l'administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles WEB SCA envisage de conclure l'opération, les notes de préparation ne lui sont pas envoyées et le point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal qui ne lui est pas communiquée; ces règles cessent de s'appliquer lorsqu'elles n'ont plus de raison

d'être (c'est-à-dire généralement après que WEB SCA a conclu l'opération ou a renoncé à conclure l'opération).

Si WEB SCA se propose de conclure avec un administrateur ou une société liée à celle-ci une opération qui n'est pas couverte par l'article 523 du Code des sociétés (par exemple, parce qu'il s'agit d'une opération habituelle conclue dans des conditions et sous les garanties normales du marché), WEB SCA estime néanmoins nécessaire (i) que cet administrateur le signale aux autres administrateurs avant la délibération du Conseil d'Administration; (ii) que sa déclaration ainsi que les raisons justifiant l'inapplication de l'article 523 du Code des sociétés, figurent dans le procès-verbal du Conseil d'Administration qui devra prendre la décision; (iii) qu'il s'abstienne d'assister à la délibération du Conseil d'Administration relative à cette opération ou de prendre part au vote; (iv) que, toutes les fois qu'il serait contraire à l'intérêt des actionnaires de WEB SCA que l'administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles WEB SCA serait disposée à conclure l'opération en question, les notes de préparation ne lui soient pas envoyées et le point fasse l'objet d'une annexe au procès-verbal qui ne lui est pas communiquée. En toute hypothèse, cette opération doit être conclue aux conditions normales du marché. Cette opération sera mentionnée dans le rapport de gestion du rapport annuel, sans toutefois que le procès-verbal relatif à l'opération concernée doive y être reproduit en entier.

L'article 524 du Code des sociétés impose de soumettre à l'avis d'un comité d'administrateurs indépendants assisté par un expert indépendant les opérations avec des sociétés liées, sous réserve de certaines exceptions ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Les communiqués de presse ainsi que les rapports périodiques relatifs aux opérations pour lesquelles ces articles ont, le cas échéant, été appliqués, sont également disponibles sur le site internet de WEB SCA: www.w-e-b.be.

Au cours de l'exercice visé par le présent rapport financier annuel, soit l'exercice clôturé au 30 septembre 2010, aucune opération générant des conflits d'intérêts au sens des articles 523 et 524 du Code des sociétés ou de l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières n'a été signalée. Les opérations tombant sous le champ d'application des articles précités réalisées antérieurement au présent rapport annuel sont détaillées au point 12.3. « Opérations majeures des exercices 2008 – 2009 ».

Aux termes de l'article 40, § 2, de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, la Société est structurée et organisée de façon à restreindre au minimum le risque que des conflits d'intérêts ne nuisent aux porteurs de titres.

Chaque administrateur du Gérant organise ses affaires personnelles et professionnelles de manière à éviter tout conflit d'intérêts avec WEB SCA ou l'intérêt social de WEB SCA. Il peut accepter des mandats dans d'autres sociétés pour autant qu'il respecte les obligations précisées à cet égard dans la Charte de gouvernance d'entreprise, notamment l'obligation d'efficacité, l'obligation d'agir dans l'intérêt social, l'obligation de faire preuve d'intégrité ou encore l'obligation d'engagement envers la Société. L'administrateur informe le Conseil d'Administration des conflits d'intérêts personnels ou fonctionnels. Il s'abstient de siéger lors de l'examen des points concernés et de voter ou d'influencer le vote.

6.6. Règles en matière d'abus de marché

En vertu de l'article 25bis, §2 de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers et des articles 13 et 14 de l'arrêté royal du 5 mars 2006 relatif aux abus de marché, qui transposent en droit belge la législation européenne en

la matière, toutes les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes au sein d'un émetteur d'instruments financiers ainsi que celles ayant un lien étroit avec elles doivent notifier à la CBFA les opérations qu'elles effectuent sur certaines catégories de titres de cet émetteur.

Conformément à l'article 15 de l'arrêté royal du 5 mars 2006 relatif aux abus de marché, les opérations sont publiées après bourse dans un tableau récapitulatif sur le site internet de la CBFA. Le tableau reprend uniquement les données précisées par cet arrêté.

6.7. Rapport de rémunération

WEB SCA souhaite faire preuve de transparence envers ses actionnaires et toutes les autres parties prenantes en leur fournissant des informations claires et cohérentes sur la rémunération de ses dirigeants.

Le rapport de rémunération ci-dessous a été approuvé par le Conseil d'Administration de WEB SA.

6.7.1. Description des procédures

- **Elaboration de la politique de rémunération**

La politique de rémunération arrêtée par WEB SCA les années précédentes n'a pas été modifiée au cours de l'exercice social sous revue et peut se décrire comme suit :

a) Pour WEB SA – gérant statutaire :

Conformément à l'article 19 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, la rémunération du gérant statutaire de WEB SCA ne peut pas être liée directement ou indirectement aux opérations effectuées par WEB SCA.

La rémunération du Gérant est fixée dans les statuts de WEB SCA et ne peut être modifiée que par une décision de son assemblée générale.

Le gérant de WEB SCA reçoit une rémunération pour sa gestion de la Société, déterminée conformément à l'article 20 des statuts de WEB SCA qui fixe les honoraires de gestion à 3 % du montant des revenus locatifs de la Sicafi.

En outre, le gérant a droit au remboursement de tous les frais directement liés à la gestion et qui lui incombent directement. WEB SCA supporte au surplus tous les frais d'administration de la société gérante.

Les honoraires perçus par le gérant font l'objet d'un contrôle du réviseur à chaque clôture semestrielle ou annuelle.

b) Pour les administrateurs de WEB SA :

L'ensemble des administrateurs perçoit une rémunération fixe et identique pour l'exercice de leur mandat d'administrateur, déterminée par l'assemblée générale du gérant statutaire et attribuée sur base du nombre de réunions du Conseil d'Administration.

La rémunération de chaque administrateur a été fixée à la somme de 1.250 € par réunion, répartie comme suit:

- 750 € par réunion.
- 500 € en cas de présence effective à la réunion

Pour assurer la présidence, le président du Conseil d'Administration ne perçoit pas de rémunération différente de celles des autres administrateurs. Compte tenu notamment du fait que les administrateurs sont, pour la plupart, actionnaires de la Société, il n'a pas été jugé utile de lier la rémunération des dirigeants effectifs aux résultats ou aux performances de WEB SCA.

WEB SCA ne fournit aux administrateurs aucune rémunération, avantage, paiement lié à des actions ou autres incitants, autres que leur rémunération pour leurs services en tant qu'administrateur de WEB SA.

Elle n'a ni octroyé de crédit, ni prévu l'octroi de crédit, ni renouvelé l'octroi de crédit sous la forme d'un prêt personnel aux membres du Conseil d'administration.

c) Pour les administrateurs-délégués

Les administrateurs délégués reçoivent une rémunération annuelle déterminée par l'assemblée générale du Gérant.

Cette rémunération est perçue en surplus de la rémunération que ceux-ci reçoivent en qualité d'administrateurs telle qu'indiquée ci-avant.

Cette rémunération n'est pas mise à charge de WEB SCA au sens de l'article 20 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

Les administrateurs-délégués ne perçoivent aucun avantage en nature.

• *Fixation du niveau de rémunération*

Le montant des rémunérations individuelles attribuées au cours de l'exercice social faisant l'objet du présent rapport a été fixé conformément à la politique de rémunération de WEB SCA.

a) Pour WEB SA, gérant statutaire

Les émoluments du gérant statutaire ont, conformément à l'article 20 des statuts, été établis sur la base des revenus locatifs de l'exercice précédent. Sur cette base, pour l'exercice 2010, les honoraires du gérant statutaire facturés à WEB SCA s'élèvent à 326.479 € contre 318.935 € au 30 septembre 2009.

b) Pour les administrateurs de WEB SA:

La rémunération individuelle de chaque administrateur du gérant statutaire a été arrêtée sur base de la liste des présences aux réunions du Conseil d'Administration.

Au 30 septembre 2010, ce poste représente un montant global de 52.500 €.

c) Pour les dirigeants effectifs

Outre la rémunération prévue pour les administrateurs, les dirigeants effectifs ont perçu, en 2010, la somme totale de 75.000 €, répartie comme suit :

- M. Wagner Robert Jean (Président du Conseil d'Administration) : 50.000 €
- M. Wagner Robert Laurent : 25.000 €

6.7.2. Déclaration sur la politique de rémunération pour l'exercice 2010

Les principes de base des rémunérations perçues en 2010 par l'ensemble des administrateurs et délégués à la gestion journalière ont été décrits ci-dessus.

La rémunération des administrateurs et délégués à la gestion journalière est une rémunération fixe, non liée aux prestations directes de la Société. Elle ne contient attribution d'actions ou options sur actions.

La Société n'envisage pas, au stade actuel, de modifier sa politique de rémunération pour les deux exercices à venir.

a) Rémunération des administrateurs

Le tableau ci-dessous reprend le montant de rémunération accordé, directement ou indirectement, à chaque administrateur de WEB SA en sa qualité de membre du Conseil d'Administration ainsi que l'historique de leur présence aux réunions du Conseil d'administration:

NOM	30/10/2009 (en €)	13/11/2009 (en €)	12/02/2010 (en €)	29/03/2010 (en €)	07/05/2010 (en €)	03/09/2010 (en €)	TOTAL (en €)
M Robert, Jean Wagner	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	7.500
M J-C Duchateaux	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	7.500
M J-Pierre Gerard	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	7.500
M Robert, Laurent Wagner	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	7.500
Mme Caroline Wagner	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	7.500
M Christian Jacqmin	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	7.500
Mme Valérie Wagner	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	7.500
TOTAL	8.750	8.750	8.750	8.750	8.750	8.750	52.500

b) Rémunération des administrateurs exécutifs

Les administrateurs exécutifs ont, au cours de l'exercice social sous revue, perçu la rémunération mentionnée ci-dessus en leur qualité d'administrateur.

Aucun d'eux ne perçoit de rémunération liée aux prestations de la Société.

Les délégués à la gestion journalière ont perçu, outre la rémunération visée ci-dessus, une rémunération fixe d'un montant de 75.000 €, répartie comme suit :

- M. Wagner Robert Jean (Président du Conseil d'Administration) : 50.000 €
- M. Wagner Robert Laurent : 25.000 €

Aucun administrateur ne s'est vu octroyer, au cours de l'exercice 2010, des actions ou options sur actions à titre de rémunération.

Aucun contrat n'a été conclu avec WEB SCA ou WEB SA prévoyant le droit pour les dirigeants effectifs au paiement d'une indemnité en cas de départ.

6.8. Audit externe

• Le commissaire

L'audit externe de WEB SCA est réalisé par Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL, ayant son siège social situé à Berkenlaan 8b à 1831 Diegem, représenté par M. Philip Maeyaert (ci-dessous « Deloitte »).

Le mandat du commissaire a une durée de 3 ans renouvelable. Le dernier mandat de Deloitte a débuté le 11 décembre 2007 et se termine lors de l'assemblée générale ordinaire de WEB SCA, le 14 décembre 2010.

• Certification des comptes 2010

En 2010, le commissaire a certifié que les comptes annuels de WEB SCA, établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique et portant sur l'exercice clôturé le 30 septembre 2010 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats et des flux de trésorerie de la Société. Des honoraires relatifs à cette mission de contrôle, pour un montant de 22.568 €, ont été attribués au Commissaire. Ceci correspond à 20.000 € pour les émoluments du Commissaire, 2.000 € pour d'autres missions d'attestation réalisées par le Commissaire et 568 € pour les frais et débours. Le Comité d'Audit a examiné et discuté avec le commissaire les résultats des audits du commissaire concernant ces comptes.

6.9. Autres Matières de Gouvernance

• Règles de conduite relatives aux opérations engageant une personne liée

Conformément aux recommandations du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009, la Société a adopté un Code de Conduite relatif aux opérations engageant une personne liée. Ce Code est consultable sur le site internet de WEB SCA (www.w-e-b.be) et contient des exigences applicables aux membres du Conseil d'administration et au Comité de gestion en plus des exigences en matière de conflits d'intérêts exposées dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise également disponible sur le site internet de WEB SCA.

• Appréciation des mesures prises par WEB SCA en matière d'opérations d'initiés et de manipulations de marché.

La procédure en la matière n'a fait l'objet d'aucune application au cours de l'exercice 2010. WEB SCA tient à jour une liste des personnes ayant accès à des informations privilégiées. Elle les a informées sur ces règles de conduite, les obligations qui en découlent dans leur chef ainsi que sur les périodes de restriction applicables aux transactions sur les titres de la Société.

7. Contrats de services

A la date du présent rapport annuel, si ce n'est un contrat de prestations de services (prestations de type administratif et technique) avec la société W Team SA, WEB SCA n'a conclu aucun contrat de service, de quelque nature que ce soit.

Les services prestés par W Team SA recouvrent notamment certaines tâches en matière de comptabilité. La Sicafi conserve le contrôle de sa gestion comptable, qui fait partie intégrante des éléments soumis à ses processus

de contrôle interne (en ce compris les missions du compliance officer), mais la question de la conformité de cette prestation de services aux prescrits de l'article 41 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement pourrait se poser. Par conséquent, WEB SCA a décidé de régulariser la situation et a, lors de la réunion du conseil d'administration de WEB SA du 29 octobre 2010, évoqué la possibilité de, à terme, réintégrer ces tâches comptables dans son organisation interne.

8. Participations et stock options

Il n'existe pas de stock options à la date du présent rapport annuel.

Les administrateurs sont autorisés à acquérir des actions de WEB SCA.

L'administrateur qui envisage d'effectuer une opération sur les titres de WEB SCA en informe au préalable le compliance officer, Caroline Wagner. Il ne peut effectuer ou faire effectuer aucune opération sur les titres de WEB SCA pendant les périodes déterminées (par exemple avant la publication des résultats financiers) ainsi que pendant toute autre période jugée sensible. De plus, l'administrateur qui détient une information privilégiée doit, tant que cette information n'est pas rendue publique, s'abstenir d'effectuer ou faire effectuer aucune opération sur les titres de WEB SCA.

Les administrateurs du Gérant et les dirigeants effectifs de WEB SCA sont, actuellement, propriétaires d'actions, comme indiqué dans le tableau ci-après, au point 9.1 du présent rapport financier annuel.

Au 30 septembre 2010, la situation est la suivante:

Montant du capital social :	6.700.000 €
Nombre de titres conférant le droit de vote :	2.302.791
Nombre total de droits de vote :	2.302.791

Conformément aux statuts de WEB SCA, chaque action donne droit à une voix. Les principaux actionnaires de la Société n'ont pas de droits de vote différents.

9. Contrôle exercé sur WEB SCA

9.1. Publicité des participations importantes

WEB SCA publie l'information requise par l'article 15, § 1^{er} et l'article 18, § 1^{er} de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans les sociétés cotées.

Il est renvoyé au point 6.3.1. ci-avant pour le détail de la structure de l'actionnariat.

Notification conformément à l'article 74, § 6 de la loi du 1^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition:

WEB SCA annonce que, le 28 janvier 2008, la stichting Administratie Kantoor Valaur (« la S.A.K. ») a, en application de l'article 74, §6, de la loi du 1^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition (« loi OPA »), notifié une participation de plus de 30 % des titres de WEB SCA et a indiqué que les personnes agissant de concert avec la S.A.K. sont M. Robert Jean Wagner, Mme Claire Fontaine, Mme Valérie Wagner, M. Robert-Laurent Wagner, M. Robert-K. Wagner et Mme Jarmila Schreilova. Cette notification a fait l'objet d'une actualisation le 20 novembre 2009, dans laquelle la S.A.K. ainsi que M. Robert Jean Wagner, Mme Valérie Wagner et M. Robert Laurent Wagner, déclarent détenir de concert plus de 30 % des titres avec exercice des droits de vote de WEB SCA.

Les titres concernés par l'action de concert représentent 61,79 % du total des actions ordinaires entièrement libérées, soit 1.422.793 titres sur les 2.302.791 titres émis. La S.A.K. est elle-même détenue totalement par MM. Robert Jean Wagner, Valérie Wagner, Robert Laurent Wagner, Claire Fontaine et Jarmila Schreilova. Toutefois,

- en sa qualité de Sicafi, la Société est gérée dans l'intérêt exclusif de ses actionnaires ;

- comme indiqué au point 6.2.2 ci-avant, le Conseil d'Administration de WEB SA se compose actuellement de 7 membres dont 3 membres sont indépendants ;
- comme indiqué au point 6.1.2, dans un souci de transparence, WEB SCA applique la procédure prévue par l'article 523 du Code des sociétés en matière de conflits d'intérêts lorsqu'un administrateur du Gérant a un intérêt opposé à celui de WEB SCA ; ces règles préventives de conflits d'intérêts sont plus amplement décrites au point 6.1.2 ci-avant ;
- WEB SA a adhéré à la Charte de gouvernance d'entreprise de WEB SCA.

Pour le surplus, à la connaissance de WEB SCA, il n'y a pas d'autre contrôle exercé sur elle que celui résultant de la détention d'actions comme mentionné ci-avant.

9.2. Changement de contrôle

A la date du présent rapport financier annuel, WEB SCA n'a connaissance d'aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

9.3. Conventions d'actionnaires

Les actionnaires du Gérant statutaire de WEB SCA n'ont pas consenti d'options d'achat et de vente d'actions dont l'exercice est susceptible d'entraîner une modification du contrôle du Gérant statutaire de WEB SCA.

Au niveau de WEB SCA, il existe un accord de concert liant les membres de la famille Wagner portant sur l'exercice de leurs droits de vote, en vue de mener une politique commune durable et concernant également l'acquisition ou la cession de titres conférant le droit de vote.

III. Rapport immobilier

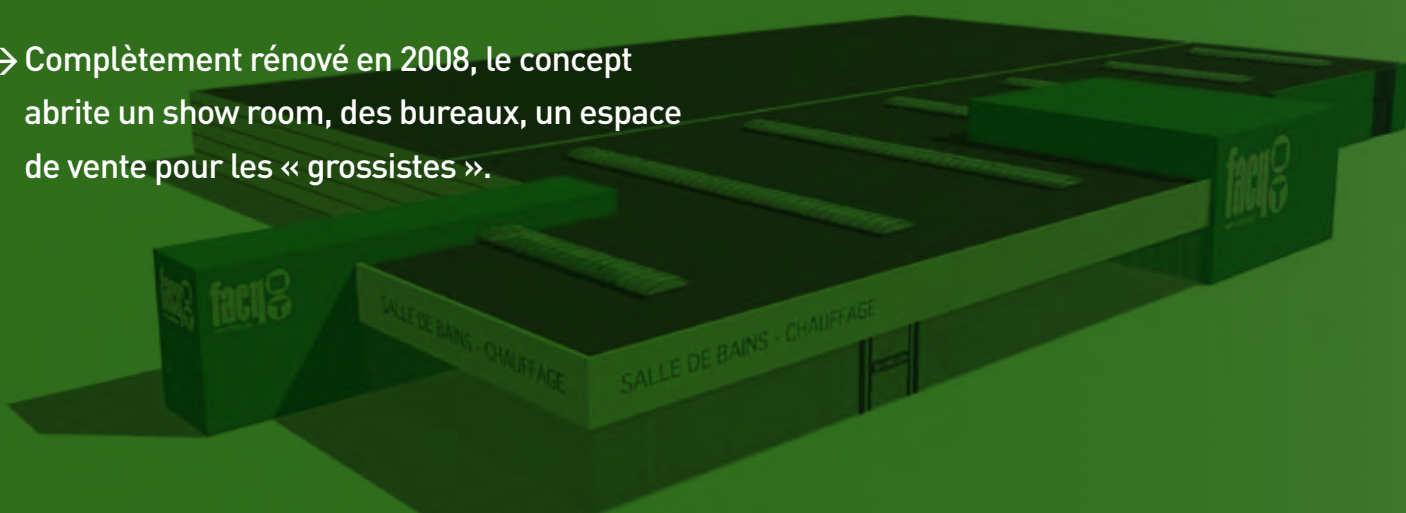
FACQ

RN5-6041 Gosselies

→ superficie : 5.340 m² + 120 places de parkings

→ Bail de 27 ans ayant pris cours le 15/11/2008

→ Complètement rénové en 2008, le concept abrite un show room, des bureaux, un espace de vente pour les « grossistes ».





10. Activités de l'Emetteur

10.1. Description des activités

10.1.1 Principales activités

Dans les limites de sa stratégie d'investissement telle que décrite au point 12 ci-après et de la réglementation applicable aux sicafi, WEB SCA investit en biens immobiliers au sens de l'article 2, 4° de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

Par ses activités, WEB SCA vise à valoriser et à accroître ses actifs immobiliers, plus particulièrement

dans les domaines commerciaux, semi-industriels et industriels.

Bien que principalement investi dans la région de Charleroi et son hinterland économique, le portefeuille de WEB SCA est caractérisé par une segmentation sectorielle assez diversifiée puisque ce dernier est constitué de :

- 62,54 % d'immeubles commerciaux,
- 35,07 % de halls semi-industriels,
- 2,40 % de bureaux.

	Immeubles industriels	Immeubles commerciaux	Ensembles industriels	Immeubles de bureaux	Total
Surface totale en m ²	91.864 m ²	91.997 m ²	71.870 m ²	3.543 m ²	259.274 m ²
Valeur d'investissement en €	33.767.000	87.869.000	15.507.000	3.368.000	140.511.000
% répartition du patrimoine	24,03 %	62,54 %	11,04 %	2,39 %	100 %

Avec plus de 200 locataires diversifiés à travers des administrations publiques, des sociétés internationales ou nationales répartis sur une superficie bâtie totale de plus de 250.000 m², WEB SCA procure à ses actionnaires un rendement stable et continu.

A l'heure actuelle, WEB SCA fait partie des spécialistes en investissement et gestion d'immeubles commerciaux, hall semi-industriels et de bureaux.

Les placements en valeurs mobilières, autres que les biens immobiliers visés ci-dessus, peuvent être effectués conformément aux critères définis par les articles 56 et 57 de l'arrêté royal du 4 mars 1991⁽¹⁾ relatif à certains organismes de placement collectif. Pour l'application des articles 56 et 57 précités, le calcul des limites reprises se fait sur la

base des actifs qui ne sont pas placés en biens immobiliers. La Société ne peut détenir des valeurs mobilières autres que des biens immobiliers que lorsqu'elles sont admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat membre de la Communauté européenne ou négociées au Nyse, au Nasdaq ou sur une Bourse suisse.

La Société peut en tant que preneur conclure un contrat de location-financement immobilière au sens de l'article 2, 9° de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, pour autant que la valeur en capital des droits découlant de ce contrat au moment de la conclusion de celui-ci ne dépasse pas 10 % des actifs de la Société.

La Société peut, à titre accessoire, donner un ou plusieurs immeubles en location-financement, avec ou sans option d'achat.

⁽¹⁾ Modifié par les articles 47 et 51 de l'arrêté royal du 4 mars 2005 relatif à certains organismes de placement collectif publics.

10.1.2 Principaux marchés

(source : Oxford Economics - Oxford Economics - Country Economic Forecast: 15 septembre 2010)

Les données issues des comptes-rendus nationaux pour le deuxième trimestre ont démontré une hausse de l'activité économique, le PIB ayant augmenté de 0,9 % par rapport au premier trimestre. La force de la hausse est encourageante étant donné que les données révisées indiquaient que la croissance économique s'était arrêtée au premier trimestre.

La répartition des composants de la demande révèle que la croissance a été menée par une augmentation solide des dépenses en investissements suite au déclin enregistré au premier trimestre dû à des conditions météorologiques défavorables. À l'instar de la force de la demande en Allemagne, le commerce

net a également contribué positivement à la croissance. Toutefois, les dépenses des ménages ont stagné.

Suite à un second trimestre plus fort que prévu, les analystes ont augmenté leur prévision pour la croissance du PIB annuel à 1,8 %. Cette prévision suppose que l'activité sera plus calme lors du second semestre puisque l'économie est contrainte par des mesures de consolidation fiscales, un marché du travail faible et une croissance lente au sein de la zone Euro. Ils estiment également la croissance pour 2011 à 1,8 %.

Suite à la démission du gouvernement en avril et des élections en résultant en juin, la crise politique n'est pas résolue à ce jour. Plus la formation d'un nouveau gouvernement prendra de temps, plus la confiance des investisseurs risquent d'en être affectée, rendant le refinancement de la dette moins aisé et cher.

Indicateurs économiques - Belgique

	Période	Changement	Prévision		
	2010		Année/année précédente	2011	2012
Valeur ajoutée (€ m)					
Services financiers et des affaires	87.062	+ 3 %	89.651	92.442	95.654
Production et Construction	63.760	+0 %	65.096	67.054	69.260
Emploi					
Services financiers et des affaires	920.000	-2 %	933.000	945.000	957.000
Production et Construction	845.000	1 %	835.000	831.000	826.000

10.2. Situation des marchés dans lesquels la Sicafi est active

A) Le marché immobilier des bureaux à Charleroi

Le stock de bureaux de Charleroi s'élève à environ 380.000 m², dont l'essentiel se situe en centre-ville (boulevard Tirou, boulevard Audent, etc.) mais aussi autour de l'aéroport, véritable poumon économique de la ville. C'est d'ailleurs dans cette zone que se situent les immeubles

plus récents qui accueillent principalement des sociétés bien souvent actives dans les domaines de l'engineering, de la télécommunication ou de la biotechnologie. Au centre, se trouvent le secteur public, les institutions financières, les sociétés de services ainsi que quelques PME locales.

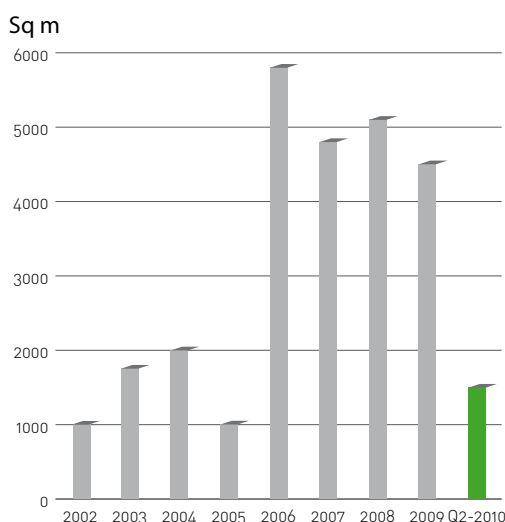
À l'exception de certains immeubles du centre-ville ou des parcs d'activités gérés par les intercommunales, Charleroi reste un marché de propriétaires-occupants, ce qui ne favorise pas

la transparence et l'estimation du niveau d'activité.

Sur le marché des bureaux à Charleroi, on enregistre un take-up décevant d'environ 1.500 m² durant les six derniers mois. Ce chiffre pourrait toutefois augmenter jusqu'à 6.000 m², si l'on prend en compte les marchés du bureau dans le Hainaut.

On note peu de transactions significatives à Charleroi-même, la prise en occupation principale étant la location de 1.150 m² par O'Connor à Fleurus, dans la périphérie Nord de Charleroi, près de l'aéroport.

Charleroi



Source: DTZ Research

Lorsque l'on étend la portée du périmètre d'enquête à la province entière, on peut mentionner la location de 4.300 m² à Tournai, près de la frontière française par la Régie des Bâtiments. Il s'agit par ailleurs de la transaction la plus importante sur le marché des bureaux en Wallonie pour la première moitié de 2010.

Fournir des chiffres de loyer prime demeure risqué dans un marché peu transparent. Toutefois, on rapporte pour la première fois un loyer de 130 €/m² à l'Aéropole (Gosselies), généralement considéré comme étant un lieu

prime pour le marché des bureaux à Charleroi. Les spécialistes fixent donc le niveau de cette location comme son nouveau loyer prime pour le secteur.

Une fois de plus, le marché de l'investissement est à l'arrêt à Charleroi depuis la fin 2008.

B) Le marché de l'immobilier commercial à Charleroi & environs

Rue de la Montagne

Complètement réaménagée au début des années '80, elle rassemble actuellement les grandes chaînes nationales et internationales. Le secteur textile en général et les magasins de vêtements en particulier y sont majoritairement présents. Cette artère principale de Charleroi génère une fréquentation de 90.000 passants par semaine (Fastigon, 2006). La disponibilité en commerce reste assez faible et les loyers les plus élevés se maintiennent à 450 €/m²/an au maximum. Il existe une différence de valeur locative importante entre les différentes parties de la rue, avant et après le carrefour avec le boulevard Audent.

Boulevard Tirou

Les commerces sont ici plus diversifiés, et les loyers légèrement inférieurs, puisque proches de 300 €/m²/an. Globalement, le marché immobilier commercial du centre de Charleroi est un marché difficile et la pratique du «pas-de-porte» n'y est plus guère de mise. De manière générale, les rues commerciales secondaires en Belgique sont mises sous pression depuis 2009 et les niveaux de loyers s'en ressentent.

Ville II

Créé en 1990, ce centre commercial compte 92 magasins, pour une surface totale de 16.591 m². On y note la présence de grandes enseignes, telles que C&A, Champion, Blokker et Casa. Les loyers y sont d'environ 600 €/m²/an aux meilleurs emplacements, de 300 €/m² en moyenne en plus du paiement d'un «pas-de-porte».

City Nord (Gosselies)

Le regroupement depuis quelques années de commerces au Nord de la ville a permis la création d'un « Retail Warehousing Park » majeur à l'échelle belge. City Nord compte une soixantaine de magasins différents, ce qui en fait l'un des plus importants en Belgique.

Projets

De nombreux projets, ayant pour vocation de redynamiser le centre de Charleroi sont actuellement à l'étude, dont certains à un stade déjà fort avancé. Toutefois, après près de deux années de tergiversation, la ville de Charleroi a enfin scellé un accord avec un promoteur afin de soutenir un projet unique. Le projet « Rive Gauche » porté par le tandem de promoteur Engelstein et Robelco sera donc l'unique projet soutenu par la ville au cours des dix prochaines années.

Ce projet ambitionne de développer environ 25.000 m² de surface commerciale en plein cœur de la ville-basse (du quai de Brabant à la place Albert 1^{er}, en passant par le Passage de la Bourse).

Le promoteur Foruminvest et sa proposition de développement commercial (40.000m²) sur le site du palais des expositions devra donc patienter.

Outre ces projets du centre-ville, on peut également citer le projet Cita Verde (anciennement projet Citadelle), soutenu par le promoteur italien Gruppo Moro. Ce projet important situé à Farciennes comprend notamment un hypermarché, une galerie commerçante, des infrastructures sportives, etc. Néanmoins, ce projet s'est heurté, début 2010, au refus d'octroi de permis par le Ministre compétent. Le promoteur a déposé un recours au conseil d'Etat.

De son côté, le Groupe Bouygues envisagerait de développer un «Retail Park», sur près de 20.000 m², sur le site dit «des motards», en bordure du grand ring de Charleroi (R3), à proximité du Cora de Châtelineau.

Enfin, des investisseurs israéliens ont l'intention de redévelopper le site commercial à l'entrée de la ville occupé notamment par Toys 'R' Us. Ce projet s'intitule «Fun City» et comprendrait un cinéma 3D, la relocalisation du bowling du Palais des Expositions, une vingtaine de boutiques et de l'Horeca.

Pour clôturer ce tour d'horizon, on peut également signaler l'intention du promoteur Wilhelm & Co, de procéder à une opération de régénération urbaine sur le site des faïenceries Royal Boch à La Louvière. Cette opération comprendrait notamment la réalisation d'un centre commercial de 34.000 m². Les travaux ne devraient toutefois pas démarrer avant 2011.

Investissements

La seule transaction notable, durant l'année 2009, aura été l'acquisition par WEB SCA d'un portefeuille immobilier de 9.500 m² répartis sur les communes de Fleurus, Anderlues, Gerpinnes, Nalinnes et Couillet. Ce portefeuille, dont les surfaces commerciales sont entièrement louées à 19 locataires distincts, a été vendu pour un montant de 8,1 millions d'euros (actes en mains). Le vendeur est la SA Bel is Immo.

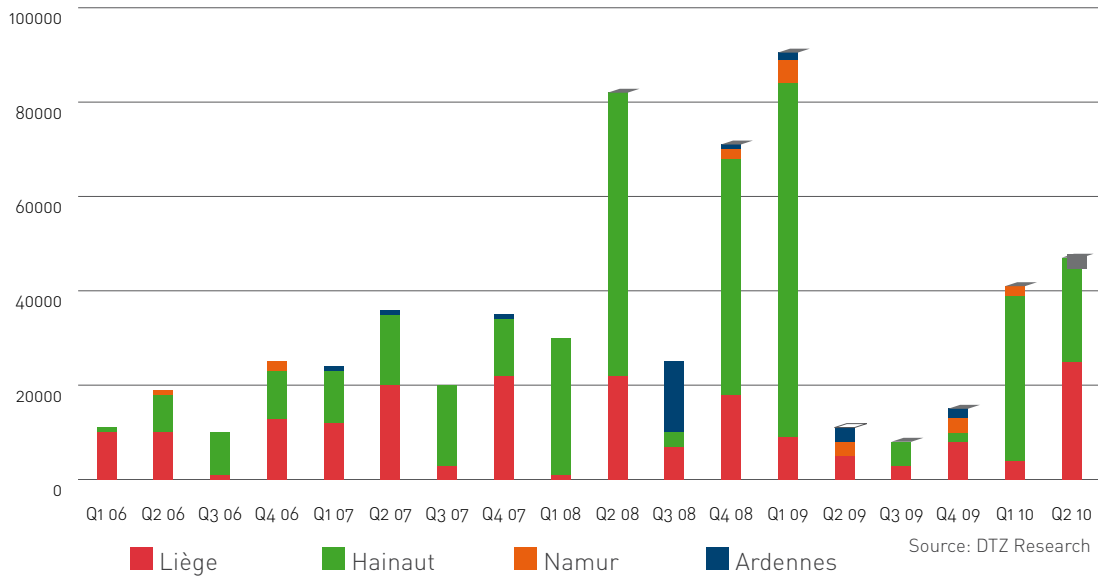
En 2008, un investisseur privé avait acquis trois immeubles jumelés dans la rue de la Montagne, qui appartenaient tous trois à des propriétaires différents. Ces immeubles, totalisant plus de 2.000 m² de surface utile, sont loués à H&M et Damart. Le montant total de ces investissements était estimé à plus de 2 millions d'euros.

C) Le marché semi-industriel à Charleroi & environs

Le take-up en Wallonie s'est légèrement amélioré lors du second trimestre, atteignant 46.694 m², soit une croissance de 6 %. Pour la deuxième fois de suite, on a pu enregistrer des chiffres de take-up au-dessus de la moyenne de cinq ans. Il s'agit d'un signe encourageant de rétablissement après trois mauvaises performances consécutives en 2009.

Wallonie

Sq m



Toutefois, l'activité se concentre dans deux sous-marchés : Liège (25.000 m²) et le Hainaut (21.494 m²).

La pré-location d'un centre de distribution de 13.000 m² par Coca-Cola à Heppignies est la transaction la plus intéressante. Coca-Cola relocalise certaines activités locales dans un nouveau bâtiment logistique certifié HQE construit par la sicafi Montea sur un terrain de

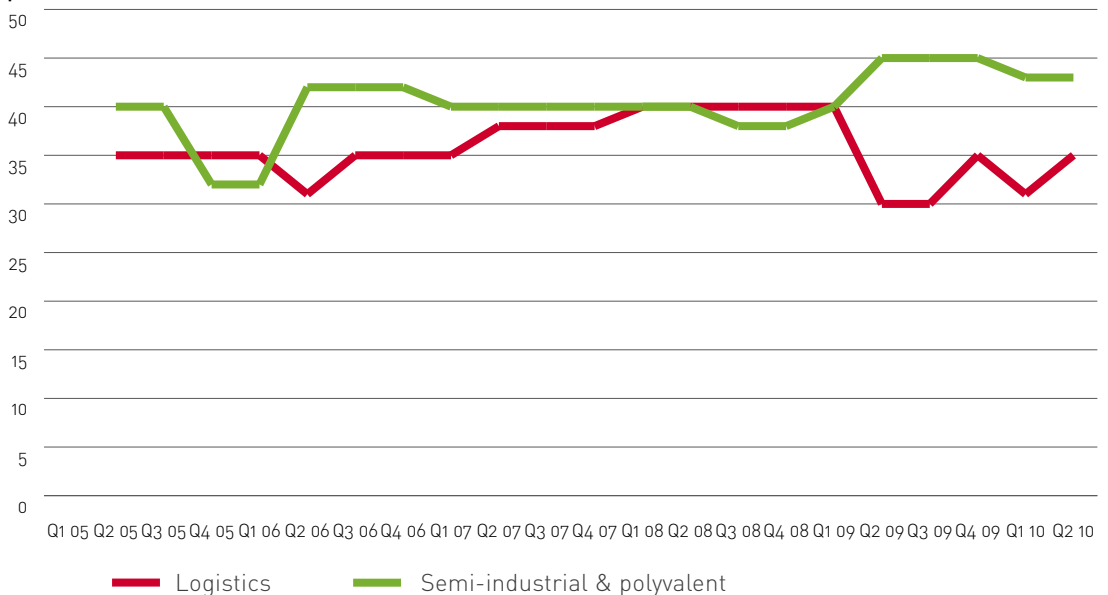
4,2 ha. Le bâtiment devrait être disponible en septembre 2011.

Dans le secteur de Liège, on annonce qu'Infrabel louerait 7.000 m² de propriété industrielle à Dison et AlterEgo louerait 5.200m² à Allieur.

Les loyers primes pour les bâtiments polyvalents en Wallonie se situent aux alentours de 43 €/m²/an. Pour les bâtiments logistiques, on estime les loyers primes à 35 €/m²/an, comme le suggère la transaction de Coca-Cola.

Loyers primes Wallonie

€/Sq m



11. Description du portefeuille immobilier

11.1. Aperçu des immeubles en portefeuille au 30 septembre 2010

Conformément à l'article 56 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, les biens immobiliers du portefeuille de WEB SCA, détaillés dans le tableau ci-après, font l'objet d'une expertise immobilière trimestrielle et annuelle réalisée par l'expert Winssinger & Associés SA, lequel est actif dans ce

domaine depuis de longues années et possède une connaissance suffisante des marchés immobiliers sur lesquels opère WEB SCA ainsi que l'expérience et la qualification professionnelle nécessaire et reconnue pour effectuer sa mission.

1. ENSEMBLES INDUSTRIELS



Site 8

Locataire	Cedicora - Forever Product - Preion Michel, Corps & Esprit - Daminet. C. - Sidd - Mutualités Neutres - Nicaise - Astral Piscine
Adresse	rue de la glacerie, 122 6180 Courcelles
Année de construction :	1920 - 1980 - 1990 - 2005
Surface locative :	32.926 m ²
Durée du bail :	Cedicora 01/06/2007 au 31/05/2016 Forever Product 01/04/1996 au 31/03/2032 Preion Michel 01/01/2009 au 31/12/2017 Corps & Esprit 01/08/2010 au 31/07/2019 Daminet C. 01/03/2005 au 28/02/2011 Sidd 15/11/1996 au 15/11/2011 Mutualités Neutres 01/02/2008 au 31/70/2011 Nicaise 01/08/2005 au 31/07/2014 Astral Piscine 01/12/2007 au 30/11/2016

Site 10



Locataire	Grenadier - Van Marcke - Mondial Textiles Damart - Matimmo - DOD - Planet Pneus - Grunenwald - Kopernic - Rassart - Walcast - VDT Ind. - Albert D.
Adresse	rue de Namur, 136/138 6041 Gosselies
Année de construction :	1920
Surface locative :	27.195m ²
Durée du bail :	Grenadier 01/09/2003 au 31/08/2030 Van Marcke 01/06/1997 au 31/05/2015 Mondial Textiles 01/08/2003 au 31/07/2012 Damart 01/09/2007 au 31/08/2016 Matimmo 01/07/2004 au 30/06/2031 DOD 01/01/2005 au 31/12/2031 Planet Pneus 01/07/1991 au 30/06/2018 Grunenwald 01/11/1984 au 31/03/2011 Kopernic 01/10/2005 au 31/03/2011 Rassart 01/07/2004 au 30/06/2011 Walcast 01/11/1986 au 30/04/2011 VDT Ind. 01/12/2008 au 30/04/2011 Albert D. 01/10/2003 au 30/09/2012

Site 30



Locataire	Usinor - Carsid - Safe Conduite - Rhein- braun - Xylowatt - Alissar - IJsboerke - Bel- gacom Mobile
Adresse	rue Thomas Bonehill, 30 6030 Marchienne-Au-Pont
Année de construction :	1950
Surface locative :	13.687 m ²
Durée du bail :	Usinor 01/10/2008 au 30/09/2017 Usinor 01/06/2005 au 31/05/2014 Carsid 01/10/2003 au 30/09/2012 Safe Conduite 01/12/2000 au 30/11/2012 Rheinbraun 15/12/2005 au 15/12/2010 Xylowatt 01/07/2010 au 30/06/2019 Alissar 01/11/2000 au 31/10/2012 IJsboerke 01/03/2003 au 29/02/2012 Belgacom Mobile 01/07/2004 au 30/06/2018

2. IMMEUBLES INDUSTRIELS



Site 1

Locataire Literie Internationale
Adresse Rue de l'Industrie, 12
 6040 Jumet
Année de construction : 1970 - 2007
Surface locative : 12.656 m²
Durée du bail : 01/09/2010 au 31/08/2019



Site 21

Locataire Win System
Adresse Rue de l'Industrie, 9
 6040 Jumet
Année de construction : 1950 - 2007
Surface locative : 3.392 m²
Durée du bail : 01/01/2008 au 30/10/2010
 (vendu au 28/10/10)



Site 5

Locataire Granit Inter- Facq - Kayu Yati - Forem
Adresse Chaussée de Fleurus, 157
 6041 Gosselies
Année de construction : +/- 1975 - 2008
Surface locative : 12.170 m²
Durée du bail : Granit Inter 01/03/2008 au 28/02/2012
 Facq 15/11/2008 au 15/11/2035
 Kayu Yati 01/11/2009 au 31/10/2018
 Forem 01/11/2009 au 31/10/2018



Site 5

Locataire Intercarrelage
Adresse Rue du Cerisier
 6041 Gosselies
Année de construction : 1974-1996
Surface locative : 6.323 m²
Durée du bail : 01/12/2009 au 30/11/2013



Site 6

Locataire Eupener Karting - AS 24
Adresse Rue de l'Industrie, 23
 4700 Eupen
Année de construction : +/- 1980 - 2004
Surface locative : 8.342 m²
Durée du bail : Eupener Karting 01/04/2004 au 31/03/2022
 AS 24 01/01/2000 au 31/12/2019



Site 7

Locataire sprl Vidange Inter - Minne - Tournay
Adresse Rue Ledoux, 138
 6040 Jumet
Année de construction : +/- 1980
Surface locative : 960 m²
Durée du bail : Vidange Inter 01/04/1981 au 31/03/2017
 Tournay Philippe 15/04/2010 au 15/04/2019
 Minne Sébastien 01/07/2008 au 30/06/2017



Site 11

Locataire Cuir N°1 - Albert D - Rack Store -
 Foirfouille
Adresse Rue des Emaileries, 4/12
 6041 Gosselies
Année de construction : 1960
Surface locative : 10.490 m²
Durée du bail : Cuir N°1 01/08/1996 au 31/07/2014
 Albert D 01/11/2009 au 31/10/2010
 Rack Store 15/12/2009 au 15/12/2018
 Foirfouille 01/07/2007 au 30/06/2011



Site 17

Locataire Michelin
Adresse Rue Louis Bleriot, 1
 6041 Gosselies
Année de construction : 1995
Surface locative : 10.413 m²
Durée du bail : 01/07/1996 au 30/06/2023



Site 17

Locataire Dentressangle
Adresse Rue Adrienne Boland, 12
 6041 Gosselies
Année de construction : 1995
Surface locative : 1.025 m²
Durée du bail : 10/04/1996 au 31/03/2014



Site 17

Locataire Attecam
Adresse Rue Adrienne Boland, 10
 6041 Gosselies
Année de construction : 1995
Surface locative : 1.029 m²
Durée du bail : 01/07/2003 au 30/06/2012



Site 17

Locataire Belgian Racing
Adresse Avenue Jean Mermoz 33
 6041 Gosselies
Année de construction : 1995
Surface locative : 2.753 m²
Durée du bail : 15/12/2009 au 15/12/2018



Site 17

Locataire	Wacker
Adresse	Rue Adrienne Boland 6041 Gosselies
Année de construction :	2001
Surface locative :	272 m ²
Durée du bail :	01/01/2001 au 31/12/2018



Site 33

Locataire	DAS - W Team - Belisimmo - Devilca - Decamps - Evrard
Adresse	Avenue Jean Mermoz, 29 6041 Gosselies
Année de construction :	1992
Surface locative :	7.321 m ²
Durée du bail :	DAS 01/03/2006 au 28/02/2015 W Team 01/06/2009 au 31/05/2012 Belisimmo 01/06/2009 au 31/05/2012 Devilca 01/11/1999 au 31/10/2011 Decamps 01/02/2006 au 31/01/2015 Evrard 01/05/2007 au 30/04/2011



Site 33

Locataire	Euro trafic - Facotherm - Gateway - JID - CEP - Sofa Center - Enercon - PSB Sonori- sation - Carglass -
Adresse	Avenue Jean Mermoz, 29 6041 Gosselies
Année de construction :	1992
Surface locative :	7.321 m ²
Durée du bail :	Euro trafic 01/03/2006 au 28/02/2015 Facotherm 01/08/2006 au 31/07/2015 Gateway 01/09/2003 au 31/08/2012 JID 01/03/2006 au 31/10/2010 CEP 01/11/2009 au 31/10/2018 Sofa Center 01/03/2010 au 28/02/2019 Enercon 01/04/2008 au 31/08/2017 PSB Sonorisation 01/03/2007 au 29/02/2016 Carglass 15/03/2010 au 15/03/2011

Site 33



Locataire	Royal Canin - Kone - Clyde - W Team - Pig's - NDOB - CPAS - Comarfin
Adresse	Avenue Jean Mermoz, 29 6041 Gosselies
Année de construction :	2006
Surface locative :	7.678 m ²
Durée du bail :	Royal Canin 01/11/2006 au 31/10/2015 Kone 01/02/2007 au 31/01/2013 Clyde 01/04/2007 au 31/03/2019 W Team 01/10/2007 au 31/03/2011 Pig's 01/10/2007 au 30/09/2016 NDOB 01/10/2007 au 30/09/2016 CPAS 01/12/2009 au 30/11/2012 Comarfin 01/06/2007 au 31/05/2016

Site 33



Locataire	Diamand Drilling Services
Adresse	Avenue Jean Mermoz 29 6041 Gosselies
Année de construction :	2007
Surface locative :	4.398 m ²
Durée du bail :	01/11/2007 au 31/10/2013

Site 27



Locataire	Vérandas Confort
Adresse	Avenue du Grand Vivier, 18/26 6041 Gosselies
Année de construction :	1920 - 1990
Surface locative :	3.329 m ² + 931 m ² de parking
Durée du bail :	fin de bail 31/08/2010

Site 3



Locataire	Gimaco - Gruber Logistics
Adresse	Avenue des Etats Unis 6041 Gosselies
Année de construction :	1999 - 2007
Surface locative :	465 m ² + 18.089 m ² de parking
Durée du bail :	Gimaco 465 m ² 01/09/1998 au 31/08/2016 Gruber Logistics 01/11/2007 au 31/10/20016



Site 12

Locataire Greday's
Adresse Avenue de l'Espérance, 1
 6620 Fleurus
Année de construction : 2/03/92
Surface locative : 3.822 m²
Durée du bail : 01/04/2010 au 31/03/2019

3. IMMEUBLES COMMERCIAUX



Site 23

Locataire Lapeyre
Adresse RN 5
 6041 Gosselies
Année de construction : 1993
Surface locative : 1.728 m²
Durée du bail : 01/05/1994 au 30/04/2012



Site 23

Locataire Pro Duo
Adresse RN 5
 6041 Gosselies
Année de construction : 1993 - 2003
Surface locative : 292 m²
Durée du bail : 01/06/2008 au 31/05/2017



Site 23

Locataire B-52
Adresse RN 5
 6041 Gosselies
Année de construction : 1993
Surface locative : 1.005 m²
Durée du bail : 01/11/1998 au 31/10/2016



Site 23

Locataire Comptoir Européen du Pneu
Adresse RN 5
 6041 Gosselies
Année de construction : 1997 - 2003
Surface locative : 610 m²
Durée du bail : 01/09/2003 au 31/08/2015



Site 23

Locataire Inside
Adresse RN 5
 6041 Gosselies
Année de construction : 1997 - 2008
Surface locative : 1 000 m²
Durée du bail : 01/09/2008 au 31/08/2017



Site 23

Locataire Bulthaup
Adresse RN 5
 6041 Gosselies
Année de construction : 2005
Surface locative : 350 m²
Durée du bail : 20/10/2006 au 30/10/2015



Site 9

Locataire Planet Foot
Adresse RN 5
 6041 Gosselies
Année de construction : 2008
Surface locative : 2 500 m² + 6 602 m² terrain
Durée du bail : 01/04/2010 au 31/03/2019 (intérieur)
 01/05/2010 au 30/04/2011 (extérieur)



Site 32

Locataire Univers du Cuir
Adresse RN 5
 6041 Gosselies
Année de construction : 2000
Surface locative : 1.550 m²
Durée du bail : 01/07/2000 au 30/06/2018



Site 32

Locataire Buffalo Grill
Adresse RN 5
 6041 Gosselies
Année de construction : 2000
Surface locative : 550 m²
Durée du bail : 01/04/2000 au 31/03/2036



Site 32

Locataire Circus Bowling
Adresse RN 5
 6041 Gosselies
Année de construction : 2000 - 2002
Surface locative : 1.757 m²
Durée du bail : Circus 01/09/2000 au 31/08/2018
 Bowling 01/09/2000 au 31/08/2018



Site 32

Locataire Coco Loco - Vice Versa - M&L Fitness -
 GDA Events
Adresse RN 5
 6041 Gosselies
Année de construction : 2000 - 2004 - 2007
Surface locative : 2.270 m²
Durée du bail : Coco Loco 01/07/2009 au 30/06/2018
 Vice Versa 01/03/2010 au 28/02/2019
 M&L Fitness 15/06/2009 au 15/06/2018
 GDA Events 01/09/2010 au 31/08/2019



Site 32

Locataire Cachera sport
Adresse RN 5
 6041 Gosselies
Année de construction : 2000
Surface locative : 500 m²
Durée du bail : 01/07/2009 au 30/06/2018



Site 32

Locataire Espace Wash
Adresse RN 5
 6041 Gosselies
Année de construction : 2000
Surface locative : 2.096 m²
Durée du bail : 01/02/2000 au 31/01/2027



Site 32

Locataire le Roi du Matelas
Adresse RN 5
 6041 Gosselies
Année de construction : 2001
Surface locative : 500 m²
Durée du bail : 01/07/2004 au 30/06/2013



Site 32

Locataire Photo Hall
Adresse RN 5
 6041 Gosselies
Année de construction : 2000
Surface locative : 308 m²
Durée du bail : 01/09/2000 au 31/08/2018



Site 32

Locataire Cuba Resto Bar
Adresse RN 5
 6041 Gosselies
Année de construction : 2004 - 2006
Surface locative : 400 m²
Durée du bail : 01/04/2009 au 31/03/2018



Site 32

Locataire Terrain libre
Adresse RN 5
 6041 Gosselies
Surface locative : 3.650 m²



Site 32

Locataire Terre d'Atlas
Adresse RN 5
 6041 Gosselies
Année de construction : 2005
Surface locative : 2.500 m² (Terrain)
Durée du bail : 01/04/2010 au 31/03/2019



Site 32

Locataire Quick
Adresse rue de la Pépinière
 6040 Jumet
Année de construction : 2006
Surface locative : 2.000 m³ (Terrain)
Durée du bail : 01/09/2006 au 31/08/2024

Site 35



Locataire Carglass - World Gym
Adresse Chaussée de Bruxelles
 6040 Jumet
Année de construction : 1980 - 2002
Surface locative : 2.026 m²
Durée du bail : Carglass 01/05/1992 au 30/04/2013
 World Gym 01/05/1998 au 30/04/2016

Site 13



Locataire Rack Store
Adresse CITY NORD, Av. chêne St. Jean
 6041 Gosselies
Année de construction : 1980 - 1996 - 2004
Surface locative : 4.585 m²
Durée du bail : 01/04/2009 au 31/03/2018

Site 13



Locataire Commissariat de Police
Adresse CITY NORD, Av. chêne St. Jean
 6041 Gosselies
Année de construction : 1990 - 2002
Surface locative : 574 m²
Durée du bail : 01/05/2001 au 30/04/2013

Site 13



Locataire Shoe Discount - Leenbakker - Taverne City
 - Pizzeria Titanic - L'Adriatic - Maria G. -
 O'Cool - Sandwicherie - Messaline - Altruy
Adresse CITY NORD, Av. chêne St. Jean
 6041 Gosselies
Année de construction : 1990
Surface locative : 3.497 m²
Durée du bail : Shoe Discount 01/06/1988 au 31/05/2015
 Leenbakker 01/10/2010 au 30/09/2019
 Taverne City 15/10/1988 au 15/10/2015
 Pizzeria Titanic 01/04/1995 au 31/03/2013
 L'Adriatic 01/09/2007 au 31/08/2016
 Messaline 01/08/2009 au 31/07/2018
 O'Cool 01/07/1988 au 30/06/2015
 Sandwicherie 01/02/1994 au 31/01/2012
 Maria G. 01/07/2010 au 30/06/2019
 Altruy 01/07/2003 au 30/06/2012



Site 13

Locataire Fairfouille
Adresse CITY NORD, Av. chêne St. Jean
 6041 Gosselies
Année de construction : 1988 - 2003
Surface locative : 984 m²
Durée du bail : 01/01/2007 au 31/12/2015



Site 13

Locataire C & A
Adresse CITY NORD, Av. chêne St. Jean
 6041 Gosselies
Année de construction : 1988 - 2004
Surface locative : 984 m²
Durée du bail : 01/09/88 au 31/08/2015



Site 13

Locataire Prémaman 2
Adresse CITY NORD, Av. chêne St. Jean
 6041 Gosselies
Année de construction : 1988 - 2003
Surface locative : 984 m²
Durée du bail : 15/10/1988 au 15/10/2015



Site 13

Locataire Bent Shoe - Tom & Co
Adresse CITY NORD, Av. chêne St. Jean
 6041 Gosselies
Année de construction : 1989 - 1995
Surface locative : 740 m²
Durée du bail : Tom & Co 01/08/1995 au 31/07/2022
 Bent Shoe 01/08/1995 au 31/07/2013



Site 13

Locataire Ava Papier
Adresse CITY NORD, Av. chêne St. Jean
 6041 Gosselies
Année de construction : 1988 - 1997
Surface locative : 998 m²
Durée du bail : 01/07/1997 au 30/06/2015



Site 13

Locataire Orchestra
Adresse CITY NORD, Av. chêne St. Jean
 6041 Gosselies
Année de construction : 1989 - 2002
Surface locative : 311 m²
Durée du bail : 15/03/2006 au 15/03/2015



Site 13

Locataire Aldi
Adresse CITY NORD, rue de la Renaissance
 6041 Gosselies
Année de construction : 1989 - 2002
Surface locative : 1.132 m²
Durée du bail : 01/05/1989 au 30/04/2016



Site 13

Locataire Porte d'Orient
Adresse CITY NORD, rue de la Renaissance
 6041 Gosselies
Année de construction : 1989 - 2001 - 2009
Surface locative : 1.127 m²
Durée du bail : 01/05/1989 au 30/04/2025



Site 13

Locataire Cash Converters
Adresse CITY NORD, rue de la Renaissance
 6041 Gosselies
Année de construction : 1989 - 1997
Surface locative : 617 m²
Durée du bail : 15/02/1997 au 15/02/2015



Site 13

Locataire Vanden Borre
Adresse CITY NORD, rue de la Renaissance
 6041 Gosselies
Année de construction : 1989 - 1998
Surface locative : 982 m²
Durée du bail : 01/09/1989 au 31/08/2016



Site 13

Locataire Krefel
Adresse CITY NORD, Av. chêne St. Jean
 6041 Gosselies
Année de construction : 1989 - 1992 - 2009
Surface locative : 1.159 m²
Durée du bail : 01/06/2009 au 31/05/2027



Site 13

Locataire Cuir N°1
Adresse CITY NORD, Av. chêne St. Jean
 6041 Gosselies
Année de construction : 1988 - 1998
Surface locative : 979 m²
Durée du bail : 01/01/1989 au 31/12/2015



Site 13

Locataire Paradis du Sommeil - Hemisphere Sud
Adresse CITY NORD, rue de la Renaissance
 6041 Gosselies
Année de construction : 1989 - 2004
Surface locative : 982 m²
Durée du bail : Paradis du Sommeil 15/06/1999 au 15/06/2017
 Hemisphere Sud 01/07/2005 au 30/06/2014



Site 13

Locataire Château d'Ax
Adresse CITY NORD, rue de la Renaissance
 6041 Gosselies
Année de construction : 1989 - 2001
Surface locative : 1.041 m²
Durée du bail : 01/04/1998 au 31/03/2016



Site 13

Locataire Ixina
Adresse CITY NORD, rue de la Renaissance
 6041 Gosselies
Année de construction : 1989 - 2002
Surface locative : 982 m²
Durée du bail : 01/10/2002 au 30/09/2020



Site 13

Locataire Maxi Toys - Blokker
Adresse CITY NORD, rue de la Renaissance
 6041 Gosselies
Année de construction : 1989 - 1999
Surface locative : 1.457 m²
Durée du bail : 01/04/1999 au 31/03/2017



Site 13

Locataire Meubles Ecureuil
Adresse CITY NORD, rue de la Renaissance
 6041 Gosselies
Année de construction : 1992
Surface locative : 1.489 m²
Durée du bail : 10/01/1992 au 31/12/2018



Site 13

Locataire Rack Store Café
Adresse CITY NORD, Av. chêne St. Jean
 6041 Gosselies
Année de construction : 1993 - 2001
Surface locative : 144 m²
Durée du bail : 01/10/2001 au 30/09/2019



Site 13

Locataire Di
Adresse CITY NORD, Av. chêne St. Jean
 6041 Gosselies
Année de construction : 1993 - 2000
Surface locative : 288 m²
Durée du bail : 01/11/2000 au 31/10/2018



Site 13

Locataire Brantano
Adresse CITY NORD, Av. Grand Vivier
 6041 Gosselies
Année de construction : 1990
Surface locative : 975 m²
Durée du bail : 01/01/1991 au 31/12/2017



Site 13

Locataire LITERIE Prestige
Adresse CITY NORD, Av. Grand Vivier
 6041 Gosselies
Année de construction : 1990
Surface locative : 979 m²
Durée du bail : 01/05/1994 au 30/04/2012



Site 13

Locataire Casa / Kvik
Adresse CITY NORD, Av. Grand Vivier
 6041 Gosselies
Année de construction : 1991 - 2000
Surface locative : 1.482 m²
Durée du bail : Casa 01/10/1999 au 30/09/2017
 Kvik 15/12/2009 au 15/12/2018



Site13

Locataire Lidl
Adresse CITY NORD, Av. Grand Vivier
 6041 Gosselies
Année de construction : 1991 - 2000
Surface locative : 980 m²
Durée du bail : 15/04/1991 au 15/04/2027



Site 13

Locataire Pronti
Adresse CITY NORD, Av. Grand Vivier
 6041 Gosselies
Année de construction : 1991
Surface locative : 758 m²
Durée du bail : 15/12/1991 au 15/12/2018

Site 13



Locataire Excédence - 3 Suisses
Adresse CITY NORD, Av. Grand Vivier
 6041 Gosselies
Année de construction : 1991
Surface locative : 892 m²
Durée du bail : 01/05/1993 au 30/04/2020

Site 13



Locataire Cerclindus
Adresse CITY NORD, Av. Grand Vivier
 6041 Gosselies
Année de construction : 1991
Surface locative : 614 m²
Durée du bail : 01/08/2000 au 31/07/2018

Site 13



Locataire VDP Wallonie
Adresse CITY NORD, rue de Namur, 201
 6041 Gosselies
Année de construction : 1994
Surface locative : 508 m²
Durée du bail : 01/11/1994 au 31/10/2012

Site 13



Locataire JD Pack
Adresse CITY NORD, Av. Grand Vivier
 6041 Gosselies
Année de construction : 1991
Surface locative : 2.080 m²
Durée du bail : 15/03/2007 au 15/03/2016



Site 13

Locataire Planet Parfum
Adresse CITY NORD, Av. chêne St. Jean
 6041 Gosselies
Année de construction : 1995 - 2000
Surface locative : 201 m²
Durée du bail : 01/05/2000 au 30/04/2027



Site 13

Locataire Planet Pneus - Hema
Adresse CITY NORD, Av. Grand Vivier
 6041 Gosselies
Année de construction : 1992 - 2004
Surface locative : 858 m²
Durée du bail : Planet Pneus 01/07/1991 au 30/06/2018
 Hema 01/09/2006 au 31/08/2015



Site 13

Locataire Eggo
Adresse CITY NORD, Av. Grand Vivier
 6041 Gosselies
Année de construction : 1995 - 2002
Surface locative : 597 m²
Durée du bail : 01/02/2006 au 31/01/2015



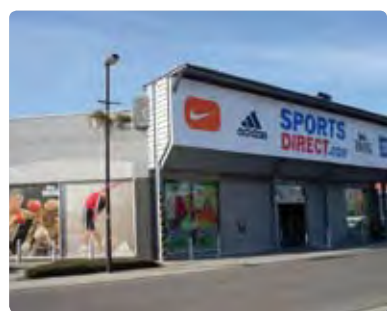
Site 13

Locataire Fashion Outlet
Adresse CITY NORD, Av. Grand Vivier
 6041 Gosselies
Année de construction : 1996 - 2004
Surface locative : 400 m²
Durée du bail : 01/04/2009 au 31/03/2011



Site 34

Locataire	Break - Take off - Jogging plus - Lawrence Kazan - Brison
Adresse	Rue des Bancroix 6041 Gosselies
Année de construction :	2002
Surface locative :	674 m ²
Durée du bail :	Break 01/01/2009 au 31/12/2017 Take off 01/02/2006 au 31/01/2015 Jogging plus 01/01/2005 au 31/12/2013 Lawrence Kazan 01/04/2002 au 31/03/2020 Brison 01/02/2004 au 31/01/2013



Site 34

Locataire	Sportdirect.com - SOS Nouveau - Nineteen - JBC
Adresse	Rue des Bancroix 6041 Gosselies
Année de construction :	2002
Surface locative :	2.513 m ²
Durée du bail :	Sportdirect.com 01/06/2006 au 31/05/2015 SOS Nouveau 01/07/2003 au 30/06/2012 Nineteen 01/04/2004 au 31/03/2013 JBC 01/04/2002 au 31/03/2011



Site 36

Locataire	Match
Adresse	Rue du Condé 62 7900 Leuze en Hainaut
Année de construction :	1930 - 1968 - 1988 - 1996
Surface locative :	1.530 m ²
Durée du bail :	01/01/1988 au 31/12/2014



Site 10

Locataire Media Markt
Adresse rue de Namur, 140
 6041 Gosselies
Année de construction : 2005
Surface locative : 6.071 m²
Durée du bail : 01/05/2005 au 30/04/2025



Site 4

Locataire Image
Adresse route de Philippeville, 6
 6120 Nalinnes
Année de construction : 1920 - 2001
Surface locative : 330m²
Durée du bail : 01/07/2005 au 30/06/2014



Site 2

Locataire Carrefour - E.C.C. - EWETA
Adresse route de Philippeville, 196/206
 6010 Couillet
Année de construction : 2006
Surface locative : 1.861 m²
Durée du bail : Carrefour 01/03/2006 au 28/02/2033
 E.C.C. 01/12/2008 au 30/11/2017
 EWETA 01/01/2008 au 31/12/2016



Site 4

Locataire Styl Cuisine - Nutripharm - Passe Partout -
 Idéal Logis
Adresse route de Philippeville, 193
 6280 Gerpinnes
Année de construction : 2003 - 2007
Surface locative : 588 m²
Durée du bail : Styl Cuisine 01/01/2003 au 31/12/2011
 Nutripharm 01/04/2003 au 31/03/2012
 Passe Partout 01/06/2005 au 31/05/2014
 Idéal Logis 01/5/2010 au 30/04/2019

Site 4



Locataire	Clicoptic - Lawrence Kazan - Lachapelle - Clerebaut - Barber Shop - Brasserie du Bultia - 3 Om Tattoo - Mobistar - Planet Parfum
Adresse	rue d'Acoz, 5 6120 Nalinnes
Année de construction :	1998 - 1999
Surface locative :	1.513 m ²
Durée du bail :	Clicoptic 01/09/2009 au 30/08/2018 Lawrence Kazan 01/08/2004 au 31/07/2013 Lachapelle 01/01/2001 au 31/12/2018 Clerebaut 15/08/2004 au 15/08/2013 Barber Shop 01/04/2007 au 31/03/2016 Brasserie du Bultia 01/11/2008 au 31/10/2017 3 Om Tattoo 01/11/2007 au 31/10/2016 Mobistar 01/06/2009 au 31/05/2018 Planet Parfum 01/02/2000 au 31/01/2027

Site 39



Locataire	Easymo (publicité)
Adresse	Chaussée de Bruxelles, 100 6020 Dampremy
Année de construction :	
Surface locative :	20.000 m ² (Terrain)
Durée du bail :	01/08/2010 au 31/07/2011

Site 38



Locataire	Leader Price - Mr Bricolage
Adresse	rue Monnoyer, 70 6180 Courcelles
Année de construction :	2005
Surface locative :	4.309m ²
Durée du bail :	Leader Price 01/08/2006 au 31/07/2033 Mr Bricolage 01/07/2008 au 30/06/2035



Site 31

Locataire New Binche Automobiles
Adresse Rue Zéphirin Fontaine 50/70
 7130 Binche
Année de construction : 1964 - 1999 - 2007 - 2010
Surface locative : 2.508 m²
Durée du bail : 15/04/2010 au 15/04/2019



Site 14

Locataire Bouba City - Monnoyer Drink Center
Adresse Chaussée de Mons
 6150 Anderlues
Année de construction : 1994 - 1999 - 2008
Surface locative : 1.550 m²
Durée du bail : Bouba City 01/11/2008 au 31/10/2017
 Monnoyer 01/05/2010 au 30/04/2019

4. IMMEUBLES DE BUREAUX



Site 19

Locataire Centre Planning Familial - Facile Solution
 Justice de Paix
Adresse Rue Frison 56
 6040 Jumet
Année de construction : 1940-1991-2007
Surface locative : 1.091 m² sur 3 niveaux
Durée du bail : Planning Familial 01/05/2007 au 30/04/2016
 Justice de Paix 01/06/1992 au 31/05/2019
 Facile Solution 01/05/2010 au 30/04/2019



Site 18

Locataire Université Mons-Hainaut et Extension
Adresse bd Joseph II, 38-40-42
 6000 Charleroi
Année de construction : 1996 - 2007
Surface locative : 2.452 m²
Durée du bail : 01/10/1996 au 30/09/2023

11.2. Evaluation

11.2.1 Fréquence

Conformément à l'article 56 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, à la fin de chaque exercice, l'expert évalue les biens immobiliers suivants:

- les immeubles et droits réels sur immeubles, détenus par WEB SCA ou par une société immobilière dont elle a le contrôle ;
- les droits d'option sur immeubles, détenus par WEB SCA ou par une société immobilière dont elle a le contrôle, ainsi que les immeubles sur lesquels portent ces droits ;
- les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilière à WEB SCA ou à une société immobilière dont elle a le contrôle, ainsi que les immeubles sous-jacents.

Ces évaluations lient WEB SCA pour l'établissement des comptes annuels.

En outre, à la fin de chacun des trois premiers trimestres de l'exercice, l'expert actualise l'évaluation globale des biens immobiliers détenus par WEB SCA, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des biens immobiliers concernés.

Les biens immobiliers détenus par WEB SCA sont évalués par l'expert chaque fois que WEB SCA procède à l'émission d'actions, à l'inscription à la cote ou au rachat de celles-ci autrement qu'en bourse. WEB SCA n'est pas liée par cette évaluation mais doit justifier le prix d'émission ou de rachat sur la base de cette évaluation. Toutefois, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire lorsque l'émission d'actions intervient dans les trois mois qui suivent la dernière évaluation des biens immobiliers concernés et pour autant que l'expert confirme que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers n'exigent pas une nouvelle évaluation.

Les biens immobiliers à acquérir ou à céder par WEB SCA sont évalués par l'expert avant que l'opération n'ait lieu. L'évaluation par l'expert lie WEB SCA lorsque l'autre partie contractante est une des personnes visées à l'article 24, § 1^{er}, alinéa 2 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières (relatif aux conflits d'intérêts) ou si une de ces personnes obtient un quelconque avantage à l'occasion de l'opération. Toutefois, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire lorsque la cession de ce bien immobilier intervient dans les trois mois qui suivent sa dernière évaluation et pour autant que l'expert confirme que la situation économique générale et l'état de ce bien n'exige pas une nouvelle évaluation.

Lorsque le prix d'acquisition ou de cession d'un bien immobilier s'écarte de plus de 10 % de l'évaluation de l'expert, au préjudice de WEB SCA, la transaction concernée est justifiée dans le rapport annuel de WEB SCA et, le cas échéant, dans le rapport semestriel.

11.2.2 Méthodes d'évaluation

WEB SCA a demandé à l'expert immobilier indépendant Winssinger & Associés SA de confirmer sa méthode d'évaluation des immeubles aux fins de l'élaboration du présent rapport annuel.

L'expert décrit sa méthode d'évaluation comme suit :

Définitions

Les instructions prévoient de remettre un avis sur la valeur vénale et d'investissement de chaque bien immobilier.

1. Par «Valeur vénale»⁽¹⁾ (c'est-à-dire hors frais d'acquisition), il convient d'entendre le meilleur prix auquel on peut raisonnablement espérer vendre un bien à la date d'évaluation pour autant que :

- a) le vendeur soit effectivement désireux de vendre ;

⁽¹⁾ La « Valeur vénale » correspond à la « Fair Value »

- b) avant l'évaluation, un temps raisonnable (fonction de la nature du bien et de la conjoncture immobilière) se soit écoulé au cours duquel la disponibilité du bien à la vente a été correctement annoncée, pour convenir du prix et des conditions de vente et réaliser la transaction elle-même ;
- c) que la conjoncture immobilière, les niveaux de valeur et autres paramètres soient les mêmes le jour de l'estimation qu'à toute date fictive antérieure à laquelle aurait eu lieu une transaction ;
- d) qu'il ne soit pas tenu compte de toute surenchère par un acheteur ayant un intérêt particulier (valeur de convenance).

La valeur du bien hors frais est particulièrement d'application en cas de cession du bien par le biais d'une vente.

2. Par «valeur d'investissement» (c'est-à-dire y inclus les frais d'acquisition), il convient d'entendre la «Valeur vénale» augmentée des frais d'acquisition.

Réserves et considérations générales

Les évaluations ont été réalisées selon les conditions et réserves d'usage :

- Titres de propriété : valables et commercialement opposables, les propriétés sont libres d'hypothèque.
- Obligations réglementaires et urbanistiques : respect, en matière par exemple, de règlement de construction, de normes incendie, d'affectation actuelle du bâtiment, ...
- Etat structurel et technique, substances nocives : l'expert est parti du principe que les terrains ainsi que les bâtiments existants sont exempts de pollution, de pourrissement, d'infestation et de défauts structurels ou de conception et que les terrains et les sols ne présentent aucune caractéristique défavorable susceptible d'empêcher la construction ou de remettre en cause la stabilité structurelle des bâtiments existants.
- Equipements et biens incorporels : sont

spécifiquement exclus tous matériels, équipements et autres installations entièrement ou principalement liés aux activités des occupants, ainsi que les meubles et ameublements, luminaires, appliques, véhicules, réserves et outils mobiles.

- Surface au sol et superficie des sites : aucun bornage ni mesurage détaillé n'a été effectué, les surfaces au sol communiquées correspondent à la superficie brute locative et ce sont ces valeurs qui sont prises en compte pour nos estimations.
- Situation locative : la valeur du bien se fonde sur les données d'occupation (loyers, durée des baux, charges locatives, ...).
- Projets de voirie : aucun projet de voirie susceptible d'affecter positivement ou négativement la valeur du bien n'est en préparation.
- Taxes et frais de cession et de location : les frais encourus par le vendeur lors de la cession et les taxes y afférentes ne sont pas pris en compte.
- Transmission d'informations : telles que perspectives de location, adaptations des loyers ou obligations non encore respectées en application de la réglementation en vigueur ou de décisions concernant l'affectation des sols.

Méthodologie

L'expert analyse constamment les transactions de vente, d'achat et de location, ce qui permet d'identifier les tendances sur la base des niveaux de prix obtenus et d'en tirer des statistiques de marché (base de données concernant les niveaux des loyers, des prix de vente et des rendements) sur base des paramètres suivants :

- Situation,
- Age et catégorie des biens,
- Etat d'entretien et niveau de confort,
- Qualité architecturale,
- Rapport entre surfaces brutes et nettes,
- Ratio de parking (une place de parking pour x m²).

Grâce aux connaissances ainsi accumulées, l'expert procède à l'estimation de la valeur de chaque bien selon les méthodes suivantes :

Première méthode : Capitalisation de la valeur locative estimée

La valeur d'investissement résulte de l'application d'un taux de rendement à la valeur locative estimée (VLE), plus ou moins la valeur actuelle nette (VAN) de la différence entre le loyer actuel et la VLE jusqu'à la prochaine échéance du bail.

Deuxième méthode : Prix unitaires

La valeur d'investissement se déduit d'une estimation du prix au m² de surfaces de bureaux, d'entrepôts, d'archives ou de places de parking sur base d'informations en fonction du marché et compte tenu de divers facteurs tels que la situation du bien, son standing, son âge, etc.

Troisième méthode : Valeur actualisée des flux de trésorerie (cash flow)

La valeur d'investissement se calcule sur base des conditions précisées au contrat et correspond à la somme de la valeur actuelle nette des divers flux de trésorerie au fil des ans.

Valeur admise

La valeur d'investissement définitive est la valeur résultant de l'une ou plusieurs des méthodes décrites ci-dessus.

11.3. Valeur d'investissement des immeubles au 30 septembre 2008, 2009 et 2010

A. Rapport d'expert

Les experts ont consenti à ce que leurs rapports d'expert immobilier soient intégrés dans le présent rapport annuel.

Rapport au 30 septembre 2008 :

Contexte

Warehouses Estates Belgium (W.E.B.) S.C.A. nous a mandaté pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au 30 septembre 2008, dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

Notre firme possède une connaissance suffisante des marchés immobiliers sur lesquels opère WEB SCA ainsi que la qualification professionnelle nécessaire et reconnue pour réaliser cette valorisation.

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur base des renseignements communiqués par WEB SCA en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets.

Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière, une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ainsi qu'une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de WEB SCA qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due-diligence technique et juridique avant l'acquisition de chaque immeuble.

Opinion

Nous confirmons que notre valorisation a été effectuée en conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de Sicaf Immobilière.

La Valeur d'investissement est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, avant déduction des frais de cession.

La Valeur d'investissement ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses. Elle repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant aux propriétaires.

Le taux d'actualisation dépend principalement des taux d'actualisation observés sur le marché de l'investissement immobilier eu égard à la localisation et à la qualité des bâtiments et des locataires à la date de valorisation.

Les loyers futurs sont estimés sur base des loyers contractuels existants et des anticipations du marché immobilier propre à chaque immeuble pour les périodes subséquentes.

La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'Etat d'un droit de mutation.

Le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue.

L'analyse de l'historique des cessions réalisées sur le marché belge durant les années 2003 à 2005 incluses donne un taux moyen de coût de transaction de 2,5 %.

Aussi la valeur probable de réalisation des immeubles de plus de 2.500.000 €, droits déduits, correspondant à la juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IAS/IFRS, peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5 %.

Ce taux de 2,5 % sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à $\pm 0,5$ %. Pour les autres immeubles, les droits d'enregistrement ont été déduits. Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement des biens repris ci-dessus s'élève à 122.666.000 € (CENT VINGT DEUX MILLIONS SIX CENT SOIXANTE SIX MILLE EUROS).

La valeur probable de réalisation de ces biens, avant intégration dans le patrimoine de la Sicafi correspondant à la juste valeur (fair value), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à 118.033.301 € (CENT DIX HUIT MILLIONS TRENTE TROIS MILLE TROIS CENT ET UN EUROS).

Sur cette base, le rendement (initial) moyen sur loyers perçus ou contractuels, hors projets, terrains et immeubles en cours de rénovation et après application d'un loyer fictif sur locaux occupés par WEB SCA, s'établit à 8,07 % de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement moyen passerait à 8,58 % de la valeur d'investissement.

Le taux d'occupation (sur base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier a diminué de 0,03 % sur base trimestrielle, passant de 94,08 % à 94,05 %. Sur base annuelle, le taux d'occupation a augmenté de 0,76 % passant de 93,29 % à 94,05 %.

Sur base d'une répartition par site, le patrimoine est constitué de 35,32 % de halls industriels de 61,97 % d'immeubles commerciaux et de 2,72 % d'immeubles de bureaux. Certains sites accueillant différents types d'activités, il peut être utile d'ajuster cette répartition ; cela donnerait les répartitions suivantes : 32 % de halls industriels, 61,13 % d'immeubles commerciaux, 6,87 % d'immeubles de bureaux.

Le niveau des loyers nets en cours plus la valeur locative estimée pour la partie vide est supérieur de 7,87 % à la valeur locative normale estimée de l'ensemble du patrimoine à ce jour.

Bruxelles, le 30 septembre 2008

WINSSINGER & ASSOCIES S.A.

Christophe ACKERMANS

Philippe WINSSINGER

Rapport au 30 septembre 2009:**Contexte**

Warehouses Estates Belgium (W.E.B.) sca nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au 30 septembre 2009, dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

Notre firme possède une connaissance suffisante des marchés immobiliers sur lesquels opère WEB SCA ainsi que la qualification professionnelle nécessaire et reconnue pour réaliser cette valorisation.

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur base des renseignements communiqués par WEB SCA en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets.

Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière, une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ainsi qu'une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de WEB SCA qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due-diligence technique et juridique avant l'acquisition de chaque immeuble.

Opinion

Nous confirmons que notre valorisation a été effectuée en conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de Sicaf Immobilière.

La Valeur d'investissement est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, avant déduction des frais de cession.

La Valeur d'investissement ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses.

Elle repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant aux propriétaires.

Le taux d'actualisation dépend principalement des taux d'actualisation observés sur le marché de l'investissement immobilier eu égard à la localisation et à la qualité des bâtiments et des locataires à la date de valorisation.

Les loyers futurs sont estimés sur base des loyers contractuels existants et des anticipations du marché immobilier propre à chaque immeuble pour les périodes subséquentes.

La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'Etat d'un droit de mutation.

Le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue.

L'analyse de l'historique des cessions réalisées sur le marché belge durant les années 2003 à 2005 incluses donne un taux moyen de coût de transaction de 2,5 %.

Aussi la valeur probable de réalisation des immeubles de plus de 2.500.000 €, droits déduits, correspondant à la juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IAS/IFRS, peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5 %. Ce taux de 2,5 % sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à $\pm 0,5$ %. Pour les autres immeubles, les droits d'enregistrement ont été déduits.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement des biens repris ci-dessus s'élève à 132.755.000 € (cent trente deux millions sept cent cinquante cinq mille euros).

La valeur probable de réalisation de ces biens, avant intégration dans le patrimoine de la Sicafi correspondant à la juste valeur (fair value), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à 127.318.873 € (cent vingt sept millions trois cent dix huit mille huit cent septante trois euros).

Sur cette base, le rendement (initial) moyen sur loyers perçus ou contractuels, hors projets, terrains et immeubles en cours de rénovation et après application d'un loyer fictif sur locaux occupés par WEB SCA, s'établit à 8,21 % de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement moyen passerait à 8,52 % de la valeur d'investissement.

Le taux d'occupation (sur base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier a augmenté de 0,20 % sur base trimestrielle, passant de 96,18 % à 96,43 %. Sur base annuelle, le taux d'occupation a augmenté de 2,38 % passant de 94,05 % à 96,43 %.

Sur base d'une répartition sectorielle, le patrimoine est constitué de 33,52 % de halls industriels, de 63,95 % d'immeubles commerciaux et de 2,53 % d'immeubles de bureaux.

Le niveau des loyers nets en cours plus la valeur locative estimée pour la partie vide est supérieur de 10 % à la valeur locative normale estimée de l'ensemble du patrimoine à ce jour.

Bruxelles, le 30 septembre 2009

Winssinger & Associés sa

Christophe Ackermans

Philippe Winssinger

Rapport au 30 septembre 2010:**Contexte**

Warehouses Estates Belgium (W.E.B.) s.c.a. nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au 30 septembre 2010, dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

Notre firme possède une connaissance suffisante des marchés immobiliers sur lesquels opère WEB SCA ainsi que la qualification professionnelle nécessaire et reconnue pour réaliser cette valorisation. Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur base des renseignements communiqués par WEB SCA en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets.

Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière, une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ainsi qu'une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de WEB SCA qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due-diligence technique et juridique avant l'acquisition de chaque immeuble.

Opinion

Nous confirmons que notre valorisation a été effectuée en conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de SICAF Immobilière.

La Valeur d'investissement est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, avant déduction des frais de cession.

La Valeur d'investissement ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses.

Elle repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant aux propriétaires.

Le taux d'actualisation dépend principalement des taux d'actualisation observés sur le marché de l'investissement immobilier eu égard à la localisation et à la qualité des bâtiments et des locataires à la date de valorisation.

Les loyers futurs sont estimés sur base des loyers contractuels existants et des anticipations du marché immobilier propre à chaque immeuble pour les périodes subséquentes.

La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'Etat d'un droit de mutation. Le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la loca-

lisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue. L'analyse de l'historique des cessions réalisées sur le marché belge durant les années 2003 à 2005 incluses donne un taux moyen de coût de transaction de 2,5 %.

Aussi la valeur probable de réalisation des immeubles de plus de 2.500.000 €, droits déduits, correspondant à la juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IAS/IFRS, peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5 %. Ce taux de 2,5 % sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à +/- 0,5 %. Pour les autres immeubles, les droits d'enregistrement ont été déduits.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement des biens repris ci-dessus s'élève à 140.511.000 € (cent quarante millions cinq cent onze mille euros).

La valeur probable de réalisation de ces biens, avant intégration dans le patrimoine de la correspondant à la juste valeur (fair value), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à 134.858.558 € (cent trente-quatre millions huit cent cinquante huit mille cinq cent cinquante huit euros).

Sur cette base, le rendement (initial) moyen sur loyers perçus ou contractuels, hors projets, terrains et immeubles en cours de rénovation et après application d'un loyer fictif sur locaux occupés par WEB SCA, s'établit à 8,02 % de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement moyen passerait à 8,56 % de la valeur d'investissement.

Le taux d'occupation (sur base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier a augmenté de 1,25 % sur base trimestrielle, passant de 92,45 % à 93,70 %. Cette augmentation est essentiellement due à la nouvelle occupation par Literie Internationale d'une partie du site Jumet, rue de l'Industrie 12. Sur base annuelle, le taux d'occupation a diminué de 2,73 % passant de 96,43 % à 93,70 %.

Sur base d'une répartition par site, le patrimoine est constitué de 35,07 % de halls industriels, de 62,54 % d'immeubles commerciaux et de 2,40 % d'immeubles de bureaux. Certains sites accueillant différents types d'activités, il peut être utile d'ajuster cette répartition ; cela donnerait les répartitions suivantes : 30,85 % de halls industriels, 62,63 % d'immeubles commerciaux, 6,52 % d'immeubles de bureaux.

Le niveau des loyers nets en cours plus la valeur locative estimée pour la partie vide est supérieur de 9,65 % à la valeur locative normale estimée de l'ensemble du patrimoine à ce jour.

Bruxelles, le 30 septembre 2010

WINSSINGER & ASSOCIES S.A.

Hervé BIEBUYCK
Director

Christophe ACKERMANS
Director

B. Récapitulatif général des évaluations au 30 septembre 2010

Valorisation générale (en €)

Site	m ²	Loyer net Belgique	Loyer net + VLE	VLE (en €)	Valeur d'investissement	Rendement (sur loyer net + VLE)	Taux d'occupa- tion	
(I) ENSEMBLES INDUSTRIELS								
8	Courcelles - Rue de la Glacerie 12 ⁽¹⁾	32.926	895.176,60	895.176,60	731.677,00	6.228.000,00	14,37%	100,00%
10	Gosselies - Rue de Namur 138-140 ⁽²⁾	25.257	439.755,37	801.955,37	679.884,00	6.884.000,00	11,65%	54,84%
30	Marchienne-Au-Pont - Rue Bonehill 30	13.687	400.906,72	409.999,22	276.001,40	2.395.000,00	17,12%	97,78%
TOTAL	71.870	1.735.838,69	2.107.131,19	1.687.562,40	15.507.000,00	13,59%	82,38%	
(II) IMMEUBLES INDUSTRIELS								
1	Jumet - Rue de l'Industrie 12	12.656	156.780,00	315.900,00	273.120,00	2.413.000,00	13,09%	49,63%
21	Jumet - Rue de l'Industrie 9	2.491	40.378,68	40.378,68	50.009,00	475.000,00	8,50%	100,00%
5	Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	18.143	616.763,68	616.763,68	571.245,00	7.612.000,00	8,10%	100,00%
6	Eupen, Rue de l'industrie 23	8.342	273.369,26	273.369,26	218.885,87	2.453.000,00	11,14%	100,00%
7	Jumet - Rue Ledoux 138-140	960	38.042,26	38.042,26	29.767,00	286.000,00	13,30%	100,00%
11	Gosselies - Rue des Emailleries	10.298	216.176,34	240.916,34	157.732,00	1.336.000,00	18,03%	89,73%
33, 17	Gosselies - Aéroport diverses adresses	34.889	1.429.005,72	1.429.005,72	1.409.294,00	16.666.000,00	8,57%	100,00%
3	Gosselies - Avenue des Etats-Unis	288	88.021,44	103.869,44	103.111,25	1.184.000,00	8,77%	84,74%
12	Fleurus - Avenue de l'espérance 1	3.797	99.000,00	99.000,00	118.285,00	1.342.000,00	7,38%	100,00%
TOTAL	91.864	2.957.537,38	3.157.245,38	2.931.449,12	33.767.000,00	9,35%	93,67%	
(III) IMMEUBLES COMMERCIAUX								
23, 35, 32	Gosselies, RN 5 divers	25.763	1.315.621,04	1.358.001,04	1.225.597,72	18.624.000,00	7,29%	96,88%
13	Gosselies - City Nord divers	41.716	3.540.039,97	3.540.039,97	3.404.402,00	48.033.000,00	7,37%	100,00%
27	Gosselies - Av. du Grand Vivier 26 ⁽³⁾	3.329	0,00	53.205,00	53.205,00	371.000,00	14,34%	0,00%
10	Gosselies - Rue de Namur 138-140	6.071	420.447,96	420.447,96	408.779,00	5.747.000,00	7,32%	100,00%
31	Binche - Rue Fontaine 50-70	2.508	96.000,00	96.000,00	74.713,00	989.000,00	9,71%	100,00%
36	Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	1.530	84.830,64	84.830,64	38.250,00	542.000,00	15,65%	100,00%
4	Nalines - Bultia divers	2.421	358.226,52	358.226,52	335.173,00	4.918.000,00	7,28%	100,00%
39	Dampremy, Chaussée de Bruxelles 100	Projet	0,00	0,00	pm	1.285.000,00	0,00%	N/A
38	Courcelles - Rue Monnoyer 70	4.309	243.442,92	335.042,92	344.720,00	4.535.000,00	7,39%	72,66%
2	Couillet - Route de Philippeville 196-206	1.861	149.641,80	149.641,80	137.745,80	1.671.000,00	8,96%	100,00%
14	Anderlues - Chaussée de Mons 56	2.490	96.000,00	96.000,00	101.512,50	1.154.000,00	8,32%	100,00%
TOTAL	91.997	6.304.250,85	6.491.435,85€	6.124.098,02	87.869.000,00	7,39%	97,12%	
(IV) IMMEUBLES DE BUREAUX								
19	Jumet - Rue Frison 56	1.091	64.847,52	64.847,52	56.636,00	621.000,00	10,44%	100,00%
18	Charleroi - Bd Joseph II 38-40	1.967	163.800,84	163.800,84	129.760,00	2.113.000,00	7,75%	100,00%
18	Charleroi (extension) Bd Joseph II 42	485	47.120,64	47.120,64	43.003,50	634.000,00	7,43%	100,00%
TOTAL	3.543	275.769,00	275.769,00	229.399,50	3.368.000,00	8,19%	100,00%	
TOTAL GENERAL	259.274	11.273.395,92	12.031.581,42	10.972.509,04	140.511.000,00	8,56%	93,70%	

⁽¹⁾ Différence entre les loyers en cours et loyer en cours + VLE sur vide repris dans la note de calcul et dans le tableau récapitulatif, suite à l'inclusion du loyer de la maison à l'avant du site dans ce dernier tableau uniquement.

⁽²⁾ Y compris projet Delhaize.

⁽³⁾ Le contrat de bail de Véranda Confort ayant été résilié devant le juge de paix, celui-ci paye une indemnité d'occupation de 10.000 € par mois jusqu'au plus tard le 31/08/2010.

Valeur d'investissement et Fair Value

Site	Valeur d'Investissement (en €)	Coeff. Droit mutation	Fair Value (en €)	
Immeubles et bloc d'immeubles de plus de 2,5 Millions d'euros	114.850.000	2,50%	112.048.780	
Immeubles de moins de 2,5 Millions d'euros				
30	Marchienne-Au-Pont - Rue Bonehill 30	2.395.000	12,50%	2.128.889
1	Jumet - Rue de l'Industrie 12	2.413.000	12,50%	2.144.889
21	Jumet - Rue de l'Industrie 9	475.000	12,50%	422.222
6	Eupen - Rue de l'industrie 23	2.453.000	12,50%	2.180.444
7	Jumet - Rue Ledoux 138-140	286.000	12,50%	254.222
11	Gosselies - Rue des Emailleries	1.336.000	12,50%	1.187.556
17	Gosselies, Aéroport Divers			
	Norbert Dentressangle	383.000	12,50%	340.444
	Attecam	504.000	12,50%	448.000
	Belgian Racing	1.152.000	12,50%	1.024.000
	Wacker	237.000	12,50%	210.667
33	D.D.S.	2.356.000	12,50%	2.094.222
33	Terrain	285.000	12,50%	253.333
3	Gosselies - Avenue des Etats-Unis	1.184.000	12,50%	1.052.444
12	Fleurus - Avenue de l'Esperance 1	1.342.000	12,50%	1.192.889
35	Jumet, RN5 - Carglass	1.260.000	12,50%	1.120.000
27	Gosselies - Av. du Grand Vivier 26	371.000	12,50%	329.778
31	Binche - Rue Fontaine 50-70	989.000	12,50%	879.111
36	Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	542.000	12,50%	481.778
4	Nalines - Route de Philippeville 193	967.000	12,50%	859.556
39	Dampremy, Chaussée de Bruxelles 100 (projet)	1.285.000	12,50%	1.142.222
2	Couillet - Route de Philippeville 196-206	1.671.000	12,50%	1.485.333
19	Anderlues - Chaussée de Mons 56	1.154.000	12,50%	1.025.778
18	Jumet - Rue Frison 56	621.000	12,50%	552.000
	Total Immeubles de moins de 2,5 Millions d'euros	25.661.000		22.809.778
	Total Valeur du Patrimoine	140.511.000		134.858.558
	Droits mutation		4,19%	5.652.442

Comparaison des 3 derniers exercices (en €)

	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
Valeur d'Investissement du Portefeuille	122.666.000	132.755.000	140.511.000
Fair Value	118.033.301	127.318.873	134.858.558,27
Loyers net en cours	9.898.157,41	11.045.664,10	11.273.395,92
Loyers net en cours + VLE	10.524.758,92	11.454.760,11	12.031.581,42
VLE	9.757.157,35	10.413.834,75	10.972.509,04
Taux d'occupation ^[1]	94,05%	96,43%	93,70%
Rendement sur loyer net + VLE ^[2]	8,58%	8,63%	8,56%
Rendement sur loyer net ^[3]	8,07%	8,32%	8,02%
Rendement sur loyer net ^[4]	8,39%	8,68%	8,36%

^[1] Loyer net en cours/(Loyer net en cours + VLE)^[2] (Loyer net en cours + VLE)/Valeur d'Investissement du Portefeuille^[3] Loyer net en cours/Valeur d'Investissement du Portefeuille^[4] Loyer net en cours/Fair Value

Historique annuel- comparaison des valeurs pour 2008, 2009, 2010 (en €)

Site	Valeur d'investissement au 30/09/2008	Valeur d'investissement au 30/09/2009	Valeur d'investissement au 30/09/2010	% Du patrimoine au 30/09/2010	Changement par rapport au 30/09/2009	
(I) ENSEMBLES INDUSTRIELS						
8	Courcelles - Rue de la Glacerie 122	6.241.000	6.221.000	6.228.000	4,43%	0,11%
10	Gosselies - Rue de Namur 138-140 ⁽¹⁾	5.410.000	5.390.000	6.884.000	4,90%	27,72%
30	Marchienne-Au-Pont - Rue Bonehill 30	2.395.000	2.393.000	2.395.000	1,70%	0,08%
TOTAL	14.046.000	14.004.000	15.507.000	11,04%	10,73%	
(II) IMMEUBLES INDUSTRIELS						
1	Jumet - Rue de l'Industrie 12	2.546.000	2.390.000	2.413.000	1,72%	0,96%
21	Jumet - Rue de l'Industrie 9	457.000	467.000	475.000	0,34%	1,71%
5	Gosselies - Chaussée de Fleurus 157 ⁽²⁾	4.332.000	4.381.000	7.612.000	5,42%	73,75%
6	Eupen, rue de l'industrie 23	2.414.000	2.399.000	2.453.000	1,75%	2,25%
7	Jumet - Rue Ledoux 138-140	280.000	286.000	286.000	0,20%	0,00%
11	Gosselies - Rue des Emailleries	1.361.000	1.351.000	1.336.000	0,95%	-1,11%
33, 17	Gosselies - Aéroport divers	16.609.000	16.608.000	16.666.000	11,86%	0,35%
3	Gosselies - Avenue des Etats-Unis	1.276.000	1.259.000	1.184.000	0,84%	-5,96%
12	Fleurus - Avenue de l'espérance 1	0	1.354.000	1.342.000	0,96%	-0,89%
TOTAL	29.275.000	30.495.000	33.767.000	24,03%	10,73%	
(III) IMMEUBLES COMMERCIAUX						
23, 35, 32	Gosselies, RN 5 divers	17.836.000	18.631.000	18.624.000	13,25%	-0,04%
13	Gosselies - City Nord divers	43.812.000	45.260.000	48.033.000	34,18%	6,13%
27	Gosselies - Av. du Grand Vivier 26	371.000	371.000	371.000	0,26%	0,00%
10	Gosselies - Rue de Namur 138-140	5.744.000	5.752.000	5.747.000	4,09%	-0,09%
31	Binche - Rue Fontaine 50-70	1.069.000	906.000	989.000	0,70%	9,16%
36	Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	631.000	590.000	542.000	0,39%	-8,14%
4	Nalinnes - Bultia divers	624.000	4.920.000	4.918.000	3,50%	-0,04%
39	Dampremy, Chaussée de Bruxelles 100	1.285.000	1.285.000	1.285.000	0,91%	0,00%
38	Courcelles - Rue Monnoyer 70	4.639.000	4.639.000	4.535.000	3,23%	-2,24%
2	Couillet - Route de Philippeville 196-206	0	1.676.000	1.671.000	1,19%	-0,30%
14	Anderlues - Chaussée de Mons 56 ⁽³⁾	0	861.000	1.154.000	0,82%	34,03%
TOTAL	76.011.000	84.891.000	87.869.000	62,54%	3,51%	
(IV) IMMEUBLES DE BUREAUX						
19	Jumet - Rue Frison 56	597.000	608.000	621.000	0,44%	2,14%
18	Charleroi - Bd Joseph II 38-40	2.100.000	2.126.000	2.113.000	1,50%	-0,61%
18	Charleroi (extension) Bd Joseph II 42	637.000	631.000	634.000	0,45%	0,48%
TOTAL	3.334.000	3.365.000	3.368.000	2,40%	0,09%	
TOTAL GENERAL	122.666.000	132.755.000	140.511.000	100,00%	5,84%	

⁽¹⁾ Y compris projet Delhaize.⁽²⁾ Le site Inter-Ceram est repris pour la 1^{ère} fois dans le patrimoine au 31 décembre 2009⁽³⁾ Le Drink Market est repris pour la 1^{ère} fois dans le patrimoine au 30/06/2010.

11.4. Valeur nette d'inventaire par action

Au 30 septembre 2010, la valeur nette d'inventaire par action, soit la valeur unitaire intrinsèque d'une action, s'élevait à 39,68 €.

11.5. Droits et charges

Droits

WEB SCA est pleine propriétaire de tous les immeubles faisant partie de son portefeuille immobilier.

La nature des droits de la Société sur ses immeubles est un élément qui intervient dans la valorisation de son portefeuille par les experts immobiliers.

Charges

Les charges majeures qui pèsent sur les immeubles sont celles liées à la rénovation. De manière générale, les surfaces libérées à l'issue d'un bail doivent être rénovées ou rafraîchies. En

outre, les immeubles nécessitent une rénovation plus approfondie (façade, parachèvements des communs et équipements techniques) tous les 20 à 30 ans en fonction de leurs caractéristiques propres et de leur mode d'occupation. Les principaux programmes de rénovation sont décrits au point 12.3 ci-après.

Par ailleurs, l'acquisition ou la cession d'immeubles entraîne des coûts (commission des intermédiaires immobiliers, frais d'expertise, taxes, droits d'enregistrement, rémunérations des conseillers, ...).

Conditions particulières

Certains terrains ont été acquis dans le cadre de la loi du 30 septembre 1970 sur l'expansion économique. Les actes d'acquisition de ces parcelles contiennent des clauses imposant à l'acquéreur le maintien d'une certaine activité économique sur le site et soumettent certains types d'opérations à l'accord de l'Intercommunale pour la Gestion et la Réalisation d'Etudes Techniques et Economiques (IGRETEC).

11.6. Nature des immeubles (au 30 septembre 2008- 2009 et 2010)

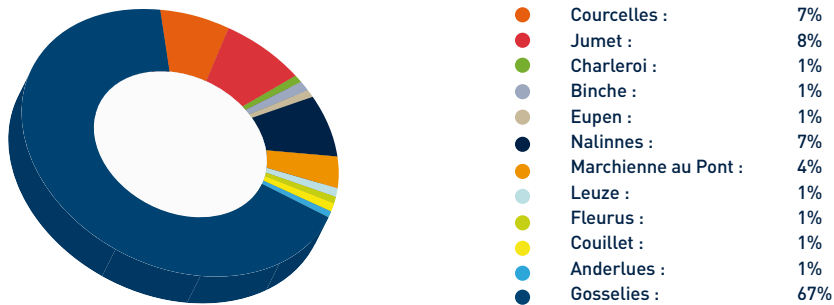
30 septembre 2008	Immeubles industriels	Immeubles commerciaux	Ensembles industriels	Immeubles de bureaux	Total
Surface totale en m ²	83.187 m ²	84.901 m ²	73.808 m ²	3.543 m ²	245.439 m ²
Valeur d'investissement en €	29.275.000	76.011.000	14.046.000	3.334.000	122.666.000
% répartition du patrimoine	23,87 %	61,97 %	11,45 %	2,71 %	100 %

30 septembre 2009	Immeubles industriels	Immeubles commerciaux	Ensembles industriels	Immeubles de bureaux	Total
Surface totale en m ²	85.983 m ²	89.682 m ²	73.808 m ²	3.543 m ²	253.016 m ²
Valeur d'investissement en €	30.495.000	84.891.000	14.004.000	3.365.000	132.755.000
% répartition du patrimoine	22,97 %	63,95 %	10,55 %	2,53 %	100 %

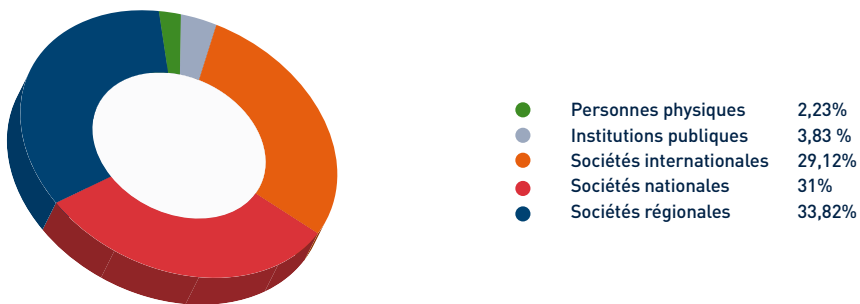
30 septembre 2010	Immeubles industriels	Immeubles commerciaux	Ensembles industriels	Immeubles de bureaux	Total
Surface totale en m ²	91.864 m ²	91.997 m ²	71.870 m ²	3.543 m ²	259.274 m ²
Valeur d'investissement en €	33.767.000	87.869.000	15.507.000	3.368.000	140.511.000
% répartition du patrimoine	24,03 %	62,54 %	11,04 %	2,39 %	100 %

11.7. Analyse de la diversification selon divers critères.

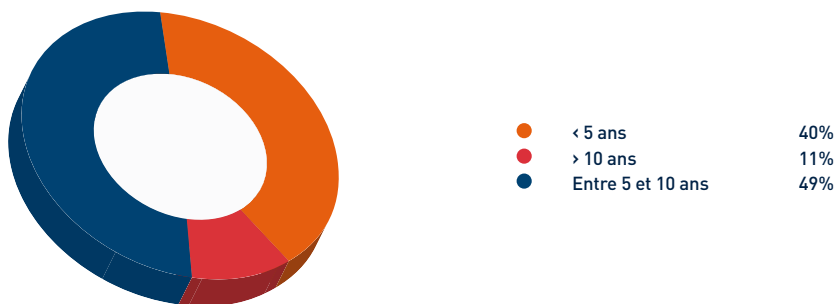
Répartition géographique au 30 septembre 2010



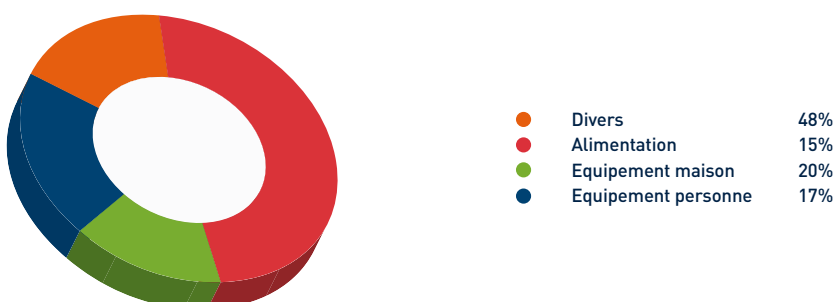
Critères selon la qualité de l'occupant des différents immeubles au 30 septembre 2010



Critères de durée résiduelle des baux jusqu'à l'échéance finale au 30 septembre 2010



Répartition sectorielle des immeubles commerciaux au 30 septembre 2010



11.8. Identification du Top 10 des occupants selon divers critères

classement des 10 principaux locataires en fonction des surfaces occupées

	Site	m ²
1. Cedicora	08	21 500 m ²
2. Michelin	17	10 434 m ²
3. Forever	08	8 561 m ²
4. Planet Foot	09	8 102 m ²
5. Eupener Karting	06	8 000 m ²
6. Rack Store	13	6 365 m ²
7. Inter Carrelages	05	6 323 m ²
8. Media Markt	10	6 236 m ²
9. Literie Internationale	01	5 700 m ²
10. Usinor	30	5 680 m ²

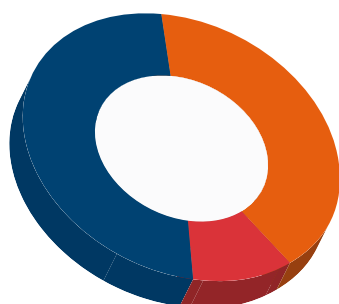
classement des 10 principaux locataires en fonction de la durée résiduelle la plus importante des baux

	Site	Durée
1. Buffalo Grill	32	26 Ans
2. Facq	05	25 Ans
3. Mr Bricolage	38	25 Ans
4. Leaderprice	38	23 Ans
5. Carrefour	02	22 Ans
6. Forever Products	08	22 Ans
7. DOD	10	21 Ans
8. Matimmo	10	21 Ans
9. Grenadier	10	20 Ans
10. Krefel	13	17 Ans

classement des 10 principaux locataires en fonction des revenus locatifs annuels

	Site	Revenus locatifs annuels
1. Cedicora	08	500.810,88 € / An
2. Media Markt	10	420.447,96 € / An
3. Rack Store	13	324.749,04 € / An
4. Inter Carrelages	05	285.000,00 € / An
5. Michelin	17	258.964,60 € / An
6. Eupener Karting	06	225.845,16 € / An
7. Diamant Drilling Services	33	213.748,32 € / An
8. Forever	08	209.598,12 € / An
9. L'universite De Mons	18	166.959,60 € / An
10. Literie Internationale	01	156.780,00 € / An

11.9. Pourcentage du revenu actuel assuré en fonction de la durée résiduelle des baux au 30 septembre 2010



● < 5 ans	40%
● > 10 ans	11%
● Entre 5 et 10 ans	49%

12. Stratégie d'investissement

12.1. Objectif et politique d'investissement

12.1.1 Limites d'emprunt et d'endettement

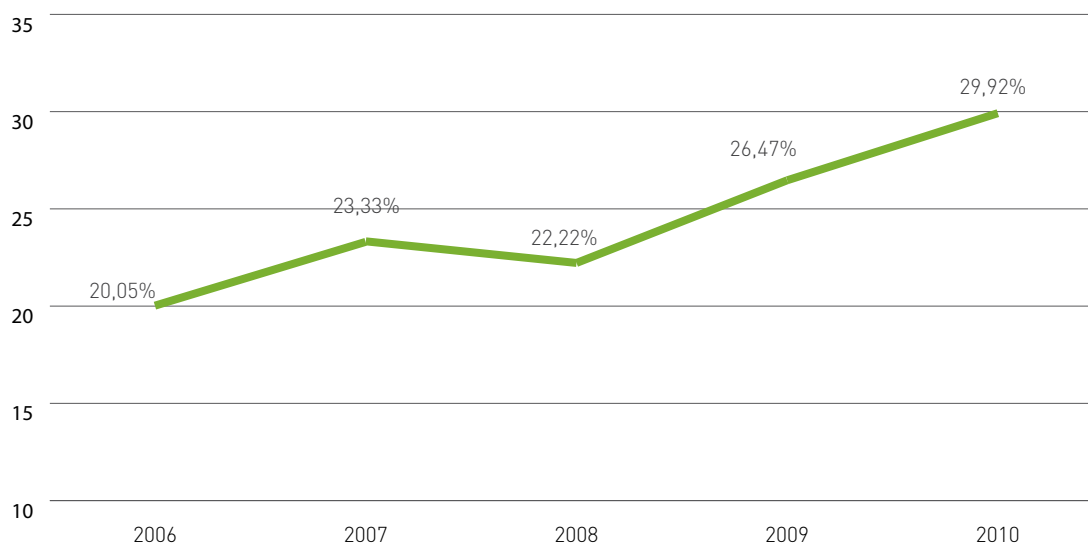
L'endettement global d'une sicafi (au sens de l'article 6 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières) ne peut dépasser 65 % des actifs au moment de la conclusion d'un contrat d'emprunt. Pour ce qui concerne WEB SCA, son taux d'endettement ne peut dépasser 33% en raison de la dérogation à l'article 43 de l'arrêté royal du 10 avril 1995

relatif aux sicaf immobilières obtenue par WEB SCA et telle que décrite dans le chapitre relatif aux Facteurs de risques.

Les charges financières annuelles liées à cet endettement ne peuvent à aucun moment dépasser 80 % des ventes et prestations et produits financiers de WEB SCA. Ne sont pas pris en compte les montants dus par WEB SCA du chef de l'acquisition de biens immobiliers, pour autant qu'ils soient payés dans les délais d'usage.

Le ratio d'endettement de WEB SCA s'élevait à 29,92 % au 30 septembre 2010.

Evolution du ratio d'endettement (%)



12.1.2. Statut réglementaire et autorité de contrôle

Conformément à l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières et à la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, WEB SCA est agréée en qualité de sicafi et est soumise au contrôle de la CBFA.

12.1.3. Profil-type des investisseurs

WEB SCA présente un profil de risque-return équilibré et vise à offrir à ses actionnaires un dividende solide et en croissance.

Par conséquent, elle vise à attirer des investisseurs ayant un horizon d'investissement à long terme avec un profil de risque neutre.

12.2. Restrictions à l'investissement

En vertu de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, les placements d'une sicafi doivent être diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate des risques d'investissement.

En principe, une sicafi ne peut placer plus de 20 % de ses actifs dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier, cette limitation étant applicable au moment de l'acquisition des biens immobiliers concernés. Il faut entendre par « un seul ensemble immobilier » un ou plusieurs biens immobiliers dont le risque d'investissement est à considérer comme un seul risque dans le chef de WEB SCA.

Toutefois,

1°) la CBFA peut, aux conditions fixées par elle, accorder une dérogation à cette limite lorsque WEB SCA établit qu'une telle dérogation est dans l'intérêt de ses actionnaires ou qu'une telle dérogation est justifiée sur la base des caractéristiques spécifiques du placement, et notamment de l'ampleur et de la nature

de celui-ci ; cette dérogation ne peut être accordée par la CBFA si l'endettement global de WEB SCA dépasse 33 % des actifs au moment de la conclusion du contrat d'emprunt et est retirée par la CBFA dans le cas où l'endettement global de WEB SCA dépasse 33 % des actifs au moment de la conclusion de tout contrat d'emprunt de quelque nature que ce soit ;

2°) en ce qui concerne le critère de répartition des risques d'investissement qui porte sur l'identité du locataire ou de l'utilisateur des biens immobiliers, WEB SCA est réputée satisfaire à l'exigence de répartition des risques à concurrence de la partie du risque d'investissement couvert par un engagement à long terme d'un Etat membre de l'Espace Economique Européen en tant que locataire ou utilisateur des biens concernés.

Une sicafi ne peut investir en certificats immobiliers que s'ils sont visés par l'article 106 de la loi du 4 décembre 1990 relative aux opérations financières et aux marchés financiers.

Les placements en valeurs mobilières, qui sont permis à titre accessoire ou temporaire à WEB SCA, doivent être effectués conformément aux critères définis par les articles 56 et 57 de l'arrêté royal du 4 mars 1991 relatif à certains organismes de placement collectif. Pour l'application des articles 56 et 57 précités, le calcul des limites reprises se fait sur la base des actifs de WEB SCA qui ne sont pas placés en biens immobiliers.

Une sicafi ne peut détenir des valeurs mobilières que lorsqu'elles sont inscrites à la cote d'une bourse de valeurs mobilières d'un Etat membre de la Communauté européenne ou négociées sur un marché réglementé, de fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public, dont la liquidité est assurée et pour autant que le choix de la bourse ou du marché concerné soit prévu par les statuts de WEB SCA.

Une sicafi peut en tant que preneur conclure un contrat de location-financement immobilier pour autant que la valeur en capital des droits découlant de ce contrat au moment de la conclusion de celui-ci ne dépasse pas 10 % des actifs de la sicafi.

L'activité de donner en location-financement un ou plusieurs immeubles avec option d'achat ne peut être exercée qu'à titre accessoire.

L'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières interdit à toute sicafi :

- d'agir comme promoteur immobilier ;
- d'octroyer des crédits ou de se porter garant pour le compte de tiers ;
- la participation à un syndicat de bonne fin ou de garantie ;
- le prêt de titres, à l'exception de prêts effectués dans les conditions prévues à ce sujet au titre I, chapitre III de l'arrêté royal du 4 mars 1991 relatif à certains organismes de placement collectif. La sicafi ne peut prêter des titres sous les conditions susmentionnées, que si les statuts l'y autorisent explicitement ;
- l'acquisition de valeurs mobilières émises par une société de droit privé qui est déclarée en faillite, a obtenu un concordat judiciaire, un sursis de paiement, ou a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue ;
- l'acquisition de valeurs de sociétés ou d'associations de droit privé n'ayant pas publié des comptes annuels portant sur deux exercices comptables au moins. Cette interdiction ne s'applique toutefois pas :
 - a) aux valeurs émises par les sociétés dont la sicafi a le contrôle ;
 - b) aux valeurs mobilières inscrites à la cote officielle d'une bourse de valeurs d'un Etat membre de la Communauté européenne ;

c) aux valeurs acquises par l'exercice des droits de souscription et de conversion attachés aux valeurs détenues par la sicafi.

12.3. Opérations majeures des exercices 2008 - 2009

Au cours des deux exercices précédents, les principaux investissements et acquisitions réalisés par WEB SCA sont les suivants :

1. Exercice 2008

Lors de l'exercice 2008 ont été réalisés des investissements pour +/- 3.300.000 €, une acquisition et une vente. Ils se détaillent comme suit :

Investissements et dépenses

• Site 33 : Avenue Jean Mermoz, 29 à 6041 Gosselies

Construction d'un hall industriel de 4.400 m² destiné au holding Diamant Drilling Services entamée lors de l'exercice précédent et finalisée lors du 1^{er} trimestre 2008, pour un investissement total de 300.000 € TVAC.

• Site 3 : Avenue des Etats Unis, 80 à 6041 Gosselies

Construction d'un nouveau bâtiment qui a été mis à la disposition du Groupe Gruber Logistics en octobre 2007, pour un investissement total de 175.000 € TVAC.

• Site 9 : RN5 à 6041 Gosselies

Extension du Tennis club actuel avec création d'un « club-house » et de 4 terrains couverts. Les travaux ont été achevés début de l'exercice 2009, pour un investissement total de 840.000 € TVAC.

• Site 23 : RN5 à 6041 Gosselies

Transformation des façades et changement d'affectation en show-room suite à la signature d'un bail avec le bureau d'architecture d'inté-

rieur Arcade, pour un investissement total de 200.000 € TVAC.

• **Site 1: Rue de l'Industrie 12 à 6040 Jumet**

Travaux de rénovation en vue de la remise en état du bâtiment et son adaptation aux besoins du nouveau locataire Cediwall, pour un investissement total de 540.000 € TVAC.

• **Site 5 : RN5 / Chaussée de Fleurus 157 à 6041 Gosselies**

Suite au départ de la S.A SONACA fin février 2008, des travaux de démolition des bureaux intérieurs, et de remise en état général ont été effectués afin de relouer le bien, pour un investissement total de 695.000 € TVAC.

Acquisitions

• **Site 31 : Rue Zéphirin Fontaine, 50-70 à 7130 Binche**

A la demande des locataires du garage Autobinche, un terrain contigu au site a été acquis en date du 1^{er} avril 2008 pour la somme de 137.500 € hors frais, en concordance avec la valeur d'expertise, laquelle a été estimée à 138.000 €. L'acte authentique s'est tenu le 1^{er} avril 2008.

Ventes

• **Site 17: Avenue Jean Mermoz 32 à 6220 Hep-pignies**

Dans le cadre du développement de l'aérogare du Brussels South Charleroi Airport et du réaménagement des voiries d'accès, l'intercommunale IGRETEC a acquis en date du 13 novembre 2007 le bâtiment loué par la S.A GRUBER LOGISTICS. Du fait du statut de l'acquéreur (une intercommunale bénéficiant d'une faculté d'expropriation), le prix de la transaction, soit 262.000,00 €, a été déterminé par le Comité d'Acquisition d'Immeubles de Charleroi, et ce en vertu des articles 32 et 32bis de la loi du 30 décembre 1970 relative à l'expansion économique. Au vu de ce qui précède, cette transaction a débouché sur

une moins-value de 18.889 €. En contrepartie, WEB SCA a pu reprendre certains équipements et biens mobiliers transférés sur le site du locataire déplacé dans le nouveau bâtiment construit Avenue des Etats-Unis dans l'Aéropôle de Gosselies.

• **Site 20 : Rue Jean Wauters 76 à 6040 Jumet**

Le résidentiel ne représentant pas le « core business » de WEB SCA, le Conseil d'Administration a décidé de vendre son dernier bâtiment « résidentiel ». La transaction a été conclue à 340.000 € hors frais. En date du 7 février 2008, la valeur comptable du bien était de 300.180,83 €. Une plus-value de 39.819,17 € a donc été enregistrée. La valeur d'investissement déterminée par l'expert s'élevait quant à elle à 310.000 €.

2. Exercice 2009

Lors de l'exercice 2009, +/- 1.245.403 € ont été investis dans des travaux d'aménagement de bâtiments existants, et 5 acquisitions ainsi qu'une vente ont été réalisées. Les investissements et les dépenses se détaillent comme suit :

Investissements et dépenses

• **Site 9 : RN5 à 6041 Gosselies**

Un permis d'urbanisme a été octroyé pour l'extension du Tennis club avec création d'un « club-house » et 4 terrains couverts. Les travaux de construction entamés lors du précédent exercice se sont achevés dans le début de l'exercice, le bâtiment ayant été mis à disposition du locataire le 15 novembre 2008. Un montant de +/- 220.000 € TVAC a été affecté aux investissements. Au 30 septembre 2009, la valeur d'investissement du bâtiment était déterminée par l'expert immobilier à 1.514.000 € avec un rendement de 7,37 %.

• **Site 23 : RN5 à 6041 Gosselies**

Un permis d'urbanisme a été octroyé pour la transformation des façades et un changement d'affectation en show room en date du 26 mai

2008. Des investissements de l'ordre de 25.000 € TVAC ont été réalisés pour ce projet, ce qui a apporté une plus value importante au site. Au 30 septembre 2009, la valeur d'investissement du bâtiment était déterminée par l'expert immobilier à 1.158.000 € avec un rendement de 7,77 %.

• **Site 13 : City Nord à 6041 Gosselies**

Travaux d'agrandissement de la surface commerciale Krèfel et transformation des façades, pour un investissement de l'ordre de 110.000 € TVAC. Travaux de transformation des façades de la galerie ainsi que d'agrandissement de certaines surfaces commerciales s'y trouvant, pour un investissement de l'ordre de 147.000 € TVAC.

• **Site 5 : Chaussée de Fleurus 157/RN5 à 6041 Gosselies**

Travaux de démolition des bureaux intérieurs et réaménagement du bâtiment, pour un investissement évalué à 290.000 € TVAC.

• **Site 3/01: – Rue Thomas Bonnehill, 30 à 6030 Marchienne-au-pont**

Des travaux de peinture et de remise en conformité ont été effectués dans le cadre de la signature d'un nouveau bail avec Industeel, pour un investissement total de 65.000 € TVAC.

• **Site 1 : Rue de l'industrie 12 à 6040 Jumet**

Des travaux de peinture et de remise en conformité ont été effectués dans le cadre de la signature d'un nouveau bail avec CEDIWALL, pour un investissement total de 37.000 € TVAC.

• **Site 17 : Avenue Jean Mermoz 33 à 6041 Gosselies**

Travaux de peintures, de mise en conformité du bâtiment au regard de toutes les normes urbanistiques en vigueur et construction de 3 surfaces locatives distinctes, pour un investissement total de 110.000 € TVAC.

• **Site 32 : Rue de la pépinière 5 à 6041 Gosselies**

Aménagements, mise en conformité du bâtiment avec les normes urbanistiques en vigueur et construction de séparations du bâtiment en 4 surfaces locatives distinctes, pour un investissement total de 30.000 € TVAC.

• **Site 38 : Rue Monnoyer 70 à 6180 Courcelles**

Démolition d'un ancien bâtiment désaffecté en vue d'agrandir le parking du LIDO SHOPPING, pour un investissement total de 39.000 € TVAC.

Acquisitions et ventes

Lors de l'exercice 2009, il y a eu 2 opérations générant des conflits d'intérêts au sens des articles 523, 524 du Code des sociétés ou de l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

• Lors du Conseil d'Administration du 16 février 2009, un projet d'acquisition des 5 biens immobiliers appartenant à Bel Is Immo SA a été examiné. Compte tenu du fait que la Sicafi et Bel Is Immo SA forment un consortium, l'article 524 du Code des sociétés a été appliqué⁽¹⁾. Dans ce cadre, cette opération a été soumise à l'appréciation d'un comité d'administrateurs indépendants. WEB SA a remis aux administrateurs indépendants un rapport sur l'évaluation financière des biens immobiliers à acquérir établi par l'expert immobilier, Winssinger & Associés SA, bureau d'expert immobilier reconnu par la CBFA dans le cadre des évaluations des biens immobiliers des sicaf.

Les administrateurs indépendants ont également mandaté un autre bureau d'expertises (« JONES LANG LASALLE ») également reconnu par la CBFA pour évaluer les mêmes biens. Son rapport d'évaluation leur a été communiqué en date du 27 février 2009.

⁽¹⁾ Les administrateurs ayant un conflit d'intérêt fonctionnel étant Mme Valérie Wagner et Messieurs Robert, Jean et Robert, Laurent Wagner, n'ont pas assisté à ce CA.

L'expertise «DTZ-WINSSINGER» a déterminé une valeur d'investissement de l'ensemble du patrimoine visé de 8.164.000,00 €, celle réalisée par « JONES LANG LASALLE » de 8.271.863 €.

Après avoir pris connaissance de l'avis du comité d'administrateurs indépendants communiqué oralement lors de la réunion du Conseil d'Administration du 2 mars 2009, un conseil d'administration restreint aux administrateurs non concernés par le conflit d'intérêts^[2] s'est prononcé sur le projet d'acquisition, au cours duquel un prix d'acquisition de 8.100.000 € a été retenu.

Les administrateurs ont conclu que les articles 24 et 59 de l'arrêté royal étaient respectés compte tenu du fait que la valeur d'acquisition retenue par le Conseil d'Administration, était inférieure à celle déterminée par l'expert attitré de la Sicafi et que donc cette acquisition ne portait pas préjudice aux actionnaires de la Sicafi.

Conformément à l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, les administrateurs ont estimé que les conditions financières étaient tout à fait en phase avec le marché. Ils ont également constaté que ni les actionnaires de WEB SCA ni ceux de la société venderesse ne tiraient de cette vente un avantage anormal ou critiquable. L'acte authentique s'est tenu le 14 avril 2009.

- Sur base du droit espagnol, WEB SCA était toujours réputée propriétaire d'un terrain situé en Espagne, alors que sur base du droit belge, ce terrain avait été comptablement transféré avant l'entrée en Bourse de WEB SCA à Bel Is Immo SA, société liée à WEB SCA^[3].

Un amateur s'est manifesté pour l'acquisition de ce terrain au prix de 375.000 €.

Dès lors, WEB SCA a vendu le terrain susmentionné pour le compte de Bel Is Immo SA en date du 28/07/2009. La vente ayant été réalisée de gré à gré, aucune rémunération n'a été payée. En outre, tous les frais, droits, taxes ou autres charges relatifs à la vente du terrain situé en Espagne ont été à charge de l'acquéreur. WEB SCA n'a supporté aucune charge généralement quelconque ou aucun manque à gagner de cette régularisation.

Les sociétés Bel Is Immo SA et WEB SCA formant un « consortium » étant donné que leurs actions sont détenues en majorité par les mêmes personnes, l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières est d'application^[4] pour l'opération visée :

- la vente à un tiers du terrain espagnol par la Sicafi pour le compte de Bel Is Immo SA, cette dernière étant une société liée à la Sicafi.
- la régularisation économique, c'est-à-dire le remboursement par la Sicafi des fonds perçus lors de cette vente au profit de Bel Is Immo SA puisque les deux entités forment un consortium.

Par conséquent, un bureau d'expertise a été mandaté conformément à l'article 59 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières pour évaluer le terrain situé en Espagne (DTZ SPAIN – Madrid). Cet expert espagnol fait partie du groupe DTZ qui est l'expert agréé de la Sicafi. Le prix de vente (375.000 €) était supérieur à la valeur de l'expert (360.000 €) et donc l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières a été respecté.

^[2] Mme Valérie Wagner et Messieurs Robert Jean et Robert Laurent Wagner sont administrateurs au sein de ces deux sociétés, l'article 523 du Code des sociétés a été appliqué bien qu'il ne soit question en l'espèce que d'un conflit d'intérêt fonctionnel.

^[3] Mme Valérie Wagner et Messieurs Robert et Laurent Wagner sont administrateurs au sein de ces deux sociétés, l'article 523 du Code des sociétés a été appliqué bien qu'il ne soit question en l'espèce que d'un conflit d'intérêt fonctionnel.

^[4] L'article 524 du Code des sociétés n'était pas applicable en l'espèce car l'opération représentait moins de 1 % de l'actif net de la Société.

12.4. Principaux désinvestissements projetés

Lors de la signature du bail du 26 octobre 2007, le locataire du site 21 (Win System) situé rue de l'industrie 9 à 6040 Jumet, avait sollicité une option d'achat pendant toute la durée du premier triennat. Ce dernier vient de décider de lever cette option, et un prix de 525.000 € hors frais a été retenu. Au 30 septembre 2010, la valeur comptable du bien était de 422.222 €. Une plus-value de 102.778 € sera donc enregistrée. Les conditions suspensives n'étant pas levées à la

date de la clôture de l'exercice 2010, le bien était toujours repris dans le patrimoine immobilier de WEB SCA pour une valeur d'investissement déterminée par l'expert de 475.000 €. L'acte authentique a été finalement passé le 28 octobre 2010. Pour les principaux investissements/désinvestissements de l'exercice sous rubrique, voir la note 4 aux comptes annuels clôturés au 30 septembre 2010.

10	07/01/2010	BE 0426.715.074	30	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	10010.00314	C 1.1
NAT.	Date du dépôt	N° 0426.715.074	P.	U.	D.	C 1.1

COMPTES ANNUELS EN EUROS (2 décimales)

DENOMINATION: 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 Commerce de Charleroi

Adresse Internet *:

Numéro d'entreprise

0426.715.074

DATE **27/05/2008** du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS approuvés par l'assemblée générale du

8/12/2009

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

1/10/2008

au

30/09/2009

Exercice précédent du

1/10/2007

au

30/09/2008

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

LISTE COMPLETE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

Documents joints aux présents comptes annuels:

Nombre total de pages déposées:
objet:

28

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans

Signature
(nom et qualité)

WAGNER Robert, Jean

Administrateur-délégué du Gérant

Signature
(nom et qualité)

* Mention facultative.

** Biffer la mention inutile.

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES (suite de la page précédente)

Warehouses Estates Belgium SA 0463.639.412

Avenue Jean Mermoz 29 , 6041 Gosselies, Belgique

Fonction : Gérant

Mandat : 6/07/1998

Représenté par

1. WAGNER Robert, Jean
Allée des Peupliers 20 , 6280 Gerpinnes, Belgique

2. WAGNER Robert, Laurent
Allée des Peupliers 15 , 6280 Gerpinnes, Belgique

3. DUCHATEAUX Jean-Claude
Chemin de Celle 11 , 6530 Thuin, Belgique

4. GERARD Jean-Pierre
Rue Amérique 18 , 5651 Somzée, Belgique

5. WAGNER Caroline
Route de Lessines 75 , 7800 Ath, Belgique

6. WAGNER Valérie
Rue Les Acquois 4 , 5651 Tarcienne, Belgique

7. JACQMIN Christian
Clos des Chêneaux 14 , 1390 Grez-Doiceau, Belgique

BILAN	30/09/2008	30/09/2009
	IFRS	IFRS
I. Actifs non courants	118.033.301,00	127.318.873,00
<i>C. Immeubles de placement</i>	<i>118.033.301,00</i>	<i>127.318.873,00</i>
<i>D. Projets de développement</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>F. Actifs financiers non courants</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
II. Actifs courants	2.713.874,76	2.733.733,10
<i>A. Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
- Immeubles de placement	0,00	0,00
<i>D. Créances commerciales</i>	<i>2.239.283,74</i>	<i>2.066.671,60</i>
<i>E. Créances fiscales et autres actifs courants</i>	<i>268,03</i>	<i>145.308,80</i>
- Autres	268,03	145.308,80
<i>F. Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	<i>162.060,28</i>	<i>223.763,64</i>
<i>G. Comptes de régularisation</i>	<i>312.262,71</i>	<i>297.989,06</i>
- Revenus immobiliers courus non échus	2.389,98	0,00
- Charges immobilières payées d'avance	278.115,12	292.357,65
- Intérêts et autres charges financières payées d'avance	2.048,49	35,07
- Autres	29.709,12	5.596,34
TOTAL DE L'ACTIF	120.747.175,76	130.052.606,10
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	91.475.562,58	91.388.267,79
<i>A. Capital</i>	<i>6.700.000,00</i>	<i>6.700.000,00</i>
- Capital souscrit	6.700.000,00	6.700.000,00
<i>D. Réserves</i>	<i>48.495.114,28</i>	<i>48.516.044,45</i>
- Réserve Légale	40.375,56	40.375,56
- Réserves Indisponibles	46.020.307,89	46.020.307,89
- Réserves Disponibles	2.434.430,83	2.455.361,00
<i>E. Résultats</i>	<i>36.280.448,30</i>	<i>36.172.223,34</i>
- Résultats reportés des exercices antérieurs	20.697.480,63	30.163.894,89
- Résultat de l'exercice	15.582.967,67	6.008.328,45
PASSIF		
I. Passifs non courants	20.147,25	34.692,25
<i>B. Dettes financières non courantes</i>	<i>20.147,25</i>	<i>34.692,25</i>
c) Autres	20.147,25	34.692,25
- Garanties locatives reçues	20.147,25	34.692,25
<i>F. Passifs d'impôts différés</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
II. Passifs courants	29.251.465,93	38.629.646,06
<i>B. Dettes financières courantes</i>	<i>25.560.000,00</i>	<i>33.300.000,00</i>
a) Etablissements de crédit	25.560.000,00	33.300.000,00
<i>C. Autres passifs financiers courants</i>	<i>153.149,80</i>	<i>1.757.283,00</i>
- Instruments de couverture	153.149,80	1.757.283,00
<i>D. Dettes commerciales et autres dettes courantes</i>	<i>1.028.658,42</i>	<i>634.084,42</i>
b) Autres	1.028.658,42	634.084,42
- Fournisseurs	860.164,16	398.445,76
- Impôts, rémunérations et charges sociales	168.494,26	235.638,66
<i>E. Autres passifs courants</i>	<i>65.630,96</i>	<i>458.267,16</i>
<i>F. Comptes de régularisation</i>	<i>2.444.026,75</i>	<i>2.480.011,48</i>
- Revenus immobiliers perçus d'avance	2.385.210,35	2.425.971,06
- Intérêts et autres charges courus non échus	58.816,40	54.040,42
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	120.747.175,76	130.052.606,10

	30/09/2008	30/09/2009
	<i>IFRS</i>	<i>IFRS</i>
I. Revenus locatifs	9.582.701,88	10.631.163,51
<i>A. Loyers</i>	9.582.701,88	10.631.163,51
III. Charges relatives à la location	-26.336,61	-249.412,31
<i>A. Loyers à payer sur locaux pris en location</i>	0,00	0,00
<i>B. Réductions de valeur sur créances commerciales</i>	-27.099,30	-260.842,68
<i>C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales</i>	762,69	11.430,37
RESULTAT LOCATIF NET	9.556.365,27	10.381.751,20
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.326.324,20	1.493.826,36
<i>A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire</i>	505.217,80	560.261,91
<i>B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués</i>	821.106,40	933.564,45
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.525.539,73	-1.623.947,86
<i>A. Charges locatives exposées par le propriétaire</i>	-607.758,64	-622.920,58
<i>B. Précomptes et taxes sur immeubles loués</i>	-917.781,09	-1.001.027,28
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	61.952,61	84.651,51
RESULTAT IMMOBILIER	9.419.102,35	10.336.281,21
IX. Frais techniques	-715.867,98	-789.640,85
<i>A. Récurrents</i>	-171.607,60	-176.451,71
- Primes d'assurance	-171.607,60	-176.451,71
<i>B. Non récurrents</i>	-544.260,38	-613.189,14
- Dépenses relatives à l'amélioration des immeubles	-305.157,61	-389.355,65
- Honoraires	-239.102,77	-223.833,49
X. Frais commerciaux	-99.182,39	-50.632,88
<i>A. Commissions d'agence</i>	-46.822,50	0,00
<i>B. Publicité</i>	-38.525,15	-24.319,42
<i>C. Frais juridiques</i>	-13.834,74	-26.313,46
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		
XII. Frais de gestion immobilière	-473.542,65	-535.702,90
<i>A. Honoraires versés aux gérants</i>	-350.797,01	-402.812,20
- Honoraires de la gérance	-287.481,06	-318.934,91
- Honoraires de l'expert immobilier	-63.315,95	-83.877,29
<i>B. Charges de gestion d'immeubles</i>	-122.745,64	-132.890,70
- Avocats	-10.000,00	-14.302,50
- Taxes et redevances	-112.745,64	-118.588,20
CHARGES IMMOBILIERES	-1.288.593,02	-1.375.976,63
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	8.130.509,33	8.960.304,58
XIV. Frais généraux de la société	-261.873,73	-435.629,08
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	86.356,55	129.668,51
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	7.954.992,15	8.654.344,01
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	20.930,17	0,00
<i>A. Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)</i>	602.000,00	0,00
<i>B. Valeur comptable des immeubles vendus</i>	-581.069,83	0,00
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	8.791.808,03	-59.830,54

RESULTAT D'EXPLOITATION	16.767.730,35	8.594.513,47
		2
XIX. Revenus financiers	247.092,29	25.341,84
<i>A. Intérêts et dividendes perçus</i>	22.845,78	15.002,57
<i>B. Produits relatifs aux instruments financiers dérivés</i>	201.337,53	0,00
<i>C. Autres</i>	22.908,98	10.339,27
XX. Charges d'intérêts	-1.279.196,00	-1.005.813,32
<i>A. Intérêts nominaux sur emprunt</i>	-1.279.196,00	-911.570,94
<i>B. Charges relatives aux instruments financiers dérivés</i>	0,00	-94.242,38
XXI. Autres charges financières	-151.217,28	-1.606.799,20
<i>A. Frais bancaires et autres commissions</i>	-2.235,48	-2.666,00
<i>B. Variations de la juste valeur des instruments financiers</i>	-148.981,80	-1.604.133,20
RESULTAT FINANCIER	-1.183.320,99	-2.587.270,68
RESULTAT AVANT IMPOT	15.584.409,36	6.007.242,79
XXII. Impôts des sociétés	-1.441,69	1.085,66
IMPOT	-1.441,69	1.085,66
RESULTAT NET DE L'EXERCICE	15.582.967,67	6.008.328,45
RESULTAT DE BASE ET DILUE PAR ACTION	6,77	2,61

RAPPORT DE GESTION

EXERCICE 2009

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM S.C.A est une sicafi (Organisme de placement collectif) dont l'activité vise la valorisation et l'accroissement de ses actifs immobiliers et plus particulièrement dans les domaines commerciaux, semi industriels et industriels avec plus de 230 locataires diversifiés à travers des administrations publiques, des sociétés internationales ou nationales répartis sur une superficie bâtie totale de plus de 300.000 m².

Inscrite depuis le 1/09/1998 sur Euronext Bruxelles, W.E.B. a clôturé son onzième exercice en confirmant son engagement de garantir à chaque actionnaire un rendement appréciable, et ce malgré le contexte économique difficile.

Résultats financiers et immobiliers

Le gérant statutaire « WEB S.A. » a arrêté les résultats financiers relatifs à l'exercice 2009 de la Sicafi WAREHOUSES ESTATES BELGIUM (en abrégé W.E.B) qui s'est clôturé le 30/09/2009.

La Sicafi enregistre une augmentation de ses revenus locatifs de près de 11% par rapport à l'exercice antérieur, soit 10.631.164 € contre 9.582.702 €, ce qui a généré une progression importante du résultat d'exploitation de 8,79 % sur un an.

Ces éléments ont un impact positif sur le résultat distribuable, lequel s'élève à 7.921.705 € contre 6.945.548 € soit un accroissement de 14%.

Le résultat distribuable est le résultat net de la période (6.008.328 €) corrigé :

- de la variation de la juste valeur des instruments financiers (- 1.604.133 €)
- du résultat sur vente d'immeuble de placement (0 €)
- de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (- 59.831 €)
- des réductions et reprises de valeurs de créances commerciales (-249.412).

Sur base de l'expertise réalisée au 30/09/2009 par l'expert immobilier indépendant WINSSINGER & Associés, la valeur totale du portefeuille immobilier de la Sicafi s'élève à 132.755.000 € contre 122.666.000 € en valeur d'investissement au 30/09/08, soit une augmentation de 8,22 %.

En application du référentiel I.F.R.S (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté dans l'Union Européenne aux états financiers individuels des SICAF immobilières, la Fair Value au 30/09/2009 s'élève quant à elle à 127.318.873 € contre 118.033.301 € un an plus tôt. Le chômage locatif demeure très faible puisque le taux d'occupation (hors projets en cours, rénovations ou mises en état lourdes) s'élève à 96,43 % Sur base annuelle, le taux d'occupation a augmenté de 2,53 % passant de 94,05 % à 96,43 %.

Au cours de cet exercice, la Sicafi a effectué diverses opérations d'acquisitions d'immeubles.

Acquisition

Au cours de l'exercice 2009, il y a eu une acquisition dont l'investissement était supérieur à 2.500.000 € et qui a nécessité une décision spéciale du Conseil d'Administration. Il s'agit de 5 biens immobiliers distincts appartenant à la société anonyme « Bel Is Immo ».

La Sicafi et Bel Is Immo SA forment un consortium au sens de l'article 10 du Code des Sociétés, étant donné que leurs actions sont détenues en majorité par les mêmes personnes. L'Article 24 de l'Arrêté Royal du 10/04/1995 relatif aux Sicaf immobilières est d'application ainsi que les articles 523 et 524 du Code des sociétés ⁽¹⁾. Dans ce cadre, cette opération a été soumise à l'appréciation d'un comité d'administrateurs indépendants. La gérante « W.E.B. S.A » a remis aux administrateurs indépendants un rapport sur l'évaluation financière des biens immobiliers à acquérir établi par le bureau d'expertises « WINSSINGER », bureau reconnu par la C.B.F.A. dans le cadre des évaluations des biens immobiliers des SICAFI.

⁽¹⁾ Mme V. Wagner et Messieurs R et L Wagner sont administrateurs au sein de ces deux sociétés, l'article 523 du Code des sociétés a été appliqué bien qu'il ne soit question en l'espèce que d'un conflit d'intérêt fonctionnel.

⁽²⁾ les administrateurs ayant un conflit d'intérêt fonctionnel (Mme V. Wagner et Messieurs R et L Wagner) n'ont pas assisté à ce CA

Les administrateurs indépendants ont également mandaté un autre bureau d'expertises « JONES LANG LASALLE » également reconnu par la C.B.F.A. pour évaluer les mêmes biens. Son évaluation leur a été communiquée en date du 27/02/2009. L'expertise « WINSSINGER » a déterminé une valeur d'investissement de l'ensemble du patrimoine visé de 8.164.000,00 €, celle de JONES LANG LASALLE de 8.271.863,00 €.

Après avoir pris connaissance de l'avis du comité d'administrateurs indépendants, un conseil d'administration de WEB SA (gérant statutaire de la sicafi)⁽²⁾, s'est tenu en date du 02/03/2009 afin de se prononcer sur le projet d'acquisition.

L'extrait de ce Procès Verbal contenant l'avis du comité à cet égard est reproduit ci-après :

« La séance est ouverte sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GERARD à 09h15.

Le président constate que le quorum est atteint et que le conseil peut valablement délibérer.

Suite à la dernière réunion du conseil d'administration du 16/02/2009, il a été convenu de se réunir sans la présence des membres du conseil d'administration qui présentent un conflit d'intérêt afin d'examiner le projet d'acquisition des 5 biens immobiliers repris dans la société anonyme « BEL IS IMMO » par la S.C.A. W.E.B. sur base des documents et chiffres fournis compte tenu de l'apparent conflit d'intérêt entre un groupe d'actionnaire majoritaire des deux sociétés et les mandats d'administrateur de Madame Valérie WAGNER et de Messieurs Robert et Laurent WAGNER au sein de la S.A. W.E.B., gérant de la S.C.A. W.E.B.

Maitre KRACK prend la parole et explique les prescriptions des articles 523 et 524 du code des sociétés.

La S.A. W.E.B. a remis en date du 16/02/2009 aux administrateurs indépendants un rapport de l'évaluation financière des biens immobiliers à acquérir établi par le bureau d'expertises « WINSSINGER », bureau reconnu par la C.B.F.A. dans le cadre des évaluations des biens immobiliers des SICAFI. (annexe 1)

Sur base des offres réceptionnées, les administrateurs indépendants ont mandaté un autre bureau d'expertises également reconnu par la C.B.F.A. pour évaluer les mêmes biens, il s'agit de « JONES LANG LASALLE ». Cette société a été chargée d'une mission spécifique telle que libellée en annexe 2.

Le rapport d'évaluation leur a été communiqué en date du 27/02/2009 par mail. Il est joint au présent procès verbal en annexe 3.

• **examen de l'opportunité de l'acquisition envisagée**

L'acquisition envisagée présente les avantages suivants:

1. **Diversité locative:** certains biens comme ceux de Gerpennes et Nalimes présentent un profil légèrement différent, puisqu'il s'agit de plus petites surfaces visant une clientèle plus aisée, dans un environnement plus résidentiel, ce qui représente une diversification souhaitable.
Le bien industriel de Fleurus est un complément adéquat aux propriétés industrielles actuelles du groupe.
Le bien d'Anderlues est sans doute sur ce plan le moins attractif des biens ici concernés.
2. **Dispersion géographique:** actuellement, la SICAFI présente une très grande concentration de biens dans la ceinture Nord de la Ville, ce qui pourrait être interprété comme un « handicap » structurel. Les biens visés par le projet d'acquisition sont situés largement en dehors de cette région même s'ils sont toujours dans l'agglomération carolorégienne hormis celui d'Anderlues.
3. **Répartition des risques locatifs:** il est évident que la multiplication de baux locatifs permet de répartir les risques d'insolvabilité et de chômage locatif.
4. **Augmentation du portefeuille immobilier** de près de 6,75 % (en valeur et en nombre).
5. Les immeubles de la S.A. BEL IS IMMO ont un **taux d'occupation** de 99,99 % (seuls 125 m² de bureaux restent à louer sur le site de Fleurus ex SEB) soit supérieur à celui de la S.C.A W.E.B. qui s'élève à 94,32 % au 31/12/2008.
6. **Le caractère récent du patrimoine de BEL IS IMMO S.A.:**
 - Nalines – Shopping Bultia : année de construction: 1998-1999
 - Gerpennes – RN5 : année de construction: Immeuble: 2003
Bureaux au 2^{ème} étage: 2007
 - Couillet – Site GB : année de construction: GB: 2005-2006 (Bureaux à l'étage : 2007)
: année de construction: E.C.C.: 1920
 - Fleurus – Ancien SEB : année de construction: 2^{ème} semestre 2002
 - Anderlues – Bouba City: année de construction : 1993-1994
Rénovation partielle: 1999
Rénovation complète: 2^{ème} semestre 2008

• **examen des inconvénients de l'acquisition envisagée**

1. **Rendement inférieur:** les rendements annoncés en moyenne semblent inférieurs à ceux obtenus sur les biens actuels de la SICAFI. Il faut toutefois tempérer cet impact car le rendement des nouveaux biens doit être considéré comme « net » c'est-à-dire sans les charges d'administration (hors frais d'assurances, de gérance, d'expertises, financiers, etc...) qui pèsent actuellement sur les biens de la SICAFI. De plus, les biens à acquérir étant plus récents, et en bon état, leur rendement ne sera pas affecté à bref délais par des frais d'entretien et de réparation.

2. **Risques locatifs:** trois biens (Couillet, Fleurus et Anderlues) ont une valeur d'acquisition largement dépendante du rendement d'un seul bail. Cependant, cet élément doit être pris en considération avec une certaine pondération: l'un (Couillet) est loué au Groupe Carrefour qui est une société sérieuse active dans un secteur qui devrait résister un peu mieux à la crise que d'autres, le second (Fleurus) ne devrait pas poser de problème au vu de la demande actuelle toujours croissante ce qui amène d'ailleurs la SICAFI à envisager la construction de nouveaux espaces industriels tandis que le dernier (Anderlues) offre une certaine polyvalence.

Le savoir faire de la direction jusqu'à ce jour, a toujours permis de faire face à ce genre de difficulté, il n'y a pas de raison de croire à un vide locatif plus aigu dans les biens à acquérir que dans les autres biens de la SICAFI.

- **financement**

L'acquisition nécessitera un financement bancaire. Il est donc impératif de négocier celui-ci avant de s'engager dans le processus d'achat.

Les administrateurs sont également attentifs au ratio d'endettement et aux limitations imposées en la matière lors de l'agrégation de la SICAFI vu la spécificité relative de la SICAFI et de la localisation de ses immeubles. Après examen, il apparaît que le financement de l'acquisition n'augmente pas de manière significative le ratio d'endettement, ce dernier étant estimé à 27,10 % après acquisition.

- **bilan prévisionnel**

Les administrateurs avaient demandé à ce que le Directeur Financier, Monsieur HIGUET établisse le bilan d'un exercice pro forma incluant les charges et les recettes découlant de l'acquisition pour obtenir un comparatif raisonnable par rapport à la situation actuelle de la SICAFI.

Ce travail est joint en annexe 4. Il démontre que le résultat prévisionnel donnera un bénéfice net par action supérieur, celui-ci passant de 6,77 € au 30/09/2008 à 6,89 €. La valeur unitaire intrinsèque de l'action passera de 39,72 € à 39,85 €.

- **cout de l'opération**

L'expertise « WINSSINGER » laisse apparaître une valeur acte en mains de l'ensemble du patrimoine visé de 8.164.000,00 € selon le calcul de la valeur du prix unitaire et à une somme de 8.117.314,00 € sur base de la valeur de rendements. Le rapport d'expertise de JONES LANG LASALLE donne une évaluation acte en mains déterminée à 8.271.863,00 €.

Les administrateurs considèrent devoir retenir à l'unanimité la valeur de 8.100.000,00 € acte en mains c'est-à-dire que tous les frais, honoraires, droits généralement quelconques sont inclus dans le prix défini, ce qui signifie un prix net d'environ 7.100.000,00 €.

- **conclusions**

Selon les éléments produits, les administrateurs indépendants estiment:

- Que les conditions financières sont acceptables car le patrimoine immobilier grossit de plus de 9.300 m² pour 8.100.000,00 € en valeur d'investissements tout en maintenant l'endettement financier de W.E.B. S.C.A. à 27,10 % après acquisition;
- Que le patrimoine de la SICAFI « W.E.B. S.C.A. » peut évoluer au delà des 132.000.000,00 € à des conditions financières en phase avec le marché;
- Que cette acquisition ne porte pas préjudice ni à la S.C.A. W.E.B. ni aux actionnaires de cette société;
- Que les vendeurs (soit les actionnaires de la S.A. BEL IS IMMO) ne retirent pas de cette vente un avantage anormal ou critiquable.

Par conséquent, après analyse des différents éléments, le conseil d'administration restreint, à l'unanimité, est favorable à l'acquisition envisagée sous les réserves suivantes:

- Obtention d'un financement adéquat avec un taux d'intérêt < à 3,2 %,
- Renonciation des 2 locataires au bailleur à leur droit de préemption en cas de vente. »

Un prix d'acquisition de 8.100.000,00 € a été retenu conformément à l'avis du comité précité.

L'appréciation du Commissaire sur l'opération est la suivante :

« Nous confirmons l'application de l'article 524 du Code des Sociétés à l'opération décrite ci-dessus. En effet, d'une part, elle concerne l'acquisition par la société Warehouses Estates Belgium SCA, cotée à l'Euronext de Bruxelles, d'un ensemble de biens immobiliers appartenant à la société Bel Is Immo SA, ces deux sociétés ayant trois administrateurs en commun ainsi qu'un même actionnariat majoritaire. Par conséquent, les sociétés Warehouses Estates Belgium SCA et Bel Is Immo SA sont des sociétés liées. D'autre part, l'opération représente plus d'un pourcent de l'actif net de la société Warehouses Estates Belgium SCA.

Lors du conseil d'administration du 16 février 2009 de la société Warehouses Estates Belgium SCA, le projet d'acquisition était à l'ordre du jour. Cependant, aucune décision n'a été prise puisque la transaction présentait une situation de conflit d'intérêts. Conformément à l'article 524, un conseil d'administration restreint a donc été convoqué en date du 2 mars 2009 avec les trois administrateurs indépendants et l'administrateur non exécutif, les administrateurs concernés par le conflit d'intérêts n'y assistant pas. Ce conseil a décrit la nature de l'opération et a apprécié les gains et les préjudices éventuels pour la société et ses actionnaires. Il en a chiffré les conséquences financières et a constaté que l'opération n'occasionnerait pas pour la société de dommages manifestement abusifs à la lumière de la politique menée par la société. Le conseil restreint a également été assisté par un expert immobilier indépendant « Jones Lang Lasalle » qui a réalisé un rapport d'évaluation sur les biens immobiliers concernés par l'opération. Cet expert a été rémunéré par la société Warehouses Estates Belgium SCA.

Sur base des résultats de ces analyses, le conseil d'administration restreint a voté favorablement pour le projet d'acquisition des biens immobiliers à la société Bel Is Immo SA. La décision a été prise par le conseil d'administration restreint car l'article 523 du Code des Sociétés était également d'application. Par conséquent, les administrateurs qui avaient un intérêt opposé de nature patrimoniale à la décision relevant du conseil d'administration ne pouvaient pas assister aux délibérations du conseil d'administration, ni prendre part au vote.

A notre avis, les données économiques et vérifiables contenues dans le procès-verbal du conseil d'administration restreint du 2 mars 2009 décrit ci-avant sont fidèles.

Le présent rapport a été préparé dans le cadre de l'application de l'article 524 §3 du Code des Sociétés et ne peut être utilisé à d'autres fins. »

Les administrateurs ont conclu que l'article 59 de l'Arrêté Royal était respecté compte tenu que la valeur d'acquisition retenue par le Conseil d'Administration, était inférieure à celle déterminée par l'expert attitré de la Sicafi et que donc cette acquisition ne portait pas préjudice aux actionnaires de la Sicafi.

Conformément à l'article 24 de l'AR sicafi, les administrateurs ont estimé que les conditions financières étaient tout à fait en phase avec le marché. Ils ont également constaté que ni les actionnaires de la S.C.A. W.E.B. ni ceux de la société vendeuse ne tiraient de cette vente un avantage anormal ou critiquable.

L'acte authentique s'est tenu le 14/04/2009.

Vente

Sur base du droit espagnol, la Sicafi W.E.B. était toujours réputée propriétaire d'un terrain situé en Espagne, alors que sur base du droit belge, ce terrain avait été comptablement transféré à la S.A. BEL IS IMMO, société liée à W.E.B. (car elles forment un « consortium » au sens de l'article 10 du Code des Sociétés), avant l'entrée en Bourse. Par conséquent ce terrain n'était plus repris dans la liste des biens de la Sicafi.

Un amateur s'est manifesté pour l'acquisition de ce terrain au prix de 375.000 €.

Les sociétés BEL IS IMMO et W.E.B. formant un « consortium » étant donné que leurs actions sont détenues en majorité par les mêmes personnes, l'Article 24 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux Sicaf immobilières est d'application ⁽¹⁾ pour l'opération visée à savoir :

- la vente à un tiers du terrain espagnol par la Sicafi pour le compte de la S.A. BEL IS IMMO, cette dernière étant une société liée à la Sicafi.
- la régularisation économique, c'est à dire le remboursement par la Sicafi des fonds perçus lors de cette vente au profit de la S.A. BEL IS IMMO puisque les deux entités forment un consortium.

Par conséquent, un bureau d'expertises a été mandaté conformément à l'article 59 de l'Arrêté Royal du 10/04/1995 relatif aux Sicaf Immobilières pour évaluer le terrain situé en Espagne, il s'agit de « DTZ SPAIN - Madrid », cet expert espagnol fait partie du groupe DTZ qui est l'expert agréé de la Sicafi.

Dès lors, la Sicafi W.E.B. a vendu le terrain susmentionné pour le compte de BEL IS IMMO en date du 28/07/2009.

Il s'agit principalement d'une régularisation administrative n'ayant aucune incidence financière pour la Sicafi. La vente ayant été réalisée de gré à gré, aucune rémunération n'a été payée. Afin d'assurer l'intérêt de l'ensemble des actionnaires de la Sicafi lors de l'opération, des mesures ont été prises afin que W.E.B. SCA ne supporte aucune charge généralement quelconque ou aucun manque à gagner de cette régularisation ainsi qu'aucune responsabilité de quelque ordre que ce soit vis-à-vis de l'acheteur espagnol dans le cadre de la vente du terrain.

A cet égard, une convention de rétrocession a été rédigée et signée entre la sicafi et Bel Is Immo SA, laquelle prévoit que :

- la S.C.A. W.E.B. rétrocédera à la S.A. BEL IS IMMO les fonds à provenir de la vente du terrain, soit 375.000 €.

- S.C.A. W.E.B. ne supportera aucune charge généralement quelconque de cette régularisation : Tous les frais, droits, taxes ou autres charges relatifs à la vente du terrain situé en Espagne sont à charge de l'acquéreur. Si cette cession engendrait d'autres frais à charge du vendeur, ces derniers resteront exclusivement à charge de la S.A. BEL IS IMMO.
- S.A. BEL IS IMMO garantit S.C.A. W.E.B. de tout recours, dommages, indemnité, frais, impôts, etc... qui pourraient lui être réclamés qui trouveraient leur origine dans la propriété ou de l'usage du terrain d'ARGANDA.

Par ailleurs, une clause a été intégrée dans le contrat de vente qui s'est signé le 28/07/2009, laquelle visait à ce que l'acheteur espagnol renonce à intenter une quelconque action judiciaire à l'égard de W.E.B. SCA et que seule, la S.A. BEL IS IMMO pourra être tenue responsable de tout vice, problème -de quelque ordre qu'il soit- relatif à ce terrain.

Le prix de vente (375.000 €) était supérieur à la valeur de l'expert (360.000 €) et donc l'article 24 de l'Arrêté Royal du 10/04/1995 relatif aux Sicafe Immobilières a été respecté.

Les fonds perçus lors de cette vente se retrouvent à la date de la clôture dans le poste « *Autres passifs courants* ». Ces fonds seront transférés dès publication du rapport annuel.

L'appréciation du Commissaire sur l'opération est la suivante :

« Nous avons obtenu une documentation sur les transferts de propriété successifs du terrain situé à Arganda del Rey (Espagne) et notamment

- *Un rapport du réviseur d'entreprises monsieur Deremince, qui a examiné les pièces comptables dans les sociétés cités ci-avant, et qui conclut « En conclusion, toutes les pièces que j'ai reçues m'autorisent à affirmer que, comptablement, le terrain <Arganda> a bien été transféré successivement dans les actifs de sociétés du Groupe Wagner, soit par paiement, soit par compensation avec des dettes existantes, de sorte que, avec certitude, l'acquisition de l'une réduisait à due concurrence l'actif de l'autre. Je peux en outre attester que, actuellement, le terrain est bien inscrit à l'actif de la société <BEL IS IMMO> au compte d'actif <220000 ter'ain Arganda> pour un montant de 305.482,17 EUR". Ce rapport est ensuite attesté par les notaires associés Hubert Michel et Jean-Philippe Matagne.*
- *Un rapport de Maître Krack, qui conclut 'Entre les parties, les cessions sont parfaites et le droit de propriété a bien été valablement transféré à la SA BEL IS IMMO. A l'égard des tiers, la SCA WAREHOUSES ESTATES BELGIUM apparaissait toujours comme le propriétaire. Entre les parties, il faut considérer que le vrai propriétaire à savoir la SA BEL IS IMMO a donné mandat à la SCA WAREHOUSES ESTATES BELGIUM, propriétaire apparent, de vendre le bien à un tiers qui acquiert valablement le bien de celui qui en détient le titre avec l'accord express de celui qui en détient le droit.'*
- *Un rapport de l'expert DTZ Ibérica qui évalue les terrains à 360.000 EUR. Selon nos informations, DTZ est lié au bureau Wissinger, qui évalue également les biens immobiliers de la sicafi pour les besoins des comptes de la S.C.A. WEB.*
- *Nous avons consulté, sur le site de la BNB, les comptes de la SOCIETE WALLONNE A PORTEFEUILLE au 30 septembre 2004, approuvés par l'Assemblée Générale du 18 mars 2005 et déposés en date du 23 juin 2005. Nous constatons que le rapport de gestion du conseil d'administration sur les comptes annuels reprend l'acquisition du terrain Arganda comme un des événements de l'exercice.*

Après examen des pièces préparées par les responsables de la S.C.A. W.E.B., nous sommes d'avis que la Sicafi devrait comptabiliser la transaction de cession dans ses comptes. Bien que nous sommes d'avis que la Sicafi n'est pas propriétaire économique des ter'ains, et que ces terrains ont été cédés économiquement à d'autres sociétés du groupe, nous considérons que chaque transaction juridique devrait engendrer une écriture comptable dans la société.

Nous comprenons qu'aucun résultat ne sera comptabilisé dans la S.C.A. WEB et nous marquons notre accord sur ce traitement comptable au niveau du bilan. Néanmoins, nous estimons que cette transaction et ses conséquences doivent être rendues publiques et commentées dans le rapport annuel.

Après analyse de la valeur des fonds propres depuis 2004, nous estimons que cette transaction ne dépassait à aucun moment 1% des fonds propres et que la Sicafi ne doit pas appliquer les exigences de l'article 524 du Code des sociétés. »

Investissements réalisés

Lors de l'exercice 2009, la Sicafi a affecté +/- 1.000.000 € en aménagement de bâtiments existants afin d'optimiser les revenus locatifs et de satisfaire aux demandes de certains locataires, nouveaux ou existants. Ces travaux ont notamment consisté en divers travaux d'agrandissement de certaines cellules commerciales, en rénovations de façades ou en travaux de peinture. Tous ces travaux étant bien entendu réalisés dans le but de maintenir le patrimoine immobilier en bon état locatif.

La Sicafi a investi +/- 245.000 € dans la finalisation de la construction d'un club de Tennis couvert et la transformation d'un bâtiment commercial existant.

Corporate Governance

La Sicafi dispose d'une « Charte de Corporate Governance » ainsi qu'une « Politique d'investissement ». Par ailleurs, un rapport sur le respect des règles de « Corporate Governance » est établi par le Conseil d'Administration et présenté à l'Assemblée Générale.

Les critères d'indépendance définis dans notre « Charte de Corporate Governance » viennent d'être renforcés pour rencontrer les exigences du nouvel article 526 ter du Code des sociétés, entré en vigueur depuis le 08/01/2009. Les administrateurs indépendants actuels nommés avant le 8/01/2009 continueront à siéger jusqu'au 1/07/2011. En cas de nomination d'un nouvel administrateur, ce dernier devra être un administrateur indépendant, répondant directement à l'article 526 ter du Code des sociétés.

A partir de l'exercice 2010, la Sicafi a confié les fonctions attribuées au comité d'audit au conseil d'administration dans son ensemble, qui sera dans ce cas présidé par un administrateur indépendant, ce en conformité avec la loi du 17/12/2008, entrée en vigueur depuis le 08/01/2009.

Lors de l'exercice 2009, il n'y a pas eu d'autres opérations que celles décrites ci-avant pouvant générer des conflits d'intérêts au sens de l'article 523 et ou 524 du Code des sociétés.

Evénements post clôture

Une décision d'investissement supérieur à 2.500.000 € nécessitant une décision spéciale du conseil d'administration a été soumise aux membres du conseil d'administration. Il s'agit d'un bien semi industriel situé route Nationale 5 à Gosselies. La valeur d'investissement négociée, étant fixée à 3.250.000 €, l'accord préalable des membres du Conseil d'Administration avait été sollicité et entériné lors du conseil d'administration du 7/05/2009. Conformément à l'article 59 de l'A.R. relatif aux Sicaf Immobilières, une expertise du bien par l'expert agréé de la Sicafi a été réalisée. Cette expertise détermine la valeur d'investissement à 3.260.000 € et la Fair Value à 3.180.000 €. Le compromis a été signé en date du 13/08/2009. L'acte authentique est fixé le 1/12/2009.

Requalification de réserves.

Par souci de transparence vis-à-vis des actionnaires, la variation de la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers avant l'introduction des normes IAS-IFRS exprimée antérieurement dans le poste « Résultats reportés des exercices antérieurs » a été transférée dans le poste « Réserves Indisponibles ».

A titre informatif, il convient de préciser que :

- Les comptes annuels clôturés au 30/09/2009 ont déjà prévu la requalification en réserves indisponibles des « variations de la juste valeur des immeubles de placement comptabilisées dans le résultat reporté avant l'entrée en vigueur des normes IAS/IFRS ».
- Les « variations de la juste valeur des instruments financiers et des immeubles de placement après l'entrée en vigueur des normes IAS/IFRS » ont été comptabilisées dans le poste des « résultats reportés des exercices antérieurs ».

Par souci d'harmonisation avec d'autres Sicafi, le gérant décide donc de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08/12/2009 la requalification du poste de « réserves indisponibles » issues des variations de la juste valeur du patrimoine immobilier et des instruments financiers avant l'application des normes IAS-IFRS reprises dans les capitaux propres, soit 46.020.307,89 €, en « réserves disponibles ».

Cette opération n'est pas réalisée dans le cadre d'une éventuelle distribution de ces réserves. La gérante garantit à l'actionnaire un niveau des fonds propres suffisant.

Affectation du résultat

Au vu des bons résultats de l'exercice, la gérante décide de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08/12/2009 la distribution d'un dividende brut de 3,01 € soit un dividende net de 2,56 € représentant un rendement brut de 8,69 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle soit 34,64 €. Ce dividende proposé⁽¹⁾ est en augmentation de 13,78 % par rapport à celui distribué lors de l'exercice précédent; il sera libéré contre la remise du coupon n°11.

Afin de distribuer le dividende proposé de l'exercice 2009 (6.935.464,66 €⁽¹⁾), la somme de 927.136,21 € sera prélevée du poste « résultats reportés des exercices antérieurs » et ajoutée au résultat net de 6.008.328,45 €.

Ce dividende correspond à 87,55% du résultat sur lequel porte une obligation de distribution⁽²⁾ (minimum 80 %) déterminée conformément à l'A.R. du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques modifiant l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

⁽¹⁾ Sous réserve de l'approbation de l'A.G.O. des actionnaires du 08/12/2009.

⁽²⁾ L'obligation de distribution prévue par l'article 7 précité ne s'applique qu'en cas de résultat net positif

Malgré la crise du secteur financier et la détérioration récente du climat économique général, il n'y a pas eu depuis la date de clôture de l'exercice d'événements ni d'éléments qui soient de nature à modifier de manière significative les comptes annuels arrêtés au 30/09/2009.

Au cours de cet exercice la société n'a pas engagé de frais de recherche et de développement. Les honoraires relatifs à la mission de contrôle, pour un montant de 20.000,00 €, ont été attribués au Commissaire « Deloitte ».

Pour l'exercice à venir, la Sicafi a de nombreux projets d'expansion et de réhabilitation qui verront le jour dès l'obtention des autorisations administratives sollicitées au cours de cet exercice.

Nous vous demandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis et de donner décharge au Conseil d'Administration pour sa gestion ainsi qu'au Commissaire pour l'exercice de son mandat.

*Le conseil d'administration de W.E.B. S.A.
Gérant statutaire de la Sicafi W.E.B S.C.A.*

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA
RAPPORT DU COMMISSAIRE
SUR L'EXERCICE CLOTURE LE 30 SEPTEMBRE 2009
PRESENTE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire qui nous a été confié. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels ainsi que les mentions et informations complémentaires requises.

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA, établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, et comprenant le bilan clôturé au 30 septembre 2009, le compte de résultats, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives. Le bilan s'élève à 130.053 (000) EUR et le bénéfice de l'exercice clôturé à cette date s'élève à 6.008 (000) EUR. Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques complémentaires requises par le Code des Sociétés.

L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité du gérant. Cette responsabilité comprend entre autres: la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en œuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes annuels. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, y compris l'évaluation du risque que les comptes annuels contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans le cadre de cette évaluation de risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur dans la société pour l'établissement et la présentation sincère des comptes annuels afin de définir les procédures de contrôle appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société. Nous avons également évalué le bien-fondé des règles d'évaluation, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société, ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu du gérant et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes annuels clôturés au 30 septembre 2009 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats de la société et des flux de trésorerie de la société conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Mentions et informations complémentaires

L'établissement et le contenu du rapport de gestion, ainsi que le respect par la société du Code des Sociétés et des statuts, relèvent de la responsabilité du gérant.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions et informations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels:

- Le rapport de gestion traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.

- En application de l'article 523 du Code des Sociétés, nous devons en outre vous faire rapport sur l'opération suivante qui a eu lieu depuis votre dernière assemblée générale ordinaire et dont il est fait mention dans le rapport de gestion. Elle concerne l'acquisition de cinq biens immobiliers distincts appartenant à la société anonyme Bel Is Immo dans laquelle plusieurs de vos administrateurs ont des intérêts. Cette acquisition s'est réalisée au prix de 8.100 (000) EUR, prix qui a été fixé en se référant à une valorisation réalisée par le bureau d'expertise Wissinger & Associés qui s'élevait à 8.164 (000) EUR acte en mains, ainsi qu'à celle d'un autre bureau d'expertises, Jones Lang Lasalle, mandaté par les administrateurs indépendants et qui donnait une valeur d'investissement de 8.272 (000) EUR.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Diegem, le 2 novembre 2009

Le commissaire

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par **Philip Maeyaert**

Tableau des flux de trésorerie (en €)

	2008	2009
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	109.430	162.060
Résultat de l'exercice	15.582.968	6.008.328
+ Résultat financier	1.034.339	983.138
+/- Variation de la juste valeur des instruments financiers ⁽¹⁾	148.982	1.604.133
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	1.442	-1.086
Eléments sans effet de trésorerie	-8.786.401	309.244
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placements	-8.791.808	59.831
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placements	-20.930	0
+ Pertes de valeur (- reprises de perte de valeur) sur créances commerciales	26.337	249.413
Variations du besoin en fonds de roulement	-678.988	-530.854
Mouvements des éléments de l'actif	219.836	-172.264
Créances commerciales	235.032	-39.922
Autres Créances	-1.114	-146.616
Charges à reporter et produits à recevoir	-14.082	14.274
Mouvements des éléments du passif	-898.824	-358.589
Dettes commerciales	-258.375	-461.718
Variation des dettes fiscales	-908.597	67.144
Charges à imputer et revenus à reporter	268.148	35.984
- Variation des actifs non courants	0	0
- Impôts payés (+ impôts encaissés)	-1.134	1.091
Autres	-22.958	-35.273
Flux de trésorerie des activités opérationnelles (A)	7.278.249	8.338.722
- Acquisitions immeubles de placement	-154.923	-8.100.000
+ Cessions immeubles de placement	340.000	0
- Projets de développement	-3.310.024	-1.245.403
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente	262.000	0
+ Cessions autres actifs	0	0
Flux de trésorerie des activités d'investissement (B)	-2.862.947	-9.345.403
Variation des dettes financières	2.353.867	8.129.545
Intérêts payés	-1.281.332	-1.153.635
Intérêts reçus	245.043	170.462
Dividendes payés	-5.680.251	-6.077.987
Flux de trésorerie des activités de financement (C)	-4.362.673	1.068.385
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	162.060	223.764

(1) Au 30/09/09 les instruments de couverture de taux ont été valorisés à - 1.757.283 € contre - 153.150 € au 30/09/08 soit une variation de la juste valeur des instruments financiers de - 1.604.133 €

Etat des variations des capitaux propres (en €)

	<i>Capital</i>	<i>Réserve Légale</i>	<i>Réserves Indisponibles</i>	<i>Réserves Disponibles</i>	<i>Résultats Reportés</i>	<i>Capitaux propres</i>
AU 30/09/2007	6.700.000	40.376	46.020.308	2.332.645	26.488.515	81.581.843
Dividendes sur le résultat 2006/2007					-5.689.248	-5.689.248
Affectation du résultat 2006/2007 aux réserves disponibles				101.786	-101.786	
Résultat de l'exercice 2007/2008					15.582.968	15.582.968
AU 30/09/2008	6.700.000	40.376	46.020.308	2.434.431	36.280.448	91.475.563
Dividendes sur le résultat 2007/2008					-6.095.623	-6.095.623
Affectation du résultat 2007/2008 aux réserves disponibles				20.930	-20.930	
Résultat de l'exercice 2008/2009					6.008.328	6.008.328
AU 30/09/2009	6.700.000	40.376	46.020.308	2.455.361	36.172.223	91.388.268

NOTE 1 : Informations générales et méthodes comptables**INFORMATIONS GENERALES**

Warehouses Estates Belgium S.C.A. (ci-après dénommée « W.E.B. S.C.A. » ou la « Société ») est une société d'investissement à capital fixe immobilière (Sicaf immobilière) de droit belge. Les comptes annuels de la Société au 30/09/2009 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 30/10/2009.

MÉTHODES COMPTABLES**1. Base de préparation**

La Société a établi ses comptes annuels conformément au référentiel IFRS (« International Financial Reporting Standards ») tel qu'adopté dans l'Union européenne dès l'exercice clôturé le 30/09/2006.

La Société n'a pas anticipé l'application des nouvelles normes et interprétations dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 30/09/2009.

a) Nouvelles normes et interprétations appliquées pour la première fois

Aucune nouvelle norme comptable n'a été appliquée pour la première fois au cours de l'exercice comptable clôturé au 30/09/09 : les nouvelles dispositions IFRS entrant en vigueur au cours de cet exercice seront applicable à la Société pour l'exercice débutant le 1/10/2010.

b) Nouvelles normes et interprétations non encore en vigueur

- *IAS 1 "Presentation of Financial Statements" (revised 2007)*, applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1/01/2009. Cette norme aura des conséquences principalement sur la présentation du résultat et sur la terminologie utilisée dans les comptes annuels 2010 ;

- *IAS 40 « Investment property » (improvement 2008)* applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1/01/2009. Cette modification de la norme IAS 40 impose notamment d'évaluer les projets de développement à leur juste valeur, alors qu'ils sont actuellement évalués au coût pendant la phase de construction ;

- *IAS 23 « Borrowing Costs » (revised 2007)*, applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1/01/2009. Une entité est désormais obligée de comptabiliser les coûts d'emprunt, non pas en charge, mais dans le coût de l'actif éligible lors d'acquisition, de construction ou de production d'actif éligible. Compte tenu de la modification précédente (mise à la juste valeur des projets de construction), cette révision ne devrait pas avoir d'impact ;
- *IFRS 3 « Business Combinations » (revised 2008)*, applicable à compter de l'exercice clos le 30/09/2011. Cette norme révisée ne devrait pas avoir d'impact dans la mesure où la Société ne réalise pas de regroupements d'entreprises ;
- *IFRS 7 « Financial Instruments : Disclosures » (improvements 2009)*, applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1/01/2009. Cette amélioration de la norme impose la présentation d'informations supplémentaires sur les instruments financiers et devrait avoir un impact limité ;
- *IFRS 8 « Operating segments »*, applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1/01/2009, elle remplace la norme IAS 14. Cette norme devrait avoir un impact limité sur les informations sectorielles présentées dans les annexes ;

La Sicafi n'a repris que les normes, interprétations et amendements futurs susceptibles de lui être applicable.

2. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont les terrains et/ou constructions détenus par W.E.B. sca pour en dégager des loyers. 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 dont les variations sont comptabilisées directement dans le compte de résultats.

La juste valeur correspond au montant contre lequel un immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, avec leurs accords, et dans des conditions de concurrence normale. Du point de vue du vendeur, elle doit être comprise déduction faite des droits d'enregistrement. Ces droits varient entre 2,5 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, qui constitue la différence, est effectuée par un expert indépendant tous les 3 mois.

3. Projets de développement

Les projets de développement sont des immeubles en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure comme immeuble de placement. Conformément à IAS 16 – *Immobilisations corporelles*, les projets de développement sont évalués à leur coût qui, outre le prix d'achat, comprend tous les coûts directement attribuables à l'acquisition, la construction ou l'aménagement de l'immeuble. Les intérêts encourus sur les projets de développement ne sont pas incorporés dans le coût du projet mais directement comptabilisés en charges financières conformément au traitement de référence prévu par IAS 23 – *Coûts d'emprunt*.

A chaque clôture, W.E.B. sca détermine s'il existe un quelconque indice de perte de valeur pour ses projets de développement en cours. Dans l'affirmative, un test de dépréciation est effectué selon IAS 36 – *Dépréciation d'actifs* en comparant la valeur comptable de l'immeuble en cours avec sa valeur recouvrable. Si cette dernière est inférieure à la valeur comptable, une perte de valeur est comptabilisée directement en résultat.

Une fois la construction ou l'aménagement achevé, les biens immobiliers sont transférés parmi les immeubles de placement et évalués à leur juste valeur selon IAS 40. La différence entre la juste valeur et le coût est alors directement comptabilisée en résultat.

4. Actifs 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 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 d'un an.

5. Instruments financiers

Créances et dettes commerciales

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Dettes financières

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

Instruments dérivés

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

6. 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.

7. Produits locatifs

Conformément à IAS 17 – *Contrats de location*, les baux conclus par W.E.B. sca constituent des contrats de location simple car la Société conserve les principaux risques et avantages associés à la propriété des immeubles de placement. Les loyers perçus sont donc comptabilisés en produits locatifs de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

8. Impôts

Exit tax

La taxe de sortie supportée par W.E.B.sca sur les plus-values provenant de la fusion avec une société n'ayant pas le statut de Sicafi immobilière est comptabilisée en charge d'impôts de l'exercice au cours duquel les immeubles sont portés à leur juste valeur selon IAS 40. Tout ajustement ultérieur du passif correspondant est également porté en charge d'impôts.

Impôts sur le résultat

Les impôts sur le résultat portent principalement sur l'activité de la Société en dehors de la Belgique car elle n'y bénéficie pas du statut fiscal propre aux Sicafi immobilières.

La charge d'impôts 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. La Société ne comptabilise des actifs d'impôts différés que dans la mesure où il est probable qu'elle disposera de bénéfices imposables permettant la réalisation de ces actifs.

**NOTE 2. Sources principales d'incertitudes relatives aux estimations
et jugements comptables significatifs**

Les immeubles de placement, qui constituent la quasi-totalité de l'actif de W.E.B. sca, sont estimés à leur juste valeur par un expert indépendant en application des principes développés dans les méthodes comptables et dans la note 4.

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

NOTE 3. Informations sectorielles 2008-2009

30/09/2008	<i>Halls Industriels</i>	<i>Commerces</i>	<i>Bureaux</i>	<i>Autres</i>	<i>Non alloués</i>	<i>Total</i>
Comptes de résultats						
Résultat locatif net	3.139.651	5.579.454	283.850	553.410	0	9.556.365
Résultat immobilier	3.065.999	5.523.052	274.796	555.255	0	9.419.102
XII. Frais de gestion immobilière	-155.726	-278.712	-12.816	-26.289	0	-473.543
XIV. Frais généraux de la société	-86.407	-152.601	-7.757	-15.109	0	-261.874
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	-18.889	39.819	0	20.930
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	687.112	8.163.596	-164.447	105.547	0	8.791.808
Résultat d'exploitation	3.135.535	12.964.514	51.349	639.327	-22.994	16.767.731
Résultat financier	0	0	0	0	-1.183.321	-1.183.321
Impôt	0	0	0	0	-1.442	-1.442
Résultat net	3.135.535	12.964.514	51.349	639.327	-1.207.757	15.582.968

30/09/2009	<i>Halls Industriels</i>	<i>Commerces</i>	<i>Bureaux</i>	<i>Autres</i>	<i>Non alloués</i>	<i>Total</i>
Comptes de résultats						
Résultat locatif net	3.637.133	5.908.288	282.686	553.645	0	10.381.751
Résultat immobilier	3.571.491	5.930.794	277.898	556.098	0	10.336.281
XII. Frais de gestion immobilière	-179.686	-316.451	-12.825	-26.741	0	-535.703
XIV. Frais généraux de la société	-148.584	-252.790	-11.584	-22.671	0	-435.629
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.015.386	957.730	-7.097	4.922	0	-59.831
Résultat d'exploitation	1.901.793	5.960.321	222.396	510.003	0	8.594.513
Résultat financier	0	0	0	0	-2.587.271	-2.587.271
Impôt	0	0	0	0	1.086	1.086
Résultat net	1.901.793	5.960.321	222.396	510.003	-2.586.185	6.008.328

Informations sectorielle secondaire

	<i>Gosselies</i>	<i>City-Nord</i>	<i>Autres Régions</i>	<i>Total</i>
30/09/2008				
Revenus locatifs	3.550.134	3.298.563	2.734.004	9.582.701
Immeubles de placement (fair value)	44.135.872	48.347.316	25.550.113	118.033.301
Transfert des projets de développement	842.687	0	154.923	997.610
30/09/2009				
Revenus locatifs	4.143.534	3.285.264	3.202.365	10.631.164
Immeubles de placement (fair value)	44.912.892	49.767.804	32.638.177	127.318.873
Transfert des projets de développement	245.009	0	8.100.000	8.345.009

ACTIF au 30 septembre 2008 (en €)

BILAN	<i>Halls Industriels</i>	<i>Commerces</i>	<i>Bureaux</i>	<i>Autres</i>	<i>Non Alloués</i>	<i>Total</i>
I. Actifs non courants						118.033.301
C. Immeubles de placement	37.969.046	73.941.023	1.237.877	4.885.355	0	118.033.301
D. Projets de développement	0	0	0	0	0	0
F. Actifs financiers non courants	0	0	0	0	0	0
II. Actifs courants						2.713.875
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	0
D. Créances commerciales	649.070	1.432.267	46.632	111.316		2.239.284
E. Créances fiscales et autres actifs courants	0	0	0	0	268	268
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	0	0	0	0	162.060	162.060
G. Comptes de régularisation	117.634	164.849	10.906	15.748	3.126	312.263
TOTAL DE L'ACTIF	38.735.750	75.538.139	1.295.415	5.012.419	165.454	120.747.176

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF au 30 septembre 08 (en €)

	<i>Halls Industriels</i>	<i>Commerces</i>	<i>Bureaux</i>	<i>Autres</i>	<i>Non Alloués</i>	<i>Total</i>
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES						91.475.563
A. Capital	0	0	0	0	6.700.000	6.700.000
D. Réserves	0	0	0	0	48.495.114	48.495.114
E. Résultats reportés	0	0	0	0	36.280.448	36.280.448
PASSIF						
I. Passifs non courant						20.147
B. Dettes financières non courantes	0	0	0	0	20.147	20.147
F. Passifs d'impôts différés	0	0	0	0	0	0
II. Passifs courants						29.251.466
B. Dettes financières courantes	0	0	0	0	25.560.000	25.560.000
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	153.150	153.150
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	508.101	345.096	12.304	12.874	150.283	1.028.658
E. Autres passifs courants	0	0	0	0	65.631	65.631
F. Comptes de régularisation	749.298	1.494.020	59.551	139.630	1.528	2.444.027
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.257.399	1.839.116	71.855	152.504	117.426.302	120.747.176

ACTIF au 30 SEPTEMBRE 2009 (en €)

BILAN	Halls Industriels	Commerces	Bureaux	Autres	Non Alloués	Total
I. Actifs non courants						127.318.873
C. Immeubles de placement	38.824.583	82.365.148	1.230.942	4.898.200	0	127.318.873
D. Projets de développement	0	0	0	0	0	0
F. Actifs financiers non courants	0	0	0	0	0	0
II. Actifs courants						2.733.733
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	0
D. Créances commerciales	669.219	1.259.639	59.107	78.707	0	2.066.672
E. Créances fiscales et autres actifs courants	0	145.309	0	0	0	145.309
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	0	0	0	0	223.764	223.764
G. Comptes de régularisation	100.427	166.152	13.802	17.574	35	297.989
TOTAL DE L'ACTIF	39.594.228	83.936.248	1.303.850	4.994.480	223.799	130.052.606

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF au 30 SEPTEMBRE 09 (en €)

	Halls Industriels	Commerces	Bureaux	Autres	Non Alloués	Total
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES						91.388.268
A. Capital	0	0	0	0	6.700.000	6.700.000
D. Réserves	0	0	0	0	48.516.044	48.516.044
E. Résultats reportés	0	0	0	0	36.172.223	36.172.223
PASSIF						
I. Passifs non courant						34.692
B. Dettes financières non courantes	0	0	0	0	34.692	34.692
F. Passifs d'impôts différés	0	0	0	0	0	0
II. Passifs courants						38.629.646
B. Dettes financières courantes	0	0	0	0	33.300.000	33.300.000
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	1.757.283	1.757.283
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	161.305	256.034	16.336	11.705	188.705	634.084
E. Autres passifs courants	0	0	0	0	458.267	458.267
F. Comptes de régularisation	742.765	1.507.327	87.438	142.372	110	2.480.011
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	904.070	1.763.361	103.774	154.077	127.127.325	130.052.606

NOTE 4. Projets de développement

	2008	2009
Solde au 01/10/N-1	0	0
Investissements	842.687	245.009
Acquisitions	154.923	0
Transfert aux immeubles de placement	-997.610	-245.009
Solde à la clôture N	0	0

INVESTISSEMENTS**□ CITY ACADEMY TENNIS –RN5 à 6041 Gosselies**

Un permis d'urbanisme a été octroyé pour l'extension du Tennis club avec création d'un « club-house » et 4 terrains couverts. Les travaux de construction entamés lors du précédent exercice se sont achevés dans le début de l'exercice, le bâtiment ayant été mis à disposition du locataire le 15/11/2008. Un montant de +/- 220.000 € TVAC a été affecté aux

investissements. Au 30/09/2009, la valeur d'investissement du bâtiment était déterminée par l'expert immobilier à 1.514.000 € avec un rendement de 7,37 %.

□ **ARCADE –RN5 à 6041 Gosselies**

Un permis d'urbanisme a été octroyé pour la transformation des façades et un changement d'affectation en show room en date du 26/05/08. Des investissements de l'ordre de 25.000 € TVAC ont été réalisés pour ce projet, ce qui a apporté une plus value importante au site. Au 30/09/2009, la valeur d'investissement du bâtiment était déterminée par l'expert immobilier à 1.158.000 € avec un rendement de 7,77 %.

Nonobstant les investissements précités, la Société a réalisé divers investissements en aménagement des bâtiments existants afin d'optimiser les revenus locatifs pour un total de +/-1.000.000 € au 30/09/2009. Le détail de ce poste est repris dans la note 5 (Immeubles de placements).

NOTE 5. Immeubles de placements

	2008	2009
Solde au 01/10/N-1	106.076.726	118.033.301
Transfert des projets de développement	997.610	245.009
Acquisitions	0	8.100.000
Dépenses capitalisées	2.467.337	1.000.394
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	0	0
Cessions ⁽¹⁾	-300.180	0
Augmentation/(diminution) de juste valeur	8.791.808	-59.831
Solde à la clôture N	118.033.301	127.318.873

L'expert immobilier effectue trimestriellement une valorisation des immeubles de placement en conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de Sicaf Immobilière. La juste valeur est définie comme la valeur, hors droits de mutation, la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées. Cette valeur ne reflète ni les dépenses d'investissement futurs qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses. Elle repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant aux propriétaires. Le taux d'actualisation dépend principalement des taux d'actualisation observés sur le marché de l'investissement immobilier eu égard à la localisation et à la qualité des bâtiments et des locataires à la date de valorisation. Les loyers futurs sont estimés sur base des loyers contractuels existants et des anticipations du marché immobilier propre à chaque immeuble pour les périodes subséquentes.

La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'Etat d'un droit de mutation. Le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue. L'analyse de l'historique des cessions réalisées sur le marché belge durant les années 2003 à 2005 incluses donne un taux moyen de coût de transaction de 2,5 %. Aussi, la valeur probable de réalisation des immeubles de plus de 2.500.000 EUR, droits déduits, correspondant à la juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IFRS, peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5 %. Ce taux de 2,5% sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à +/- 0,5%. Pour les autres immeubles, les droits d'enregistrement ont été déduits.

Au moment de l'acquisition de l'immeuble, la valeur d'investissement, incluant les droits de mutation, est comptabilisée à l'actif du bilan et lors de la première évaluation, par l'expert immobilier, la comptabilisation est réalisée sur base de la "Juste valeur" (c-à-d hors droits de mutation). La différence, positive ou négative, entre les deux valeurs retenues est comptabilisée en compte de résultats.

(1) Les 300.180 € repris au poste « Cessions » dans le tableau ci-dessus sont détaillés dans la note 6 au point 2 du rapport annuel 2008

ACQUISITIONS

L'acquisition des 5 biens immobilier appartenant à la sa Bel Is Immo est détaillée dans le présent rapport au chapitre « Raport de gestion », section B. « Opérations majeurs de l'exercice 2009 ».

DEPENSES CAPITALISEES

La Sicafi a réalisé diverses dépenses en aménagement des bâtiments existants afin d'optimiser les revenus locatifs. Lors de l'exercice 2009, ces investissements se sont élevés à +/- 1.000.394 € ; Les principaux postes sont détaillés comme suit :

❑ **KREFEL –CITY NORD à 6041 Gosselies**

Un permis d'urbanisme a été octroyé pour l'agrandissement de la surface commerciale ainsi que la transformation des façades en date du 18/11/2008. Des investissements importants de l'ordre de 110.000,00 € TVAC ont été réalisés ce qui générera une augmentation des revenus locatifs de plus de 30.000,00 € / an à partir de la réouverture du magasin intervenue le 1/06/2009. Au 30/09/2009, la valeur d'investissement du bâtiment était déterminée par l'expert immobilier à 1.469.000 € soit une augmentation de 23,76 % sur un an avec un rendement sur loyer net de 7,57 %.

❑ **MESSALINE –CITY NORD à 6041 Gosselies**

Un permis d'urbanisme a été octroyé en date du 06/08/2009 pour la transformation des façades de la galerie ainsi que l'agrandissement de certaines surfaces commerciales s'y trouvant. Des investissements de l'ordre de 167.000,00 € TVAC ont été réalisés pour une première surface commerciale, ce qui a généré une augmentation des revenus locatifs dès l'ouverture du magasin intervenue le 01/09/2009.

Les travaux d'aménagement et d'extension de la galerie sont en cours et près de 80.000 € TVAC ont déjà été affectés à ce projet. L'ensemble devrait être finalisé pour la fin de premier semestre de l'exercice 2010.

Au 30/09/2009, la valeur d'investissement du bâtiment était déterminée par l'expert immobilier à 3.333.000 € soit une augmentation de 14,26 % sur un an pour un rendement sur loyer net de 9,05 %.

❑ **EX-SONACA –RN5 à 6041 Gosselies**

Suite au départ de la « SONACA sa » fin février 2008, des travaux de démolition des bureaux intérieurs, de remise en état des lanternes, de placement d'exutoires de fumée, compartimentage de Résistance au Feu ainsi que de réfection de la dalle de sol en Poly béton ont été effectués afin de re-louer le bien.

Un permis d'urbanisme pour le réaménagement du bâtiment a été octroyé en date du 15/10/2008. Des investissements évalués à 290.000 € TVAC ont été réalisés pour ce projet, le bâtiment ayant été mis à disposition du locataire le 15/11/2008.

Au 30/09/2009, la valeur d'investissement du bâtiment était déterminée par l'expert immobilier à 4.381.000 € soit une augmentation de 1,13 % sur un an pour un rendement sur loyer net de 7,72 %.

❑ **INDUSTEEL – Rue Thomas Bonnehill, 30 à 6030 Marchienne-au-pont**

Suite au départ de la sa DUFERCO fin Juillet 2008, des travaux de peinture et de remise en conformité aux normes incendie ainsi que du réseau électrique ont été effectués dans le cadre de la signature du nouveau bail pour un total de 65.000 € TVAC, lequel a pris cours le 01/10/2008. Au 30/09/2009, la valeur d'investissement du site était déterminée par l'expert immobilier à 2.393.000 € en diminution de 0,08 % sur un an avec un rendement sur loyer net de 15,60 %.

❑ **CEDIWALL – Rue de l'industrie 12 à 6040 Jumet**

Des travaux de peinture et de remise en conformité du réseau électrique ont été effectués dans le cadre de la signature du nouveau bail pour un total de 37.000 € TVAC, lequel a pris cours le 01/05/2008. Au 30/09/2009, la valeur d'investissement du site était déterminée par l'expert immobilier à 2.390.000 € soit une augmentation de 1,80 % sur un an avec un rendement sur loyer net de 16,11 %.

❑ **EX-DE PAUW INTERNATIONAL – Avenue Jean Mermoz 33 – 6041 Gosselies**

Suite à la faillite du locataire en date du 16/02/2009, des aménagements pour un total de 110.000 € TVAC relatif à des travaux de peinture des bureaux, de remise en conformité et de séparations du bâtiments en 3 surfaces locatives distinctes ont été effectués dans le cadre de la signature de nouveaux baux, dont certains avaient déjà pris cours avant la

clôture de l'exercice. Au 30/09/2009, la valeur d'investissement du site était déterminée par l'expert immobilier à 1.110.000 € soit une diminution de 4,56 % sur un an pour un rendement sur loyer net de 8,54 %.

❑ **EX-THE CUBE – Rue de la pépinière 5 – 6041 Gosselies**

Suite au départ du locataire courant premier semestre de l'exercice 2009, des aménagements pour un total de 30.000 € TVAC relatif à des travaux de remise en conformité des installations électriques et de séparations du bâtiment en 4 surfaces locatives distinctes ont été effectués dans le cadre de la signature des nouveaux baux, certains ayant déjà pris cours. Au 30/09/2009, la valeur d'investissement du site était déterminée par l'expert immobilier à 2.263.000,00 € soit une augmentation de 17,68 % avec un rendement sur loyer net de 3,41 %.

❑ **Lido Shopping – Rue Monnoyer – 6180 Courcelles**

Démolition d'un ancien bâtiment désaffecté pour un montant de 36.000 € TVAC.

NOTE 6. Créances commerciales et créances douteuses

	2008	2009
Créances commerciales	2.239.284	2.066.672
Clients	2.211.789	2.073.597
Clients créditeurs	-14.480	-6.925
Factures à établir	41.975	0
Créances douteuses	208.290	420.824
Réductions de valeur actée sur créances douteuses	-208.290	-420.824

Les loyers sont payables anticipativement. Pour la refacturation des charges incombant aux locataires, les factures sont payables à 30 jours fin de mois.

Segmentation par structure d'âge	2008	2009
Créances commerciales	2.211.789	2.073.597
Echu < 30 jours	1.869.133	1.668.815
Echu 30 - 59 jours	165.464	153.312
Echu 60 - 89 jours	25.531	17.341
Echu > 90 jours	151.661	234.129

Segmentation par type de clients	2008	2009
Créances commerciales	2.211.789	2.073.597
Institutions publiques	30.374	43.132
Sociétés	2.161.689	1.994.179
Personnes Physiques	19.726	36.286

Créances douteuses - Tableau des mouvements	2008	2009
A la fin de l'exercice précédent	234.905	208.290
Dotations	27.099	260.843
Utilisations	-53.167	-36.879
Reprises	-547	-11.430
A la fin de l'exercice	208.290	420.824

Un suivi rigoureux de la base clients est effectué de manière journalière sur base d'un listing des loyers échus.

Il faut préciser qu'une garantie bancaire correspondant à 3 mois de loyer, et un paiement anticipatif des échéances trimestrielles de loyer sont prévus contractuellement.

Afin de limiter les risques de pertes en cas de faillite, il a été décidé qu'une provision trimestrielle pour les charges locatives et les taxes soit intégrées dans les conventions de bail. Une régularisation annuelle des taxes est réalisée dans le dernier trimestre de l'exercice.

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

En cas de non-paiement à l'échéance ou lors de son exigibilité, des intérêts moratoires au taux de 1 % par mois seront dus de plein droit et sans mise en demeure, sur toutes sommes dues en raison du bail, non payées à son échéance ou lors de son exigibilité.

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

En date du 16/02/2009, un de nos locataires a été déclaré en faillite. Les actifs de la curatelle nous ont permis de recouvrer notre créance ainsi que de percevoir une indemnité d'occupation pour la période occupée par la curatelle et au surplus de bénéficier d'une indemnité de relocation de près de 6 mois. En outre, les surfaces ont été relouées assez rapidement, de manière à ce que la Sicafi n'ait pas eu à subir de pertes financières dans ce dossier.

Concernant le litige qui nous opposait à un locataire (cfr p 38 du Rapport Financier Semestriel 2009), l'affaire a été plaidée le 23/04/2009. Le jugement nous permettant d'expulser devait intervenir pour le 28 mai mais il n'a jamais été rendu et une faillite a été déclarée en date du 4/05/2009. A la date de la clôture de l'exercice, la dette s'élève à 129.639,48 €, en ce y compris l'indemnité d'occupation du curateur. La garantie locative d'un montant de 25.762,50 € nous a été reversée en date du 24/09/2009. A ce jour, le dossier n'est toujours pas clôturé et nous ne savons pas ce qui pourra éventuellement être perçu. Nous espérons pouvoir récupérer les lieux dans les meilleurs délais. Par souci de prudence et de transparence vis à vis de nos actionnaires, nous avons décidé de prendre en compte l'ensemble de la dette en tant que "créances douteuses" à la clôture de l'exercice 2009. Si une partie des créances devaient être récupérées au cours du prochain exercice, cette dernière sera affectée au poste "reprises de réductions de valeur".

Au cours de l'exercice 2009, le tribunal de Commerce de Charleroi a rendu un jugement de réorganisation judiciaire pour deux locataires en difficulté :

* Le premier a été déclaré en faillite en date du 14/09/2009, alors que les arriérés de loyer s'élevaient à 87.414,59 €. Une garantie locative avait été constituée pour un montant de 15.617,29 €. La déclaration de créance déposée au greffe du tribunal réclame également une indemnité de résiliation égale à 6 mois. Le premier procès verbal de vérification des créances a lieu le 12/11/2009. A ce jour, le dossier n'est toujours pas clôturé mais nous pensons que les actifs de la curatelle seront suffisants pour couvrir tout au moins la dette. Toutefois, par souci de prudence et de transparence vis à vis de nos actionnaires, nous avons décidé de prendre en compte 50 % de la dette, déduction faite du montant de la garantie locative, soit 35.898,65 € en tant que "créances douteuses" à la clôture de l'exercice 2009. Si des créances devaient être perçues au cours du prochain exercice, ces dernières seront affectées au poste "reprises de réductions de valeur".

* Le second a été déclaré en faillite en date du 05/10/2009, alors que les arriérés de loyer s'élevaient à 26.657,88 €. Une garantie locative avait été constituée pour un montant de 8.913,00 €. La déclaration de créance déposée au greffe du tribunal réclame également une indemnité de résiliation égale à 6 mois. Le premier procès verbal de vérification des créances a lieu le 3/12/2009. A ce jour, le dossier n'est toujours pas clôturé mais nous pensons que les actifs de la curatelle seront suffisants pour couvrir tout au moins la dette.

Fin novembre 2008, un exploitant a fait l'objet d'une enquête pénale, suite à laquelle le Juge d'instruction a ordonné le placement des scellés sur le bâtiment, rendant ainsi l'exploitation impossible avec pour conséquence que le locataire ne pouvait honorer ses engagements. Cette situation devait se poursuivre pendant toute la durée de l'enquête, laquelle n'est toujours pas clôturée à ce jour. Néanmoins, après de multiples démarches, nous avons pu obtenir une résiliation du bail afin de ne pas accroître les arriérés de loyer, et nous avons pu obtenir un engagement personnel du locataire pour le paiement de ses dettes. Cela nous a également permis de récupérer les lieux en vue de les remettre sur le marché locatif, une partie étant déjà relouée à la clôture de l'exercice. Toutefois, par souci de prudence et de transparence vis à vis de nos actionnaires, nous avons décidé de prendre en compte 50 % de la dette, soit 29.028,06 €.

NOTE 7. Dettes financières et instruments dérivés

La totalité des dettes financières de la Sicafi sont contractées à taux flottant (Euribor + marge), ce qui lui permet de tirer parti des taux à court terme bas. Le détail de ces dettes financières est fourni ci-dessous :

	2008	2009
1. Straight Loan Banque Dexia	20.600.000	24.850.000
2. Straight Loan Banque BNP Paribas Fortis	0	4.000.000
3. Straight Loan Banque ING	4.960.000	4.450.000
Total des dettes financières courantes	25.560.000	33.300.000
4. Juste valeur des instruments dérivés	153.150	1.757.283
Total des autres passifs financiers courants	153.150	1.727.283

- Le 06/04/2009, le montant de l'ouverture de crédit, octroyé par la banque DEXIA, est passé de 25.000.000 € à 30.000.000 € aux mêmes conditions que précisées dans le rapport financier annuel 2006. Chaque partie peut y mettre fin, par lettre recommandée, avec préavis d'un mois.
- Le 28/10/2005, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis. Ce contrat porte sur une ligne de type « Straight Loan » de 5.000.000 €. Sans devoir en donner le motif, la Banque a le droit de mettre fin à l'ouverture de crédit ou de suspendre son utilisation, par lettre recommandée et moyennant un préavis de 30 jours à compter de la date d'envoi. Sans devoir en donner le motif, la Banque peut suspendre ou dénoncer avec effet immédiat et sans mise en demeure la partie non utilisée de l'ouverture de crédit.
En date du 1/12/2008, BNP Paribas Fortis nous a informé, sans motif, que cette ligne de crédit était ramenée à 4.000.000 €.
- Le 20/09/2007, la Sicafi a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque ING. Ce contrat porte sur une ligne de type « Straight Loan » de 5.000.000 €. La Banque peut, à tout moment et sans justification, y mettre fin ou en suspendre les effets, en tout ou en partie, moyennant préavis de 15 jours en ce qui concerne la partie utilisée du crédit et sans préavis en ce qui concerne la partie non utilisée.
- Afin de couvrir le risque de fluctuation du taux d'intérêt payé sur les dettes financières, la Sicafi a conclu, le 8/08/2008 :
 - auprès de BNP Paribas Fortis, une couverture de taux sur 10 ans de 15.000.000 € prenant cours le 12/08/2008 au taux fixe de 3,35 % l'an avec possibilité pour la banque d'y mettre un terme tous les 3 mois, à partir du 12/11/2008.
 - auprès de DEXIA, une couverture de taux sur 5 ans de 10.000.000 € prenant cours le 12/08/2008 au taux fixe de 3,85 % l'an avec possibilité pour la banque d'y mettre un terme tous les 3 mois, à partir du 12/11/2008.

La charge des différentes couvertures de taux réalisée au cours de l'exercice a été reprise en « Charges d'intérêts » pour une valeur de - 94.242,38 € alors qu'à la clôture précédente, produit de 201.338 € avait été repris en « Revenus financier ». Au 30/09/09 les instruments de couverture de taux ont été valorisés, en tant que dette, à 1.757.283 € contre 153.150 € au 30/09/08. Les variations de la juste valeur des instruments financiers sont enregistrées dans le résultat financier, dans la rubrique « autres charges financières » pour un montant de - 1.604.133 € contre - 148.982 € à la clôture 2008, car les conditions strictes prévues par IAS 39 pour une couverture de flux de trésorerie ne sont pas respectées.

Nous n'avons repris, dans nos commentaires, qu'une partie des conditions d'octroi de nos lignes de crédit. Les conditions générales des ouvertures de crédits aux entreprises peuvent être obtenues sur simple demande auprès des organismes financiers concernés ou via leur site internet.

NOTE 8. Autres passifs courants

Ce poste représentant un total de 458.267,16 € est ventilé comme suit :

- A la clôture de l'exercice, les fonds perçus par la Sicafi, lors de la vente du terrain en Espagne pour 375.000 €, ont été affectés dans un compte de dettes, diverses, ils seront transférés à la sa Bel Is Immo après publication du rapport annuel.

Cette opération est détaillée dans le présent rapport au chapitre « Rapport de Gestion », section B. « Opérations majeures de l'exercice 2009 »

Un dossier a été réalisé en application de l'article 24,§ 3, de l'A.R. du 10/04/1995 relatif au Sicaif immobilière et remis à la CBFA en date du 20/08/2009.

- Les dividendes sur les coupons échus pour un total de 83.267,16 €

NOTE 9. Contrats de location

La Société donne ses immeubles de placement en location simple principalement sur base de conventions de bail de type 3/6/9. 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 type de contrat représente un pourcentage négligeable (inférieur à 0,5 %) par rapport à l'ensemble des baux.

Tous les contrats de location incluent une clause selon laquelle les loyers sont revus annuellement selon l'index belge des prix à la consommation (« indice santé »). De plus, compte tenu de la conjoncture difficile actuelle, une clause spécifiant qu' « au cas où l'indexation serait négative, celle-ci ne sera pas d'application » est ajoutée systématiquement dans les nouveaux baux conclus.

Une garantie bancaire correspondant à 3 mois de loyer est demandée. Malgré le fait que les loyers soient payables anticipativement, sur base trimestrielle ou semestrielle, une provision est également demandée pour les charges locatives et les taxes incombant à la Société font l'objet d'une régularisation annuelle refacturée.

La société possède 5 terrains qu'elle loue à des locataires qui construisent eux-mêmes 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.

Le tableau ci-dessous présente l'ensemble des loyers futurs non indexés qui seront perçus de façon certaine jusqu'à leur prochaine échéance.

	2008	2009
A moins d'un an	9.128.703	9.741.088
A plus d'un an mais à moins de cinq ans	9.732.527	13.050.463
A plus de cinq ans	131.615	1.345.632
Total	18.992.845	24.137.183

Le montant de l'indexation perçu par la Sicafi au cours des exercices 2008 et 2009 s'élève respectivement à 288.392 € et 45.415 €.

NOTE 10. Impôt sur le résultat

	2008	2009
Impôts courants		
Impôts belge	-1.442	1.086
Impôts étranger	0	0
Impôts différés		
Variation d'impôts différés	0	0
Total	-1.442	1.086

NOTE 11. Information relative aux parties liées

Le tableau ci-dessous présente, au sens d'IAS 24, l'ensemble des transactions avec les parties qui sont liées à W.E.B sca.

Certains actionnaires et/ou administrateurs de la Sicafi W.E.B. sca sont également actionnaires et/ou administrateurs des sociétés reprises ci-dessous et pourraient dès lors exercer une certaine influence sur ces sociétés.

Sociétés liées	N° d'entreprise	Type de prestations	2008	2009
W.E.B. sa ⁽²⁾	BE0463.639.412	Gérant statutaire : - Honoraire de la gérante ; - Frais de secrétariat ; - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	287.481 22.330 116.514	318.935 32.345 71.870
Wteam sa	BE0478.981.050	Société de service, entretien et petites réparations sur les immeubles de placements : - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice Mise à disposition de personnel financier et technique : - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice Prise en location d'un hall industriel	346.344 22.312 133.060 10.043 -16.407	395.410 17.633 176.900 0 -23.811
Devilca Belgium sa	BE0450.576.579	Locataire de bureau - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-31.714 -5.067	-24.158 0
Bel Is Immo sa	BE0475.873.882	Locataire de bureau - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice Transaction immobilière (voir Note 4) - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice - Autres dettes (voir note 8)	0 0 0 0 0	-6.093 0 8.100.000 0 375.000

(1) Les transactions visées par la note 11 sont également visées par l'article 24 de l'AR du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières. Au cours de l'année comptable 2008-2009 aucune de ces opérations n'a été conclue dans des conditions sortant du cadre normal des affaires de la sicaf.

(2) Suite à la modification de l'article 20 des statuts de la Sicafi, approuvée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27/05/2008, les frais annexes font l'objet d'une refacturation spécifique et ne font donc plus partie des honoraires de la gérante basés dorénavant sur 3% des revenus locatifs.

Les dirigeants effectifs de WEB sca font partie du Conseil d'Administration de W.E.B. sa, lequel est composé de 7 membres nommés précédemment dans le rapport. Leur rémunération est fonction de leur présence aux différentes réunions.

	2008	2009
Rémunération des membres du Conseil d'Administration (jetons de présence)	35.250	40.000

Suite à la modification des statuts intervenue lors de l'A.G.E. du 27/05/2008 et parue aux annexes du Moniteur belge en date du 12/06/2008, c'est la Sicafi qui prend en charge directement les jetons de présence. La rémunération prise en compte débute le 01/10 de chaque année pour se clôturer au 30/09.

NOTE 12. Résultat par action et autres informations par action**Résultat par action**

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 l'exercice (dénominateur). Le résultat dilué par action est identique car la Sicafi ne dispose pas d'instruments dilutifs.

	<i>Au 30/09/2008</i>	<i>Au 30/09/2009</i>
Résultat de l'exercice (numérateur)	15.582.968 €	6.008.328 €
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	2.302.791	2.302.791
Résultat par action (de base et dilué)	6,77 €	2,61 €

Autres informations par action

	<i>Au 30/09/2008</i>	<i>Au 30/09/2009</i>
Actif Net	91.475.563 €	91.388.268 €
Cours de bourse	35,51 €	37,84 €
Nombre d'actions	2.302.791	2.302.791
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	39,72 €	39,69 €
Résultat distribuable	6.945.548 €	7.921.705 €
Résultat distribuable par action	3,02 €	3,44 €
Ratio d'endettement (IFRS) ⁽¹⁾	22,22%	26,47%
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	7.954.992 €	8.654.344 €
Résultat sur portefeuille	8.812.738 €	- 59.831 €
Résultat d'exploitation	16.767.730 €	8.594.513 €
Résultat financier	- 1.183.321 €	- 2.587.271 €
Résultat avant impôts	15.584.409 €	6.007.243 €
Impôts	- 1.442 €	1.086 €
<i>Résultat net de l'exercice</i>	<i>15.582.968 €</i>	<i>6.008.328 €</i>

Au vu des bons résultats de l'exercice, la gérante décide de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08/12/2009 la distribution d'un dividende brut de 3,01 € soit un dividende net de 2,56 € représentant un rendement brut de 8,69 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle soit 34,64 €. Ce dividende proposé⁽²⁾ est en augmentation de 13,78 % par rapport à celui distribué lors de l'exercice précédent; il sera libéré contre la remise du coupon n°11.

Afin de distribuer le dividende proposé de l'exercice 2009 (6.935.464,66 €⁽¹⁾), la somme de 927.136,21 € sera prélevée du poste « résultats reportés des exercices antérieurs » et ajoutée au résultat net de 6.008.328,45 €.

Ce dividende correspond à 87,55% du résultat sur lequel porte une obligation de distribution⁽³⁾ (minimum 80 %) déterminée conformément à l'A.R. du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques modifiant l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

(1) Celui-ci est calculé conformément à l'article 6 de l'AR du 21/06/06 modifiant l'AR du 10/04/95 relatif aux sicaf immobilières

(2) Sous réserve de l'approbation de l'A.G.O. des actionnaires du 08/12/2009.

(3) L'obligation de distribution prévue par l'article 7 de l'AR du 21/06/06 précité ne s'applique qu'en cas de résultat net positif

NOTE 13 : Actifs et passifs éventuels

Acquisitions futures

Lors du Conseil d'Administration du 7/05/2009, un projet d'acquisition d'un bien immobilier a été examiné et approuvé par les membres du Conseil d'Administration, conformément à la politique d'investissements, sur base d'un descriptif remis et commenté.

Ce bâtiment se situe route Nationale 5 à Gosselies et jouit d'une très bonne visibilité.

Par ailleurs, il se trouve dans un environnement mixte résidentiel et commercial à proximité immédiate d'autres biens appartenant également à la Sicafi.

Il se compose d'un showroom (1.419 m²) et de deux magasins (2.446 m² + 1.854 m²) et de bureaux administratifs (604 m²), le tout pour une surface totale bâtie de 6.323 m² sur 1ha01a79ca.

La valeur d'investissement a été fixée à 3.250.000 € avec un loyer annuel de 285.000 €.

Le compromis a été signé en date du 13/08/2009 et un acompte de 144.000 € a été versé. L'impact sur le ratio d'endettement sera de l'ordre de 1,71 %.

Conformément à l'article 24 de l'A.R. relatif aux Sicaf Immobilières, une expertise du bien par l'expert agréé de la Sicafi a été réalisée. Cette expertise détermine la valeur d'investissement à 3.260.000 € et la Fair Value à 3.180.000 €. Sur cette base, le rendement moyen sur loyers perçus ou contractuels s'établit à 8,74 % de la valeur d'investissement. Le niveau du loyer net sera supérieur de 18,61 % de la valeur locative normale estimée du bien à la date d'expertise. L'immeuble sera loué, au vendeur, pour une durée initiale de 4 ans ferme prenant cours le jour de l'acquisition, laquelle devrait intervenir au plus tard pour le 13/12/2009.

Passifs éventuels

Pour mémoire, en août 2005, la Sicafi a acquis un terrain de +/- 20.000 m² sis n°100 chaussée de Bruxelles à 6020 Dampremy dans le cadre de la faillite de la sa Delbrassine. Comme il en a été question dans la presse, la sa Central Viandes a revendiqué la propriété de ce terrain et a saisi la justice.

Le Tribunal de Commerce de Charleroi a prononcé un jugement favorable à la Sicafi le 23/03/2007 déboutant la sa Central Viandes de son action.

La partie adverse a interjeté appel devant le Tribunal de la cour d'appel de Mons en date du 13/04/2007. Suite à certains reports, la cause a été plaidée aux audiences des 4 et 11/12/2008.

Cette Cour a prononcé son arrêt le 29/01/2009 en faveur de la Sicafi et des autres parties visées, lequel déboute la sa Central Viandes de son appel.

En ce qui concerne la Sicafi, la Cour a confirmé sur les réclamations civiles le jugement dont appel et a demandé des pièces justificatives du dommage subi pour statuer.

Malheureusement compte tenu de l'insolvabilité de la partie adverse, la Sicafi a choisi de ne pas poursuivre de crainte que cette démarche soit vaine et que lorsqu'une décision judiciaire sera obtenue, la partie adverse ne soit en faillite ou en état de cessation de paiement ou voire en procédure de réorganisation judiciaire.

La propriété du terrain ayant été confirmée au profit de la Sicafi, différents projets sont à l'étude.

NOTE 14 : Modifications du poste « Frais généraux de la société »

Lors des exercices précédents, la comptabilisation de la TVA non déductible était reprise dans le poste « Autre revenus et charges d'exploitation ». Par souci de précision, nous avons décidé de reclasser cette TVA en fonction de la charge principale.

Suite à l'accroissement de notre patrimoine mais également à l'intégration des nouvelles normes IAS-IFRS, les prestations comptables, administratives et fiscales ont suivies cette tendance et sont donc en augmentation.

Dans le but d'améliorer notre site internet et faciliter ainsi notre communication, nous avons fait appel à un informaticien externe. Ceci nous permet donc de mettre à la disposition de chaque personne intéressée une information remise à jour dans un délai plus rapide sur un site plus convivial et centré sur des données primordiales.

Suite à la modification de l'article 20 des statuts de la Sicafi approuvée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27/05/2008, les honoraires de la gérante ont été modifiés et sont basés sur 3 % des revenus locatifs. Cela implique une prise en charge de frais annexes, tels que assurance RC administrateurs, rémunérations des jetons de présence, frais de secrétariats, etc.

Ces quelques points expliquent l'augmentation du poste « Frais généraux de la société ».

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM S.C.A.



Rapports du Commissaire pour les trois derniers exercices

N° Ent. 0426.715.074

Warehouses Estates Belgium SCA

Rapport du commissaire sur les états financiers consolidés sur l'exercice clôturé le 30 septembre 2011 présenté à l'assemblée générale des actionnaires

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire qui nous a été confié. Ce rapport inclut notre opinion sur les états financiers consolidés ainsi que la mention complémentaire requise.

Attestation sans réserve des états financiers consolidés

Nous avons procédé au contrôle des états financiers consolidés de Warehouses Estates Belgium SCA (la « société ») et de ses filiales (conjointement le « groupe »), établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et avec les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces états financiers consolidés comprennent l'état de la situation financière consolidé clôturé le 30 septembre 2011, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives. L'état de la situation financière consolidé s'élève à 165.973 (000) EUR et le bénéfice consolidé de l'exercice s'élève à 10.838 (000) EUR.

L'établissement des états financiers consolidés relève de la responsabilité du conseil d'administration. Cette responsabilité comprend entre autres: la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de états financiers consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, le choix et l'application de méthodes comptables appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers consolidés sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en œuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers consolidés. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, y compris l'évaluation du risque que les états financiers consolidés contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans le cadre de cette évaluation de risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur dans le groupe pour l'établissement et la présentation sincère des états financiers consolidés afin de définir les procédures de contrôle appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Nous avons également évalué le bien-fondé des méthodes comptables, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société, ainsi que la présentation des états financiers consolidés dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu du conseil d'administration et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les états financiers consolidés donnent une image fidèle de la situation financière du groupe au 30 septembre 2011 et de ses résultats et flux de trésorerie pour l'année clôturée à cette date, conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Mention complémentaire

L'établissement et le contenu du rapport de gestion sur les états financiers consolidés relèvent de la responsabilité du conseil d'administration.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport la mention complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de l'attestation des états financiers consolidés:

- Le rapport de gestion sur les états financiers consolidés traite des informations requises par la loi et concorde avec les états financiers consolidés. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels le groupe est confronté, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.

Diegem, le 22 novembre 2011

Le commissaire



DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Rik Neckebroeck

Warehouses Estates Belgium SCA

Rapport du commissaire sur l'exercice clôturé le 30 septembre 2010 présenté à l'assemblée générale des actionnaires

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire qui nous a été confié. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels ainsi que les mentions et informations complémentaires requises.

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de Warehouses Estates Belgium SCA, établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, et comprenant l'état de la situation financière clôturé au 30 septembre 2010, le compte de résultats, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives. Le bilan s'élève à 137.440 (000) EUR et le bénéfice de l'exercice clôturé à cette date s'élève à 6.894 (000) EUR. Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques complémentaires requises par le Code des Sociétés.

L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité du gérant. Cette responsabilité comprend entre autres: la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en œuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes annuels. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, y compris l'évaluation du risque que les comptes annuels contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans le cadre de cette évaluation de risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur dans la société pour l'établissement et la présentation sincère des comptes annuels afin de définir les procédures de contrôle appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société. Nous avons également évalué le bien-fondé des règles d'évaluation, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société, ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu du gérant et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes annuels clôturés au 30 septembre 2010 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats de la société et des flux de trésorerie de la société conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Mentions et informations complémentaires

L'établissement et le contenu du rapport de gestion, ainsi que le respect par la société du Code des Sociétés et des statuts, relèvent de la responsabilité du gérant.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions et informations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels:

- Le rapport de gestion traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Diegem, le 2 novembre 2010

Le commissaire

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Philip Maeyaert

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA

RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR L'EXERCICE CLOTURE LE 30 SEPTEMBRE 2009 PRESENTE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire qui nous a été confié. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels ainsi que les mentions et informations complémentaires requises.

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA, établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, et comprenant le bilan clôturé au 30 septembre 2009, le compte de résultats, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives. Le bilan s'élève à 130.053 (000) EUR et le bénéfice de l'exercice clôturé à cette date s'élève à 6.008 (000) EUR. Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques complémentaires requises par le Code des Sociétés.

L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité du gérant. Cette responsabilité comprend entre autres: la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en œuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes annuels. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, y compris l'évaluation du risque que les comptes annuels contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans le cadre de cette évaluation de risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur dans la société pour l'établissement et la présentation sincère des comptes annuels afin de définir les procédures de contrôle appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société. Nous avons également évalué le bien-fondé des règles d'évaluation, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société, ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu du gérant et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes annuels clôturés au 30 septembre 2009 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats de la société et des flux de trésorerie de la société conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Mentions et informations complémentaires

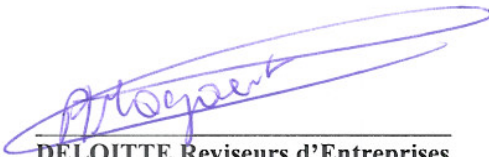
L'établissement et le contenu du rapport de gestion, ainsi que le respect par la société du Code des Sociétés et des statuts, relèvent de la responsabilité du gérant.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions et informations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels:

- Le rapport de gestion traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.
- En application de l'article 523 du Code des Sociétés, nous devons en outre vous faire rapport sur l'opération suivante qui a eu lieu depuis votre dernière assemblée générale ordinaire et dont il est fait mention dans le rapport de gestion. Elle concerne l'acquisition de cinq biens immobiliers distincts appartenant à la société anonyme Bel Is Immo dans laquelle plusieurs de vos administrateurs ont des intérêts. Cette acquisition s'est réalisée au prix de 8.100 (000) EUR, prix qui a été fixé en se référant à une valorisation réalisée par le bureau d'expertise Wissinger & Associés qui s'élevait à 8.164 (000) EUR acte en mains, ainsi qu'à celle d'un autre bureau d'expertises, Jones Lang Lasalle, mandaté par les administrateurs indépendants et qui donnait une valeur d'investissement de 8.272 (000) EUR.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Diegem, le 2 novembre 2009

Le commissaire



DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Philip Maeyaert

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM S.C.A.



Rapports de gestion pour les trois derniers exercices

N° Ent. 0426.715.074

RAPPORT DE GESTION EXERCICE 2011

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Cotée depuis le 1^{er} septembre 1998 sur Euronext Brussels, WEB SCA est une sicafi, organisme de placement collectif, dont l'activité vise la valorisation et l'accroissement de ses actifs immobiliers dans les domaines commerciaux, semi-industriels et industriels avec plus de 230 locataires diversifiés à travers des administrations publiques, des sociétés internationales ou nationales, répartis sur une superficie bâtie totale de près de 280.000 m².

Le gérant statutaire « WEB SA » a arrêté les résultats financiers consolidés relatifs à l'exercice 2011 de la Sicafi WAREHOUSES ESTATES BELGIUM (en abrégé WEB) qui s'est clôturé le 30 septembre 2011.

Suite aux investissements réalisés et malgré la conjoncture actuellement morose, la Sicafi a dégagé pour l'exercice 2011 des résultats locatifs nets consolidés en augmentation de 19,52 % par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation est générée par les acquisitions et les investissements intervenus entre les 2 clôtures.

Le résultat net consolidé s'élève à 10.837.780 €, ce qui représente une augmentation de près de 57,20 % par rapport aux résultats nets statutaires de la même période de l'exercice précédent.

La Sicafi a connu une augmentation de près de 20,33 % de son patrimoine immobilier en un an. En effet, sur base de l'expertise des biens immobiliers détenus par WEB SCA au 30 septembre 2011 réalisée par l'expert immobilier indépendant DTZ WINSSINGER, conformément au référentiel I.F.R.S. (International Financial Reporting Standards), la Fair Value¹ au 30 septembre 2011 s'élève à 161.896.715 € contre 134.858.558 € il y a un an.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier de la Sicafi s'élève quant à elle à 169.074.000 € contre 140.511.000 € il y a un an.

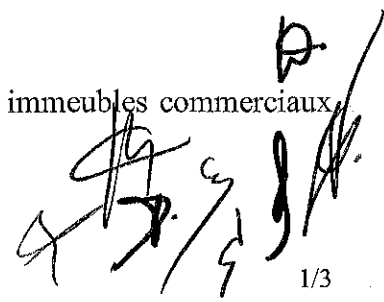
La première phase du projet de réhabilitation du site « DEMANET » étant achevée, le vide locatif y relatif a été partiellement résorbé et le taux d'occupation témoigne d'une forte augmentation plafonnant à 98,15 % contre 93,70 % au 30 septembre 2010. Au cours de l'exercice 2012, la deuxième phase du projet précité sera partiellement achevée, ce qui devrait améliorer davantage ce taux. Au 30 septembre 2011, le rendement des loyers nets en cours par rapport à la Fair Value s'établit à 8,69 % contre 8,36 % au 30 septembre 2010.

Bien que principalement investi dans la région de Charleroi et son hinterland économique, le portefeuille est caractérisé par une segmentation sectorielle assez diversifiée puisque ce dernier est constitué de :

- 61,28 % d'immeubles commerciaux,
- 28,11 % de halls semi-industriels
- 10,61 % de bureaux

En vue d'accroître les moyens financiers à sa disposition en prévision de différents projets d'investissement, la Sicafi a levé 30.224.110 € sur le marché en décembre 2010, augmentant ainsi le nombre d'actions de 37,50 %. Ces projets poursuivent tous le même objectif qui est d'élargir et de diversifier son portefeuille immobilier. Depuis, la Sicafi a été très active puisque durant cet exercice, elle a investi +/- 4.600.000 € en réaménagements de bâtiments existants et en constructions nouvelles afin d'optimiser ses revenus locatifs nets consolidés. Une partie des fonds récoltés a également été consacrée, comme annoncé dans le prospectus émis à cette occasion, à l'acquisition de 100 % des parts sociales de 3 sociétés immobilières : la SA Bromley, la SPRL Center Meubles et la SA Immo Cigna.

Au sein de ces dernières, on dénombre un immeuble de bureaux à Anvers et cinq immeubles commerciaux, situés à Naninnes, Péronnes, Jumet, Courcelles et Fleurus.



Approuvés début mai par les conseils d'administration de chaque entité, les projets de fusion par absorption ont été déposés aux Greffes du Tribunal de Commerce de Charleroi en date du 06 mai 2011.

Une Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de chacune des sociétés a été réunie le 30 juin 2011 afin de décider de la fusion. Ces A.G.E. ont approuvé la fusion des sociétés.

La fusion par absorption a porté ses effets à la date de l'A.G.E. de telle sorte que tous les actifs et passifs des sociétés absorbées ont été transférés dans la société absorbante.

WEB SCA étant actionnaire à 100 % des 3 filiales, il n'y a donc pas eu d'émission nouvelle d'actions.

Outre ces fusions par absorption, lors de cette réunion, l'assemblée a décidé :

- d'octroyer au gérant les diverses autorisations annoncées à l'ordre du jour (autorisation en matière d'augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé, autorisation d'acquérir ou d'aliéner des actions propres dans certaines circonstances) ;
- d'augmenter le capital social de WEB SCA pour le porter à 10.000.000 € par incorporation d'une partie du compte prime d'émission (sans création d'actions nouvelles) ;
- de modifier la date de l'Assemblée Générale Ordinaire (A.G.O.), qui est dorénavant fixée au deuxième mardi du mois de janvier, à 16 heures. En conséquence, pour l'exercice en cours, l'agenda de l'actionnaire a été adapté.
- la modification et l'adaptation des statuts aux nouvelles dispositions légales de l'Arrêté Royal du 07 décembre 2010 et de la loi du 20 décembre 2010.

La majorité des investissements projetés dans la note d'opération relative à l'augmentation de capital ont été réalisés. Cependant, ayant été finalisés au cours de l'exercice, leurs revenus locatifs n'ont pas participé pleinement aux résultats de la Sicafi.

Le taux d'endettement est ramené quant à lui à 22,19 %.

Lors de l'exercice 2011, il n'y a pas eu d'opérations pouvant générer des conflits d'intérêts au sens de l'article 523 et ou 524 du Code des sociétés.

Au 30 septembre 2011, WEB SCA ne possède plus aucune filiale ni succursale, les 3 filiales acquises au cours de l'exercice ayant été absorbées au 30 juin (voir supra)

Au cours de cet exercice la société n'a pas engagé de frais de recherche et de développement. Les honoraires relatifs à la mission de contrôle, pour un montant de 75.375 € HTVA, ont été attribués au Commissaire « Deloitte ». Ceci correspond à 30.000 € HTVA pour les émoluments du commissaire, 45.000 € pour d'autres missions d'attestation réalisées par le commissaire dans le cadre de l'augmentation de capital et 375 € HTVA pour les frais et débours.

Evénements post clôture

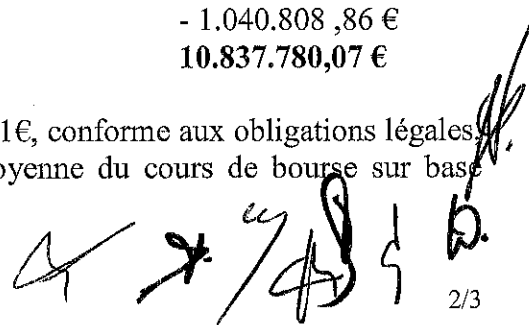
La Sicafi a acquis la totalité des parts sociales de 2 sociétés immobilières ainsi qu'un immeuble industriel, le tout valorisé par l'expert à 10.564.000 €. Ces transactions sont détaillées dans le rapport financier annuel.

Affectation du résultat

Conformément aux prévisions annoncées, le Conseil d'Administration de la gérante proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire de ce 10/01/2012 l'affectation du résultat suivante :

Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	2.076.111,10 €
Réserve du solde des variations de juste valeur de couverture	271.803,46 €
Dividendes bruts distribués aux actionnaires	9.530.674,37 €
Prélèvement sur les résultats reportés des exercices antérieurs	- 1.040.808,86 €
Résultat net de l'exercice	10.837.780,07 €

Ce qui correspond à la distribution d'un dividende brut par action de 3,01€, conforme aux obligations légales, représentant un rendement brut de 7,17 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle, soit 41,99 €.



2/3

Perspectives

WEB SCA entend poursuivre son développement, privilégiant la composition d'un portefeuille stable, créateur de valeur et de croissance à long terme, générateur de revenus en adéquation avec sa politique de dividende. WEB SCA continuera cependant à adopter une position prudente et sélective dans le choix de ses investissements afin que ceux-ci soient toujours réalisés dans des conditions particulièrement favorables pour ses actionnaires, tout en prenant soin d'évaluer les risques potentiels auxquels elle serait confrontée.

Pour l'exercice 2012, la Sicafi a plusieurs projets d'expansion et de réhabilitation qui verront le jour dès l'obtention des autorisations administratives sollicitées au cours de cet exercice.

Les risques identifiés par l'organe de gestion de la sicafi au cours de l'exercice et le détail des instruments financiers sont repris et détaillés dans le rapport financier annuel 2011.

Nous vous demandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis et de donner décharge au Conseil d'Administration pour sa gestion ainsi qu'au Commissaire pour l'exercice de son mandat.

Le conseil d'administration de W.E.B. S.A.
Gérant statutaire de la Sicafi W.E.B S.C.A.

The image shows seven distinct handwritten signatures in black ink, arranged in a loose cluster. The signatures vary in style, with some being more stylized and others more legible. They are positioned below the text of the board of directors.

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE 2010

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM S.C.A est une sicafi (Organisme de placement collectif) dont l'activité vise la valorisation et l'accroissement de ses actifs immobiliers et plus particulièrement dans les domaines commerciaux, semi industriels et industriels avec plus de 200 locataires diversifiés à travers des administrations publiques, des sociétés internationales ou nationales répartis sur une superficie bâtie totale de plus de 250.000 m².

Inscrite depuis le 1/09/1998 sur Euronext Bruxelles, W.E.B. S.C.A. a clôturé son douzième exercice en confirmant son engagement de garantir à chaque actionnaire un rendement appréciable, et ce malgré le contexte économique difficile.

Naviguant toujours dans un contexte économique restant encore assez difficile, nous pressentons pourtant une certaine hausse encourageante de l'activité économique du secteur dans lequel notre sicafi est investie.

Les résultats opérationnels repris et détaillés dans le présent rapport témoignent à nouveau d'une gestion efficace et prudente.

WEB continue en effet de bénéficier de la confiance du marché comme le reflète l'excellente performance de son cours de bourse durant l'exercice 2010.

Malgré un taux d'occupation ayant subi une baisse marginale essentiellement voulue par notre équipe de management afin de réhabiliter d'anciens bâtiments industriels devenus vétustes, les revenus locatifs affichent une hausse de 2,37 %, générant ainsi une légère progression du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille.

Le résultat net affiche quant à lui une hausse spectaculaire de plus de 15 %.

La mise à disposition dès le 4^{ème} trimestre 2010 de certaines nouvelles constructions devrait résorber en partie le vide locatif de cet exercice.

La juste valeur des immeubles de placement bénéficie elle aussi d'une belle progression s'élevant à 134.858.558 € au 30/09/2010, évolution confirmée par la valeur d'investissement de notre portefeuille déterminée par l'expert immobilier à 140.511.000 €.

Les investissements réalisés au cours de cet exercice ont été programmés et suivis avec prudence privilégiant la constitution d'un portefeuille stable, créateur de valeur et de croissance à long terme et produisant des revenus en adéquation avec notre politique de dividende tout en maintenant notre patrimoine en parfait état locatif.

La sicafi a ainsi acquis cette année plus de 7.500 m² de nouveaux bâtiments pour une valeur d'investissement de près de 3.770.000 € tout en investissant plus de 3.650.000 € dans ses propres bâtiments.

Afin de poursuivre son expansion et sa diversification, 4 projets ont été identifiés et devraient se concrétiser dès le début du prochain exercice. Nous estimons pouvoir profiter de ces opportunités d'accroissement de notre patrimoine dans des conditions particulièrement favorables pour nos actionnaires tout en ayant pris soin d'évaluer les risques auxquels nous sommes confrontés.

Ces investissements contribueront sans aucun doute à la rentabilité future de notre entreprise.

Le Conseil d'administration a nommé un comité d'audit.

Lors de l'exercice 2010, il n'y a pas eu d'opérations pouvant générer des conflits d'intérêts au sens de l'article 523 et ou 524 du Code des sociétés.

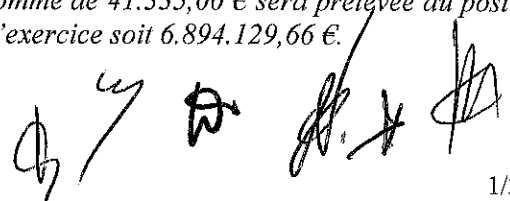
Evénements post clôture

L'un de nos locataires a levé l'option d'achat octroyée lors de la signature du bail en 2007, la transaction est conclue à un montant supérieur à celui de l'expertise, la vente générant donc une plus value.

Affectation du résultat

Au vu de ce qui précède et conformément à ce qui avait été annoncé, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire de ce 14/12/2010 la distribution d'un dividende brut de 3,01 €⁽¹⁾ représentant un rendement brut de 7,54 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle, soit 39,94 €.

Afin de distribuer le dividende proposé représentant 6.935.464,66 €⁽²⁾, la somme de 41.335,00 € sera prélevée du poste « résultats reportés des exercices antérieurs » et ajoutée au résultat net de l'exercice soit 6.894.129,66 €.



Ce dividende correspond à 92,48 % du résultat sur lequel porte une obligation de distribution⁽³⁾ (minimum 80 %) déterminée conformément à l'A.R. du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques modifiant l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

WEB SCA ne possède, au 30 septembre 2010, aucune filiale ni succursale.

WEB SCA et les sociétés reprises dans l'organigramme du Groupe WAGNER (G.W.) forment en théorie un consortium au sens de l'article 10 du Code des Sociétés, étant donné que leurs actions sont détenues en majorité par les mêmes personnes, lesquelles (Madame Valérie Wagner et Messieurs Robert, Jean et Robert, Laurent Wagner) sont également administrateurs au sein de ces sociétés, et y exercent une influence notable.

Compte tenu du fait que les diverses sociétés précitées sont actives dans des secteurs d'activités différents, il semble peu opportun d'opérer une consolidation des comptes dans la mesure où elle reviendrait principalement à une simple addition de l'ensemble des sociétés. En effet, la consolidation de la Sicafi dans le cadre d'un consortium avec d'autres sociétés ne créerait pas d'intérêt significatif pour l'actionnaire.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration a estimé qu'une telle démarche serait susceptible de générer une confusion pour les investisseurs/actionnaires étant donné le principe de base selon lequel une Sicafi doit être gérée de manière autonome. Conformément à l'article 9 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et l'article 22 de l'arrêté royal du 10 avril 1995, WEB SCA est gérée par son gérant statutaire, lui-même dirigé par un Conseil d'Administration composé d'un tiers d'administrateurs indépendants. Cette structure vise à assurer que l'intérêt exclusif de tous ses actionnaires soit prépondérant dans l'ensemble des décisions. Le Conseil d'Administration estime par conséquent que l'établissement de comptes consortiaux pourrait donner l'impression que la gestion autonome de la Sicafi est mise en cause alors que cela ne correspond absolument pas à la réalité.

Ensuite, le Conseil d'Administration veut éviter d'induire en erreur les actionnaires en leur donnant l'impression qu'ils ont des droits sur le consortium ou que l'évolution du résultat et des actifs du consortium est pertinente pour leur investissement. Ce raisonnement est également suivi par d'autres Sicafi qui, comme WEB SCA, ne produisent, par conséquent, pas de comptes consortiaux. Le conseil d'administration attire l'attention sur le fait que les activités des sociétés du groupe Wagner sont gérées de manière indépendante des activités de la Sicafi et que les dates de clôture sont différentes pour plusieurs sociétés, rendant la publication de comptes consortiaux encore plus coûteuse et inutile, car des comptes devraient être publiés pour chacune des sociétés formant le consortium.

De plus, il faut noter que, dans les comptes annuels en IFRS de la Sicafi, toutes les transactions avec les parties liées sont reprises dans la note 31. Le Conseil d'Administration estime que sur cette base les actionnaires disposent de toute l'information utile et que des comptes consortiaux n'apporteraient aucune valeur ajoutée supplémentaire.

Par conséquent, sur base de tous ces éléments, le Conseil d'Administration prend acte de la situation actuelle et décide de ne pas établir de comptes consortiaux.

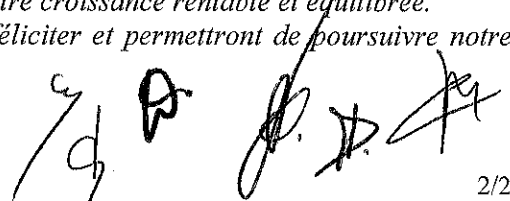
Pour les raisons mentionnées ci-dessus, le commissaire, Deloitte Réviseurs d'entreprises scrl, a jugé qu'il n'était pas nécessaire d'inclure une mention particulière relative à ce sujet dans la deuxième partie de ses rapports sur les comptes annuels de WEB SCA.

Au cours de cet exercice la société n'a pas engagé de frais de recherche et de développement. Les honoraires relatifs à la mission de contrôle, pour un montant de 22.568,00 €, ont été attribués au Commissaire « Deloitte ». Ceci correspond à 20.000 € pour les émoluments du commissaire, 2.000 € pour d'autres missions d'attestation réalisées par le commissaire et 568 € pour les frais et débours.

Pour l'exercice à venir, la Sicafi a de nombreux projets d'expansion et de réhabilitation qui verront le jour dès l'obtention des autorisations administratives sollicitées au cours de cet exercice.

Nous vous demandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis et de donner décharge au Conseil d'Administration pour sa gestion ainsi qu'au Commissaire pour l'exercice de son mandat.


Nous tenons à remercier nos nombreux collaborateurs qui ont œuvré avec toute leur compétence et leur engagement tout au cours de cet exercice pour assurer notre développement ainsi que notre croissance rentable et équilibrée. Les décisions et le dynamisme de notre Conseil d'Administration sont à féliciter et permettront de poursuivre notre stratégie en suivant de près les opportunités que le marché peut nous offrir.



Nos remerciements s'adressent également et bien évidemment à nos actionnaires qui continuent à nous témoigner toute leur confiance.

En ce qui concerne les risques identifiés par l'organe de gestion de la sicafi au cours de l'exercice, ils sont repris et détaillés au chapitre « Facteurs de risques » du rapport 2010.

Le conseil d'administration de W.E.B. S.A.
Gérant statutaire de la Sicafi W.E.B S.C.A.

The image shows several handwritten signatures in black ink. There are three distinct signatures on the left side, followed by a large, complex signature that spans across the text of the board members. Below this large signature is another smaller, more stylized signature.

(1) Sous réserve de l'approbation de l'A.G.O. des actionnaires du 14/12/2010.

(2) Nombre de titres émis (2.302.791) X dividende net (2,56 €) + 15% de précompte mobilier (X 100/85)

(3) L'obligation de distribution prévue par l'article 7 précité ne s'applique qu'en cas de résultat net positif

RAPPORT DE GESTION

EXERCICE 2009

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM S.C.A est une sicafi (Organisme de placement collectif) dont l'activité vise la valorisation et l'accroissement de ses actifs immobiliers et plus particulièrement dans les domaines commerciaux, semi industriels et industriels avec plus de 230 locataires diversifiés à travers des administrations publiques, des sociétés internationales ou nationales répartis sur une superficie bâtie totale de plus de 300.000 m².

Inscrite depuis le 1/09/1998 sur Euronext Bruxelles, W.E.B. a clôturé son onzième exercice en confirmant son engagement de garantir à chaque actionnaire un rendement appréciable, et ce malgré le contexte économique difficile.

Résultats financiers et immobiliers

Le gérant statutaire « WEB S.A. » a arrêté les résultats financiers relatifs à l'exercice 2009 de la Sicafi WAREHOUSES ESTATES BELGIUM (en abrégé W.E.B) qui s'est clôturé le 30/09/2009.

La Sicafi enregistre une augmentation de ses revenus locatifs de près de 11% par rapport à l'exercice antérieur, soit 10.631.164 € contre 9.582.702 €, ce qui a généré une progression importante du résultat d'exploitation de 8,79 % sur un an.

Ces éléments ont un impact positif sur le résultat distribuable, lequel s'élève à 7.921.705 € contre 6.945.548 € soit un accroissement de 14%.

Le résultat distribuable est le résultat net de la période (6.008.328 €) corrigé :

- de la variation de la juste valeur des instruments financiers (- 1.604.133 €)
- du résultat sur vente d'immeuble de placement (0 €)
- de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (- 59.831 €)
- des réductions et reprises de valeurs de créances commerciales (-249.412).

Sur base de l'expertise réalisée au 30/09/2009 par l'expert immobilier indépendant WINSSINGER & Associés, la valeur totale du portefeuille immobilier de la Sicafi s'élève à 132.755.000 € contre 122.666.000 € en valeur d'investissement au 30/09/08, soit une augmentation de 8,22 %.

En application du référentiel I.F.R.S (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté dans l'Union Européenne aux états financiers individuels des SICAF immobilières, la Fair Value au 30/09/2009 s'élève quant à elle à 127.318.873 € contre 118.033.301 € un an plus tôt. Le chômage locatif demeure très faible puisque le taux d'occupation (hors projets en cours, rénovations ou remises en état lourdes) s'élève à 96,43 % Sur base annuelle, le taux d'occupation a augmenté de 2,53 % passant de 94,05 % à 96,43 %.

Au cours de cet exercice, la Sicafi a effectué diverses opérations d'acquisitions d'immeubles.

Acquisition

Au cours de l'exercice 2009, il y a eu une acquisition dont l'investissement était supérieur à 2.500.000 € et qui a nécessité une décision spéciale du Conseil d'Administration. Il s'agit de 5 biens immobiliers distincts appartenant à la société anonyme « Bel Is Immo ».

La Sicafi et Bel Is Immo SA forment un consortium au sens de l'article 10 du Code des Sociétés, étant donné que leurs actions sont détenues en majorité par les mêmes personnes. L'Article 24 de l'Arrêté Royal du 10/04/1995 relatif aux Sicaf immobilières est d'application ainsi que les articles 523 et 524 du Code des sociétés ⁽¹⁾. Dans ce cadre, cette opération a été soumise à l'appréciation d'un comité d'administrateurs indépendants. La gérante « W.E.B. S.A » a remis aux administrateurs indépendants un rapport sur l'évaluation financière des biens immobiliers à acquérir établi par le bureau d'expertises « WINSSINGER », bureau reconnu par la C.B.F.A. dans le cadre des évaluations des biens immobiliers des SICAFI.

Les administrateurs indépendants ont également mandaté un autre bureau d'expertises « JONES LANG LASALLE » également reconnu par la C.B.F.A. pour évaluer les mêmes biens. Son évaluation leur a été communiquée en date du 27/02/2009.

L'expertise « WINSSINGER » a déterminé une valeur d'investissement de l'ensemble du patrimoine visé de 8.164.000,00 €, celle de JONES LANG LASALLE de 8.271.863,00 €.

Après avoir pris connaissance de l'avis du comité d'administrateurs indépendants, un conseil d'administration de WEB SA (gérant statutaire de la sicafi) ⁽²⁾ s'est tenu en date du 02/03/2009 afin de se prononcer sur le projet d'acquisition.

⁽¹⁾ Mme V. Wagner et Messieurs R et L Wagner sont administrateurs au sein de ces deux sociétés, l'article 523 du Code des sociétés a été appliqué bien qu'il ne soit question en l'espèce que d'un conflit d'intérêt fonctionnel.

⁽²⁾ Les administrateurs ayant un conflit d'intérêt fonctionnel (Mme V. Wagner et Messieurs R et L Wagner) n'ont pas assisté à ce CA

L'extrait de ce Procès Verbal contenant l'avis du comité à cet égard est reproduit ci-après :

« La séance est ouverte sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GERARD à 09h15.

Le président constate que le quorum est atteint et que le conseil peut valablement délibérer.

Suite à la dernière réunion du conseil d'administration du 16/02/2009, il a été convenu de se réunir sans la présence des membres du conseil d'administration qui présentent un conflit d'intérêt afin d'examiner le projet d'acquisition des 5 biens immobiliers repris dans la société anonyme « BEL IS IMMO » par la S.C.A. W.E.B. sur base des documents et chiffres fournis compte tenu de l'apparent conflit d'intérêt entre un groupe d'actionnaire majoritaire des deux sociétés et les mandats d'administrateur de Madame Valérie WAGNER et de Messieurs Robert et Laurent WAGNER au sein de la S.A. W.E.B., gérant de la S.C.A. W.E.B.

Maitre KRACK prend la parole et explique les prescriptions des articles 523 et 524 du code des sociétés.

La S.A. W.E.B. a remis en date du 16/02/2009 aux administrateurs indépendants un rapport de l'évaluation financière des biens immobiliers à acquérir établi par le bureau d'expertises « WINSSINGER », bureau reconnu par la C.B.F.A. dans le cadre des évaluations des biens immobiliers des SICAFI. (annexe 1)

Sur base des offres réceptionnées, les administrateurs indépendants ont mandaté un autre bureau d'expertises également reconnu par la C.B.F.A. pour évaluer les mêmes biens, il s'agit de « JONES LANG LASALLE ». Cette société a été chargée d'une mission spécifique telle que libellée en annexe 2.

Le rapport d'évaluation leur a été communiqué en date du 27/02/2009 par mail. Il est joint au présent procès verbal en annexe 3.

• **examen de l'opportunité de l'acquisition envisagée**

L'acquisition envisagée présente les avantages suivants:

1. **Diversité locative:** certains biens comme ceux de Gerpennes et Nalimes présentent un profil légèrement différent, puisqu'il s'agit de plus petites surfaces visant une clientèle plus aisée, dans un environnement plus résidentiel, ce qui représente une diversification souhaitable.

Le bien industriel de Fleurus est un complément adéquat aux propriétés industrielles actuelles du groupe.

Le bien d'Anderlues est sans doute sur ce plan le moins attractif des biens ici concernés.

2. **Dispersion géographique:** actuellement, la SICAFI présente une très grande concentration de biens dans la ceinture Nord de la Ville, ce qui pourrait être interprété comme un « handicap » structurel. Les biens visés par le projet d'acquisition sont situés largement en dehors de cette région même s'ils sont toujours dans l'agglomération carolorégienne hormis celui d'Anderlues.

3. **Répartition des risques locatifs:** il est évident que la multiplication de baux locatifs permet de répartir les risques d'insolvabilité et de chômage locatif.

4. **Augmentation du portefeuille immobilier** de près de 6,75 % (en valeur et en nombre).

5. Les immeubles de la S.A. BEL IS IMMO ont un **taux d'occupation** de 99,99 % (seuls 125 m² de bureaux restent à louer sur le site de Fleurus ex SEB) soit supérieur à celui de la S.C.A. W.E.B. qui s'élève à 94,32 % au 31/12/2008.

6. **Le caractère récent du patrimoine de BEL IS IMMO S.A.:**

- Nalimes – Shopping Bultia : année de construction: 1998-1999

- Gerpennes – RN5 : année de construction: Immeuble: 2003

Bureaux au 2^{ème} étage: 2007

- Couillet – Site GB : année de construction: GB: 2005-2006 (Bureaux à l'étage : 2007)

: année de construction: E.C.C.: 1920

- Fleurus – Ancien SEB : année de construction: 2^{ème} semestre 2002

- Anderlues – Bouba City: année de construction : 1993-1994

Rénovation partielle: 1999

Rénovation complète: 2^{ème} semestre 2008

• **examen des inconvénients de l'acquisition envisagée**

1. **Rendement inférieur:** les rendements annoncés en moyenne semblent inférieurs à ceux obtenus sur les biens actuels de la SICAFI. Il faut toutefois tempérer cet impact car le rendement des nouveaux biens doit être considéré comme « net » c'est-à-dire sans les charges d'administration (hors frais d'assurances, de gérance, d'expertises, financiers, etc...) qui pèsent actuellement sur les biens de la SICAFI. De plus, les biens à acquérir étant plus récents, et en bon état, leur rendement ne sera pas affecté à bref délai par des frais d'entretien et de réparation.

2. **Risques locatifs:** trois biens (Couillet, Fleurus et Anderlues) ont une valeur d'acquisition largement dépendante du rendement d'un seul bail. Cependant, cet élément doit être pris en considération avec une certaine pondération: l'un (Couillet) est loué au Groupe Carrefour qui est une société sérieuse active dans un secteur qui devrait résister un peu mieux à la crise que d'autres, le second (Fleurus) ne devrait pas poser de problème au vu de la demande actuelle toujours croissante ce qui amène d'ailleurs la SICAFI à envisager la construction de nouveaux espaces industriels tandis que le dernier (Anderlues) offre une certaine polyvalence.

Le savoir faire de la direction jusqu'à ce jour, a toujours permis de faire face à ce genre de difficulté, il n'y a pas de raison de croire à un vide locatif plus aigu dans les biens à acquérir que dans les autres biens de la SICAFI.

• **financement**

L'acquisition nécessitera un financement bancaire. Il est donc impératif de négocier celui-ci avant de s'engager dans le processus d'achat.

Les administrateurs sont également attentifs au ratio d'endettement et aux limitations imposées en la matière lors de l'agrément de la SICAFI vu la spécificité relative de la SICAFI et de la localisation de ses immeubles. Après examen, il apparaît que le financement de l'acquisition n'augmente pas de manière significative le ratio d'endettement, ce dernier étant estimé à 27,10 % après acquisition.

• **bilan prévisionnel**

Les administrateurs avaient demandé à ce que le Directeur Financier, Monsieur HIGUET établisse le bilan d'un exercice pro forma incluant les charges et les recettes découlant de l'acquisition pour obtenir un comparatif raisonnable par rapport à la situation actuelle de la SICAFI.

Ce travail est joint en annexe 4. Il démontre que le résultat prévisionnel donnera un bénéfice net par action supérieur, celui-ci passant de 6,77 € au 30/09/2008 à 6,89 €. La valeur unitaire intrinsèque de l'action passera de 39,72 € à 39,85 €.

• **cout de l'opération**

L'expertise « WINSSINGER » laisse apparaître une valeur acte en mains de l'ensemble du patrimoine visé de 8.164.000,00 € selon le calcul de la valeur du prix unitaire et à une somme de 8.117.314,00 € sur base de la valeur de rendements. Le rapport d'expertise de JONES LANG LASALLE donne une évaluation acte en mains déterminée à 8.271.863,00 €.

Les administrateurs considèrent devoir retenir à l'unanimité la valeur de 8.100.000,00 € acte en mains c'est-à-dire que tous les frais, honoraires, droits généralement quelconques sont inclus dans le prix défini, ce qui signifie un prix net d'environ 7.100.000,00 €.

• **conclusions**

Selon les éléments produits, les administrateurs indépendants estiment:

- Que les conditions financières sont acceptables car le patrimoine immobilier grossit de plus de 9.300 m² pour 8.100.000,00 € en valeur d'investissements tout en maintenant l'endettement financier de W.E.B. S.C.A. à 27,10 % après acquisition;
- Que le patrimoine de la SICAFI « W.E.B. S.C.A. » peut évoluer au delà des 132.000.000,00 € à des conditions financières en phase avec le marché;
- Que cette acquisition ne porte pas préjudice ni à la S.C.A. W.E.B. ni aux actionnaires de cette société;
- Que les vendeurs (soit les actionnaires de la S.A. BEL IS IMMO) ne retirent pas de cette vente un avantage anormal ou critiquable.

Par conséquent, après analyse des différents éléments, le conseil d'administration restreint, à l'unanimité, est favorable à l'acquisition envisagée sous les réserves suivantes:

- Obtention d'un financement adéquat avec un taux d'intérêt < à 3,2 %,
- Renonciation des 2 locataires au bailleur à leur droit de préemption en cas de vente. »

Un prix d'acquisition de 8.100.000,00 € a été retenu conformément à l'avis du comité précité.

L'appréciation du Commissaire sur l'opération est la suivante :

« Nous confirmons l'application de l'article 524 du Code des Sociétés à l'opération décrite ci-dessus. En effet, d'une part, elle concerne l'acquisition par la société Warehouses Estates Belgium SCA, cotée à l'Euronext de Bruxelles, d'un ensemble de biens immobiliers appartenant à la société Bel Is Immo SA, ces deux sociétés ayant trois administrateurs en commun ainsi qu'un même actionariat majoritaire. Par conséquent, les sociétés Warehouses Estates Belgium SCA et Bel Is Immo SA sont des sociétés liées. D'autre part, l'opération représente plus d'un pourcent de l'actif net de la société Warehouses Estates Belgium SCA. Lors du conseil d'administration du 16 février 2009 de la société Warehouses Estates Belgium SCA, le projet d'acquisition était à l'ordre du jour. Cependant, aucune décision n'a été prise puisque la transaction présentait une situation de conflit d'intérêts.

Conformément à l'article 524, un conseil d'administration restreint a donc été convoqué en date du 2 mars 2009 avec les trois administrateurs indépendants et l'administrateur non exécutif, les administrateurs concernés par le conflit d'intérêts n'y assistant pas. Ce conseil a décrit la nature de l'opération et a apprécié les gains et les préjudices éventuels pour la société et ses actionnaires. Il en a chiffré les conséquences financières et a constaté que l'opération n'occasionnerait pas pour la société de dommages manifestement abusifs à la lumière de la politique menée par la société. Le conseil restreint a également été assisté par un expert immobilier indépendant « Jones Lang Lasalle » qui a réalisé un rapport d'évaluation sur les biens immobiliers concernés par l'opération. Cet expert a été rémunéré par la société Warehouses Estates Belgium SCA.

Sur base des résultats de ces analyses, le conseil d'administration restreint a voté favorablement pour le projet d'acquisition des biens immobiliers à la société Bel Is Immo SA. La décision a été prise par le conseil d'administration restreint car l'article 523 du Code des Sociétés était également d'application. Par conséquent, les administrateurs qui avaient un intérêt opposé de nature patrimoniale à la décision relevant du conseil d'administration ne pouvaient pas assister aux délibérations du conseil d'administration, ni prendre part au vote.

A notre avis, les données économiques et vérifiables contenues dans le procès-verbal du conseil d'administration restreint du 2 mars 2009 décrit ci-avant sont fidèles.

Le présent rapport a été préparé dans le cadre de l'application de l'article 524 §3 du Code des Sociétés et ne peut être utilisé à d'autres fins. »

Les administrateurs ont conclu que l'article 59 de l'Arrêté Royal était respecté compte tenu que la valeur d'acquisition retenue par le Conseil d'Administration, était inférieure à celle déterminée par l'expert attitré de la Sicafi et que donc cette acquisition ne portait pas préjudice aux actionnaires de la Sicafi.

Conformément à l'article 24 de l'AR sicafi, les administrateurs ont estimé que les conditions financières étaient tout à fait en phase avec le marché. Ils ont également constaté que ni les actionnaires de la S.C.A. W.E.B. ni ceux de la société vendeuse ne retireraient de cette vente un avantage anormal ou critiquable.

L'acte authentique s'est tenu le 14/04/2009.

Vente

Sur base du droit espagnol, la Sicafi W.E.B. était toujours réputée propriétaire d'un terrain situé en Espagne, alors que sur base du droit belge, ce terrain avait été comptablement transféré à la S.A. BEL IS IMMO, société liée à W.E.B.(car elles forment un « consortium » au sens de l'article 10 du Code des Sociétés), avant l'entrée en Bourse. Par conséquent ce terrain n'était plus repris dans la liste des biens de la Sicafi.

Un amateur s'est manifesté pour l'acquisition de ce terrain au prix de 375.000 €.

Les sociétés BEL IS IMMO et W.E.B. formant un « consortium » étant donné que leurs actions sont détenues en majorité par les mêmes personnes, l'Article 24 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux Sicaf immobilières est d'application ⁽¹⁾ pour l'opération visée à savoir :

- la vente à un tiers du terrain espagnol par la Sicafi pour le compte de la S.A. BEL IS IMMO, cette dernière étant une société liée à la Sicafi.
- la régularisation économique, c'est à dire le remboursement par la Sicafi des fonds perçus lors de cette vente au profit de la S.A. BEL IS IMMO puisque les deux entités forment un consortium.

Par conséquent, un bureau d'expertises a été mandaté conformément à l'article 59 de l'Arrêté Royal du 10/04/1995 relatif aux Sicaf Immobilières pour évaluer le terrain situé en Espagne, il s'agit de « DTZ SPAIN - Madrid », cet expert espagnol fait partie du groupe DTZ qui est l'expert agréé de la Sicafi.

Dès lors, la Sicafi W.E.B. a vendu le terrain susmentionné pour le compte de BEL IS IMMO en date du 28/07/2009.

Il s'agit principalement d'une régularisation administrative n'ayant aucune incidence financière pour la Sicafi. La vente ayant été réalisée de gré à gré, aucune rémunération n'a été payée. Afin d'assurer l'intérêt de l'ensemble des actionnaires de la Sicafi lors de l'opération, des mesures ont été prises afin que W.E.B. SCA ne supporte aucune charge généralement quelconque ou aucun manque à gagner de cette régularisation ainsi qu'aucune responsabilité de quelque ordre que ce soit vis-à-vis de l'acheteur espagnol dans le cadre de la vente du terrain.

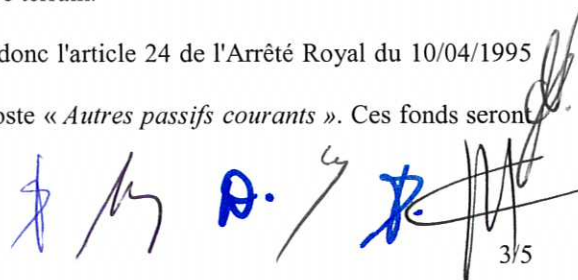
A cet égard, une convention de rétrocession a été rédigée et signée entre la sicafi et Bel Is Immo SA, laquelle prévoit que :

- la S.C.A. W.E.B. rétrocédera à la S.A. BEL IS IMMO les fonds à provenir de la vente du terrain, soit 375.000 €.
- S.C.A. W.E.B. ne supportera aucune charge généralement quelconque de cette régularisation : Tous les frais, droits, taxes ou autres charges relatifs à la vente du terrain situé en Espagne sont à charge de l'acquéreur. Si cette cession engendrait d'autres frais à charge du vendeur, ces derniers resteront exclusivement à charge de la S.A. BEL IS IMMO.
- S.A. BEL IS IMMO garantit S.C.A. W.E.B. de tout recours, dommages, indemnité, frais, impôts, etc... qui pourraient lui être réclamés qui trouveraient leur origine dans la propriété ou de l'usage du terrain d'ARGANDA.

Par ailleurs, une clause a été intégrée dans le contrat de vente qui s'est signé le 28/07/2009, laquelle visait à ce que l'acheteur espagnol renonce à tenter une quelconque action judiciaire à l'égard de W.E.B. SCA et que seule, la S.A. BEL IS IMMO pourra être tenue responsable de tout vice, problème -de quelque ordre qu'il soit- relatif à ce terrain.

Le prix de vente (375.000 €) était supérieur à la valeur de l'expert (360.000 €) et donc l'article 24 de l'Arrêté Royal du 10/04/1995 relatif aux Sicaf Immobilières a été respecté.

Les fonds perçus lors de cette vente se retrouvent à la date de la clôture dans le poste « Autres passifs courants ». Ces fonds seront transférés dès publication du rapport annuel.



L'appréciation du Commissaire sur l'opération est la suivante :

« Nous avons obtenu une documentation sur les transferts de propriété successifs du terrain situé à Arganda del Rey (Espagne) et notamment

- Un rapport du réviseur d'entreprises monsieur Deremince, qui a examiné les pièces comptables dans les sociétés cités ci-avant, et qui conclut « En conclusion, toutes les pièces que j'ai reçues m'autorisent à affirmer que, comptablement, le terrain <Arganda> a bien été transféré successivement dans les actifs de sociétés du Groupe Wagner, soit par paiement, soit par compensation avec des dettes existantes, de sorte que, avec certitude, l'acquisition de l'une réduisait à due concurrence l'actif de l'autre. Je peux en outre attester que, actuellement, le terrain est bien inscrit à l'actif de la société <BEL IS IMMO> au compte d'actif <220000 terrain Arganda> pour un montant de 305.482,17 EUR". Ce rapport est ensuite attesté par les notaires associés Hubert Michel et Jean-Philippe Matagne.
- Un rapport de Maître Krack, qui conclut "Entre les parties, les cessions sont parfaites et le droit de propriété a bien été valablement transféré à la SA BEL IS IMMO. A l'égard des tiers, la SCA WAREHOUSES ESTATES BELGIUM apparaissait toujours comme le propriétaire. Entre les parties, il faut considérer que le vrai propriétaire à savoir la SA BEL IS IMMO a donné mandat à la SCA WAREHOUSES ESTATES BELGIUM, propriétaire apparent, de vendre le bien à un tiers qui acquiert valablement le bien de celui qui en détient le titre avec l'accord express de celui qui en détient le droit."
- Un rapport de l'expert DTZ Ibérica qui évalue les terrains à 360.000 EUR. Selon nos informations, DTZ est lié au bureau Wissinger, qui évalue également les biens immobiliers de la sicafi pour les besoins des comptes de la S.C.A. WEB.
- Nous avons consulté, sur le site de la BNB, les comptes de la SOCIETE WALLONNE A PORTEFEUILLE au 30 septembre 2004, approuvés par l'Assemblée Générale du 18 mars 2005 et déposés en date du 23 juin 2005. Nous constatons que le rapport de gestion du conseil d'administration sur les comptes annuels reprend l'acquisition du terrain Arganda comme un des événements de l'exercice.

Après examen des pièces préparées par les responsables de la S.C.A. W.E.B., nous sommes d'avis que la Sicafi devrait comptabiliser la transaction de cession dans ses comptes. Bien que nous sommes d'avis que la Sicafi n'est pas propriétaire économique des terrains, et que ces terrains ont été cédés économiquement à d'autres sociétés du groupe, nous considérons que chaque transaction juridique devrait engendrer une écriture comptable dans la société.

Nous comprenons qu'aucun résultat ne sera comptabilisé dans la S.C.A. WEB et nous marquons notre accord sur ce traitement comptable au niveau du bilan. Néanmoins, nous estimons que cette transaction et ses conséquences doivent être rendues publiques et commentées dans le rapport annuel.

Après analyse de la valeur des fonds propres depuis 2004, nous estimons que cette transaction ne dépassait à aucun moment 1% des fonds propres et que la Sicafi ne doit pas appliquer les exigences de l'article 524 du Code des sociétés. »

Investissements réalisés

Lors de l'exercice 2009, la Sicafi a affecté +/- 1.000.000 € en aménagement de bâtiments existants afin d'optimiser les revenus locatifs et de satisfaire aux demandes de certains locataires, nouveaux ou existants. Ces travaux ont notamment consisté en divers travaux d'agrandissement de certaines cellules commerciales, en rénovations de façades ou en travaux de peinture. Tous ces travaux étant bien entendu réalisés dans le but de maintenir le patrimoine immobilier en bon état locatif.

La Sicafi a investi +/- 245.000 € dans la finalisation de la construction d'un club de Tennis couvert et la transformation d'un bâtiment commercial existant.

Corporate Governance

La Sicafi dispose d'une « Charte de Corporate Governance » ainsi qu'une « Politique d'investissement ». Par ailleurs, un rapport sur le respect des règles de « Corporate Governance » est établi par le Conseil d'Administration et présenté à l'Assemblée Générale.

Les critères d'indépendance définis dans notre « Charte de Corporate Governance » viennent d'être renforcés pour rencontrer les exigences du nouvel article 526 ter du Code des sociétés, entré en vigueur depuis le 08/01/2009. Les administrateurs indépendants actuels nommés avant le 8/01/2009 continueront à siéger jusqu'au 1/07/2011. En cas de nomination d'un nouvel administrateur, ce dernier devra être un administrateur indépendant, répondant directement à l'article 526 ter du Code des sociétés.

A partir de l'exercice 2010, la Sicafi a confié les fonctions attribuées au comité d'audit au conseil d'administration dans son ensemble, qui sera dans ce cas présidé par un administrateur indépendant, ce en conformité avec la loi du 17/12/2008, entrée en vigueur depuis le 08/01/2009.

Lors de l'exercice 2009, il n'y a pas eu d'autres opérations que celles décrites ci-avant pouvant générer des conflits d'intérêts au sens de l'article 523 et ou 524 du Code des sociétés.

Evénements post clôture

Une décision d'investissement supérieur à 2.500.000 € nécessitant une décision spéciale du conseil d'administration a été soumise aux membres du conseil d'administration. Il s'agit d'un bien semi industriel situé route Nationale 5 à Gosselies. La valeur d'investissement négociée, étant fixée à 3.250.000 €, l'accord préalable des membres du Conseil d'Administration avait été sollicité et entériné lors du conseil d'administration du 7/05/2009. Conformément à l'article 59 de l'A.R. relatif aux Sicaf Immobilières, une expertise du bien par l'expert agréé de la Sicafi a été réalisée. Cette expertise détermine la valeur d'investissement à 3.260.000 € et la Fair Value à 3.180.000 €. Le compromis a été signé en date du 13/08/2009. L'acte authentique est fixé le 1/12/2009.

Requalification de réserves.

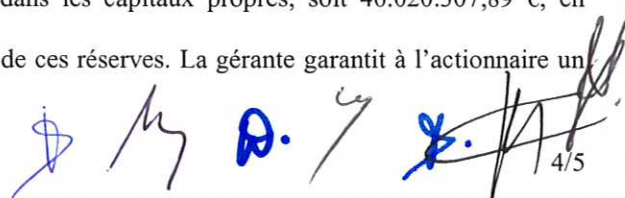
Par souci de transparence vis-à-vis des actionnaires, la variation de la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers avant l'introduction des normes IAS-IFRS exprimée antérieurement dans le poste « Résultats reportés des exercices antérieurs » a été transférée dans le poste « Réserves Indisponibles ».

A titre informatif, il convient de préciser que :

- Les comptes annuels clôturés au 30/09/2009 ont déjà prévu la requalification en réserves indisponibles des « variations de la juste valeur des immeubles de placement comptabilisées dans le résultat reporté avant l'entrée en vigueur des normes IAS/IFRS ».
- Les « variations de la juste valeur des instruments financiers et des immeubles de placement après l'entrée en vigueur des normes IAS/IFRS » ont été comptabilisées dans le poste des « résultats reportés des exercices antérieurs ».

Par souci d'harmonisation avec d'autres Sicafi, le gérant décide donc de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08/12/2009 la requalification du poste de « réserves indisponibles » issues des variations de la juste valeur du patrimoine immobilier et des instruments financiers avant l'application des normes IAS-IFRS reprises dans les capitaux propres, soit 46.020.307,89 €, en « réserves disponibles ».

Cette opération n'est pas réalisée dans le cadre d'une éventuelle distribution de ces réserves. La gérante garantit à l'actionnaire un niveau des fonds propres suffisant.



4/5

Affectation du résultat

Au vu des bons résultats de l'exercice, la gérante décide de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08/12/2009 la distribution d'un dividende brut de 3,01 € soit un dividende net de 2,56 € représentant un rendement brut de 8,69 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle soit 34,64 €. Ce dividende proposé⁽¹⁾ est en augmentation de 13,78 % par rapport à celui distribué lors de l'exercice précédent; il sera libéré contre la remise du coupon n°11.

Afin de distribuer le dividende proposé de l'exercice 2009 (6.935.464,66 €⁽¹⁾), la somme de 927.136,21 € sera prélevée du poste « résultats reportés des exercices antérieurs » et ajoutée au résultat net de 6.008.328,45 €.

Ce dividende correspond à 87,55% du résultat sur lequel porte une obligation de distribution⁽²⁾ (minimum 80 %) déterminée conformément à l'A.R. du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques modifiant l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

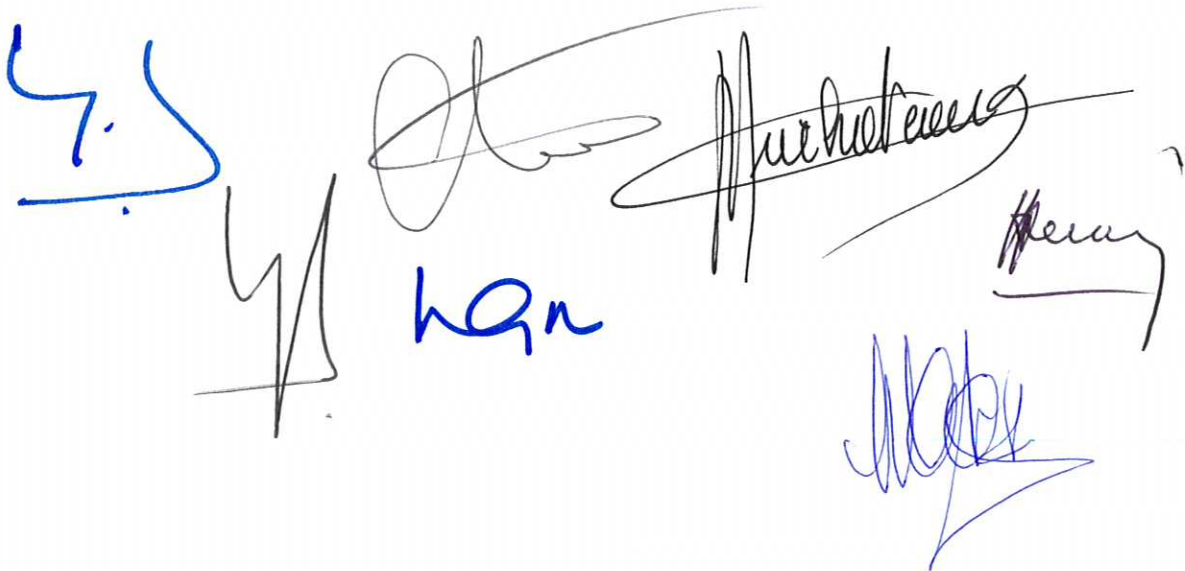
Malgré la crise du secteur financier et la détérioration récente du climat économique général, il n'y a pas eu depuis la date de clôture de l'exercice d'événements ni d'éléments qui soient de nature à modifier de manière significative les comptes annuels arrêtés au 30/09/2009.

Au cours de cet exercice la société n'a pas engagé de frais de recherche et de développement. Les honoraires relatifs à la mission de contrôle, pour un montant de 20.000,00 €, ont été attribués au Commissaire « Deloitte ».

Pour l'exercice à venir, la Sicafi a de nombreux projets d'expansion et de réhabilitation qui verront le jour dès l'obtention des autorisations administratives sollicitées au cours de cet exercice.

Nous vous demandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis et de donner décharge au Conseil d'Administration pour sa gestion ainsi qu'au Commissaire pour l'exercice de son mandat.

*Le conseil d'administration de W.E.B. S.A.
Gérant statuaire de la Sicafi W.E.B S.C.A.*



⁽¹⁾ Sous réserve de l'approbation de l'A.G.O. des actionnaires du 08/12/2009.

⁽²⁾ L'obligation de distribution prévue par l'article 7 précité ne s'applique qu'en cas de résultat net positif