

10	07/02/2017	BE 0426.715.074	122	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	17041.00411	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 **Hainaut, division 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

**10/01/2017**

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

**1/10/2015**

au

**30/09/2016**

Exercice précédent du

**1/10/2014**

au

**30/09/2015**

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

**W.E.B. Property Services SA 0463.639.412**

Avenue Jean Mermoz 29 , 6041 Gosselies, Belgique

Fonction : **Gérant**

Mandat : **6/07/1998**

Représenté par

**DESSEILLE Claude**

Maurice Maeterlincklaan 2 , 8300 Knokke-Heist, Belgique

Administrateur délégué

**Deloitte Reviseur d'Entreprises SCRL 0429.053.863**

Berkenlaan 18 , boîte b, 1831 Diegem, Belgique

Fonction : **Commissaire**

Mandat : **14/01/2014- 10/01/2017**

Représenté par

**NECKEBROECK Rik**

Berkenlaan 18 , 1831 Diegem, Belgique

Reviser

Numéro de membre : **B00025**

Documents joints aux présents comptes annuels:

Nombre total de pages déposées: **1**  
objet: **8, 9**

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans

Signature  
(nom et qualité)  
**DESSEILLE Claude**

**Administrateur-délégué du Gérant**

Signature  
(nom et qualité)

\* Mention facultative.

\*\* Biffer la mention inutile.

# Rapport Financier Annuel

# 2016



## IDENTIFICATION

<i>Nom</i>	Warehouses Estates Belgium (en abrégé WEB)
<i>Forme juridique</i>	Société en commandite par Actions (en abrégé SCA)
<i>Statut</i>	Société Immobilière Réglementée Publique (en abrégé SIRP ou SIR)
<i>Adresse (siège social)</i>	29 avenue Jean Mermoz, B-6041 Gosselies (Belgique)
<i>Téléphone</i>	+32 71 259 259
<i>Fax</i>	+32 71 352 127
<i>E-mail</i>	info@w-e-b.be
<i>Site internet</i>	www.w-e-b.be
<i>N° d'entreprise</i>	BE0426.715.074
<i>Date de constitution</i>	04 janvier 1985 sous la dénomination « Temec »
<i>Date d'admission sur Euronext</i>	01 octobre 1998
<i>Date d'agrément SIR</i>	13 janvier 2015
<i>Durée</i>	Illimitée
<i>Capital social</i>	10.000.000 €
<i>Nombre d'actions</i>	3.166.337
<i>Code ISIN</i>	BE0003734481
<i>Cotation</i>	NYSE Euronext Brussels
<i>Dirigeants effectifs</i>	Monsieur Claude DESSEILLE, CEO Madame Caroline WAGNER, CAO Monsieur Antoine TAGLIAVINI, CFO
<i>Gérant</i>	W.E.B. Property Services SA (en abrégé WEPS SA)
<i>Date de clôture</i>	30 septembre
<i>Expert immobilier</i>	DTZ Winssinger & Associés, représenté par M. Christophe ACKERMANS <sup>1</sup>
<i>Commissaire</i>	Deloitte, représenté par M. Rik NECKEBROECK <sup>2</sup>
<i>Types d'immeubles</i>	Immeubles commerciaux, de bureaux et industriels
<i>Juste valeur du portefeuille</i>	226.464.470 €

(1) Le mandat de l'Expert a été renouvelé lors de l'AGO du 13/01/2015 pour une période de 3 ans et viendra donc à échéance lors de l'AGO du 09/01/2018.

(2) Le mandat du Commissaire a été renouvelé lors de l'AGO du 14/01/2014 pour une période de 3 ans et viendra donc à échéance lors de l'AGO du 10/01/2017.

### DÉCLARATION

LES DIRIGEANTS EFFECTIFS DE WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA (CI-APRÈS « WEB SCA ») AYANT SON SIÈGE SOCIAL AVENUE JEAN MERMOZ 29 À 6041 CHARLEROI (GOSSÉLIES), BELGIQUE, DÉCLARENT QU'À LEUR CONNAISSANCE :

- LES ÉTATS FINANCIERS, ÉTABLIS CONFORMÉMENT AUX NORMES COMPTABLES APPLICABLES, DONNENT UNE IMAGE FIDÈLE DU PATRIMOINE, DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ ;
- LE RAPPORT DE GESTION CONTIENT UN EXPOSÉ FIDÈLE SUR L'ÉVOLUTION DES AFFAIRES, LES RÉSULTATS ET LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ, AINSI QU'UNE DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS ELLE EST CONFRONTÉE.

TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE PEUT ÊTRE OBTENUE SUR SIMPLE DEMANDE PAR TÉLÉPHONE AU 071/259.259, PAR FAX AU 071/352.127 OU PAR COURRIER ÉLECTRONIQUE À L'ADRESSE **INFO@W-E-B.BE**.

# PROFIL

DEPUIS LE 13 JANVIER 2015, WEB SCA A ADOPTÉ LE STATUT DE SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE DE DROIT BELGE (SIR) SOUMISE AUX PRÉSCRIPTIONS LÉGALES EN LA MATIÈRE, NOTAMMENT LA LOI DU 12 MAI 2014 ET L'ARRÊTÉ ROYAL DU 13 JUILLET 2014 Y RELATIFS.

WEB SCA est cotée depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1998 sur nyse Euronext Brussels. Dans les limites de sa stratégie d'investissement, WEB SCA investit en biens immobiliers.

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

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

WEB SCA possède un portefeuille de + de 100 immeubles (hors projets en cours de développement et hors actifs détenus en vue de la vente) représentant une superficie totale bâtie de 292.168 m<sup>2</sup> (hors terrains). La juste valeur de ce portefeuille immobilier s'élève à 226.464.470 € au 30 septembre 2016.

Depuis son entrée en bourse, il y a 18 ans, WEB SCA offre à ses actionnaires un rendement remarquable en dépit d'un contexte socio-économique devenu difficile et 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 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.

Au 30 septembre 2016, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 204.228.737 €.

# LETTRE AUX ACTIONNAIRES

## CHERS ACTIONNAIRES,

L'exercice 2016 a enregistré certaines opérations majeures permettant d'améliorer de manière continue et proactive notre portefeuille existant, reflétant notre gestion créatrice de valeur ajoutée sur le long terme.

Les résultats ainsi obtenus restent satisfaisants sachant que le résultat net a enregistré une progression de plus de 46% malgré l'environnement économique européen particulièrement morose dans lequel nous naviguons.

La qualité de notre portefeuille dont la juste valeur a progressé de 13,86% reste le pilier de notre stratégie s'élevant au 30 septembre 2016 à plus de 226.464.470 €. Le taux d'occupation quant à lui a grimpé de plus de 2% s'affichant à 96,45%.

Bénéficiant désormais d'une capacité d'endettement pouvant atteindre 65%, nous poursuivons nos activités opérationnelles de société immobilière de manière efficace, travaillant dans l'intérêt de toutes les parties prenantes.

Au vu des résultats de l'exercice, le Conseil d'administration du Gérant a décidé de distribuer un acompte sur dividende de 3,44 € brut qui sera payé le 20 décembre 2016.

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée Générale des Actionnaires de confirmer que l'acompte d'un montant de 3,44 € brut constitue le dividende de l'Exercice 2016.

Le dividende proposé, sous réserve de la décision de l'Assemblée Générale annuelle des Actionnaires représentera un rendement brut de 5,56% par rapport à la valeur moyenne annuelle du cours de bourse soit 61,86 €. Les membres du Conseil d'administration souhaitent remercier leurs collaborateurs ainsi que les actionnaires pour la confiance accordée à la gestion de notre SIR.

# CHIFFRES CLÉS 2016<sup>1</sup>

→ TAUX D'OCCUPATION<sup>2</sup>

96,45%

→ RÉSULTAT D'EXPLOITATION

+59,62%

→ JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

+13,86%

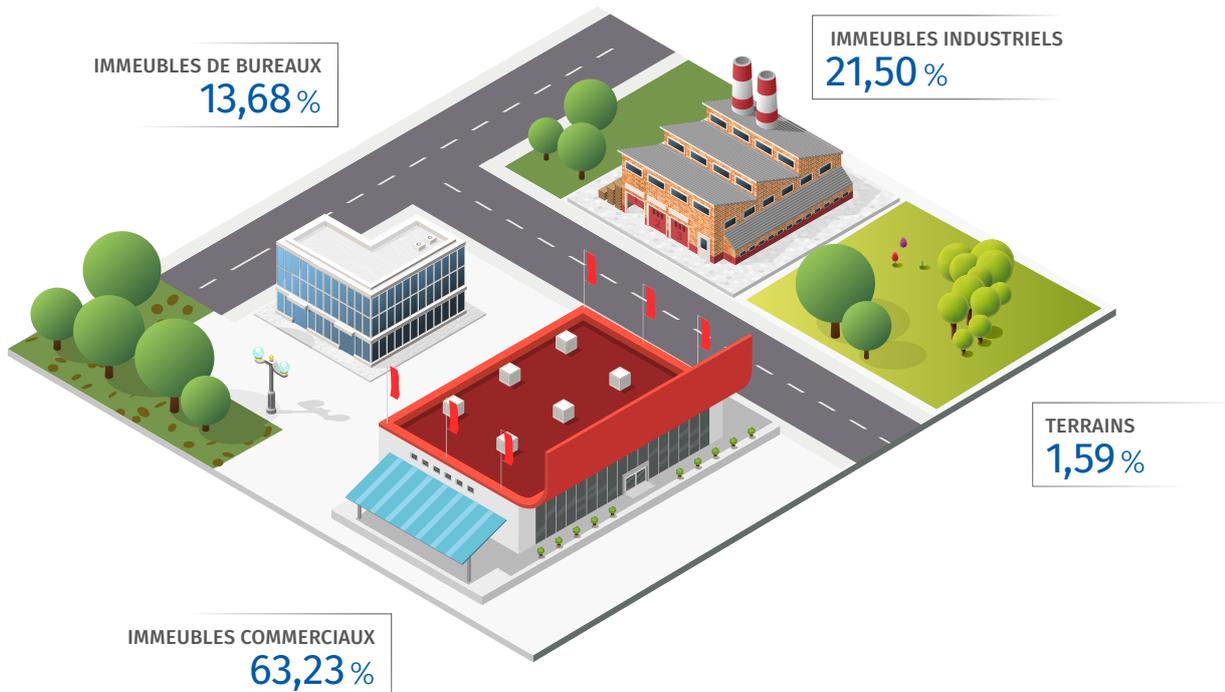
→ RÉSULTAT NET

+46,29%

→ VALEUR UNITAIRE INTRINSÈQUE  
DE L'ACTION

+6,58%

## RÉPARTITION SECTORIELLE



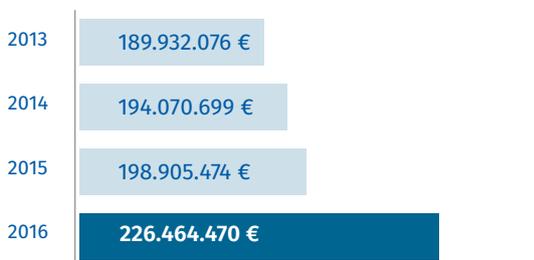
(1) Sous réserve de l'approbation lors de L'AGO du 10/01/2017.

(2) Loyer net en cours / (Loyer net en cours + VLE).

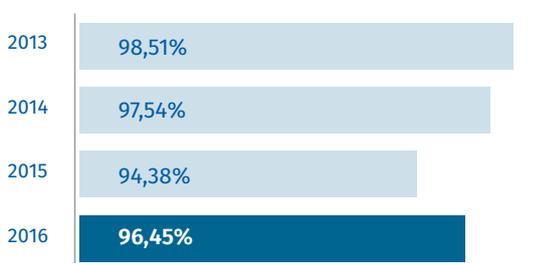
## ÉVOLUTION DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT (EN €)



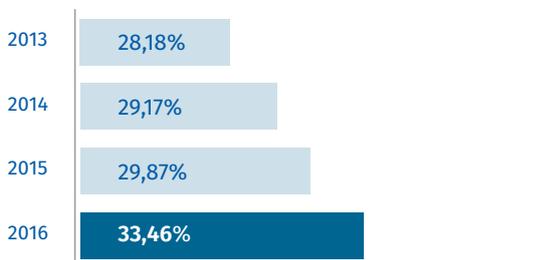
## ÉVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR (EN €)



## ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION (EN %)



## ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES (EN €)

ÉVOLUTION DU TAUX D'ENDETTEMENT (EN %) <sup>3</sup>

## POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Cotée depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1998 sur Euronext Brussels, WEB SCA a clôturé le 30 septembre 2016 son dix-huitième exercice en réussissant une nouvelle fois à maintenir, dans l'intérêt de chaque actionnaire, un rendement attrayant.

Le Conseil d'administration de la Gérante a décidé de distribuer un acompte sur dividende de 3,44 € brut pour l'exercice sous revue. Par la distribution de cet acompte, la Société entend récompenser et renforcer la fidélité de ses actionnaires. La mise en œuvre

rémunération du capital.

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée Générale du 10 janvier 2017 de confirmer la distribution d'un dividende total de 3,44 € brut / action.

Pour l'avenir, WEB SCA entend poursuivre sa politique de distribution de dividendes en continuant à offrir à ses actionnaires un rendement appréciable.

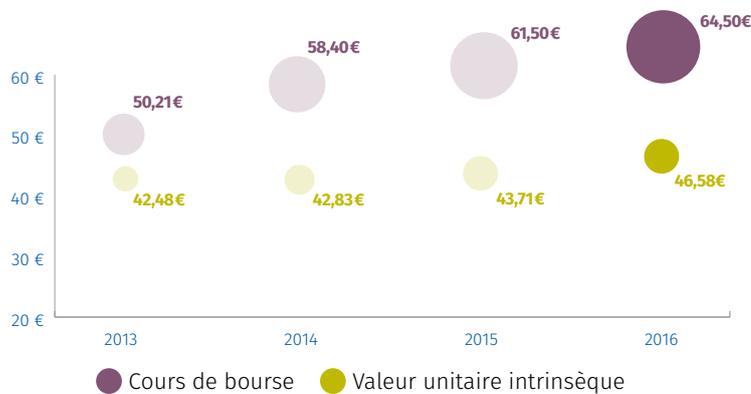
(3) Dans le cadre de l'agrément octroyé à WEB SCA le 3 décembre 2014 en tant que SIR, la Société a bénéficié, pour l'ensemble immobilier City Nord, d'une dérogation à la règle suivant laquelle les actifs consolidés ne peuvent être placés pour plus de 20% dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier et ce, pour une durée de 2 ans. À cours de l'exercice 2015, la Société a procédé à un échange d'immeubles appartenant à WEB SCA et situés dans le périmètre de City Nord avec d'autres immeubles situés en dehors de ce périmètre et appartenant à des sociétés liées à un ou plusieurs membres de l'actionnaire de référence. L'opération a ainsi permis de réduire en dessous des 20% la part que représentent les immeubles de City Nord dans le patrimoine de WEB SCA. Partant, WEB SCA ne bénéficie plus d'aucune dérogation et dispose donc désormais d'une capacité d'endettement maximale de 65%.

# WEB SCA EN BOURSE

## ÉVOLUTION DU DIVIDENDE DISTRIBUÉ (EN €)

	2012	2013	2014	2015	2016
Montant brut par action	3,10 €	3,24 €	3,44 €	3,44 €	3,44 € <sup>1</sup>
Cours de bourse à la date de clôture	49,50 €	50,21 €	58,40 €	61,50 €	64,50 €
Cours de bourse annuel moyen <sup>2</sup>	44,83 €	49,55 €	55,55 €	62,44 €	61,86 €
Rendement brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse <sup>3</sup>	6,92%	6,54%	6,19%	5,51%	5,56% <sup>4</sup>
Return brut non actualisé <sup>5</sup>	19,54%	7,97%	22,50%	10,82%	10,44% <sup>6</sup>
Pourcentage distribué par rapport aux résultats <sup>7</sup>	96,38%	95,33%	90,20%	101,27% <sup>8</sup>	101,85% <sup>9</sup>
Valeur intrinsèque d'une action	40,11 €	42,48 €	42,83 €	43,71 €	46,58 €

## ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE PAR RAPPORT À LA VALEUR UNITAIRE INTRINSÈQUE



(1) Sous réserve de l'approbation lors de l'AGO du 10/01/2017.

(2) Il s'agit du cours de clôture journalier divisé par le nombre de cotations de l'exercice.

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

(4) Sous réserve de l'approbation lors de l'AGO du 10/01/2017.

(5) = variation du cours de bourse de l'exercice + rendement brut sur la moyenne du cours de bourse de l'exercice.

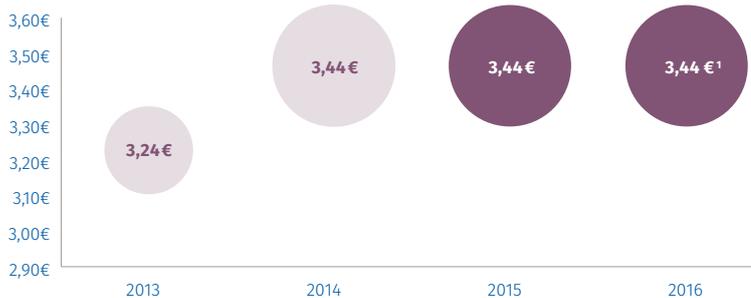
(6) Sous réserve de l'approbation lors de l'AGO du 10/01/2017.

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

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

(9) Sous réserve de l'approbation lors de l'AGO du 10/01/2017.

## ÉVOLUTION DU DIVIDENDE DISTRIBUÉ



CALENDRIER FINANCIER EXERCICE 2017 <sup>1, 2</sup>

Clôture du 1 <sup>er</sup> semestre de l'exercice 2017	31/03/2017
Publication des résultats semestriels de l'exercice 2017	30/06/2017
Mise en ligne du Rapport Financier Semestriel de l'exercice 2017	30/06/2017
Clôture de l'exercice 2017	30/09/2017
Publication des résultats financiers annuels de l'exercice 2017	08/12/2017
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel de l'exercice 2017	08/12/2017
Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires (AGO)	09/01/2018
Dividende de l'exercice 2017	
• Publication du dividende de l'exercice 2017 <sup>3</sup>	10/01/2018
• Ex-date (détachement)	12/01/2018
• Record date (enregistrement)	15/01/2018
• Payment date (paiement)	16/01/2018
Publication de l'information annuelle	22/01/2018

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

(2) Sauf mention contraire, publication après clôture de la Bourse.

(3) Publication avant ouverture de la Bourse.

# HISTORIQUE

## 1998

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

## 1999

Émission de **136 actions** suite à la fusion par absorption de la SA IMMOWA portant le capital de 4.969.837 € à **4.973.268 €**

## 2000

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

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

## 2004

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

## 2011

Augmentation du capital social par incorporation du compte prime d'émission à concurrence de 787.501,82 €, pour porter le capital de 9.212.498 € à **10.000.000 €**, sans création d'actions nouvelles

## 2015

Agrément en tant que **SIR**

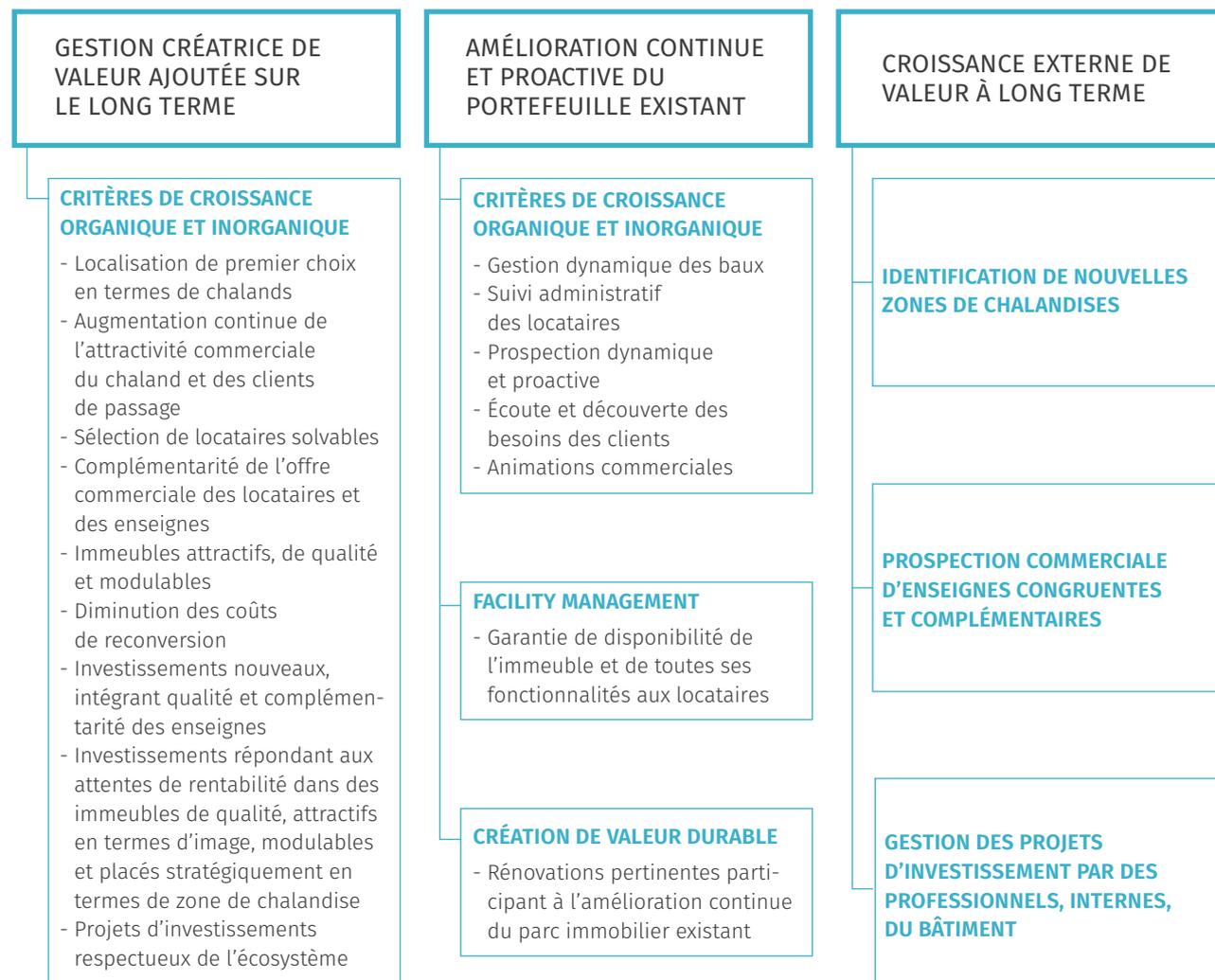
## 2016

Au 30 septembre 2016, le capital social de WEB SCA s'élève à **10.000.000 €**. Il est représenté par **3.166.337 actions** sans désignation de valeur nominal, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois millions cent soixante-six mille trois cent trente-septième (1/31.66.337e) du capital et confèrent les mêmes droits et avantages. Le capital peut être souscrit et libéré tant par l'Associé commandité que par les Actionnaires.

# **RAPPORT DE GESTION**

# STRATÉGIE

## STRATÉGIE DE WEB SCA (SIR) - 3 PILIERS



À l'exception des Dirigeants Effectifs, le personnel est localisé au niveau du Gérant WEPS SA, ce qui est permis au regard de la Loi SIR : le personnel localisé au niveau du gérant peut être considéré comme personnel de la SIR aux fins de l'Article 4 de la dite Loi. Ce personnel est réparti en 3 catégories :

- les fonctions opérationnelles sont exercées par M. Laurent WAGNER (Head of Development and Operations), Madame Valérie WAGNER (Head of Marketing and Sales), M. Rino CARESTIA et M. Laurent VENSENSIUS, tous deux responsables de la gestion technique des immeubles. M. Claude DESSEILLE a consenti des délégations de pouvoirs à M. Laurent WAGNER et Madame Valérie WAGNER ;
- les fonctions mixtes sont exercées par 2 Dirigeants Effectifs : M. Claude DESSEILLE (Chief Executive Officer) et Responsable de l'Audit interne (Les fonctions d'auditeur interne seront toutefois déléguées à M. Christophe QUIÉVREUX) ainsi que par Madame Caroline WAGNER (Chief Administration Officer et Compliance Officer) ;
- les fonctions de support sont supervisées par un Dirigeant Effectif : M. Antoine TAGLIAVINI (Chief Financial Officer et Gestionnaire de risques). Ce sont notamment les fonctions de comptabilité, de gestion du personnel, de communication, d'informatique et de secrétariat.

Les Dirigeants Effectifs veillent à ce que les compétences requises soient définies pour chaque fonction et à ce que les procédures en matière d'évaluation annuelle des performances et en matière de révision des rémunérations, notamment, soient respectées.

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

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

### GESTION CRÉATRICE DE VALEUR AJOUTÉE SUR LE LONG TERME

WEB SCA :

- gère pro-activement la relation avec ses clients locataires : à cette fin, son équipe commerciale construit de façon continue une relation de proximité avec les locataires. Cette relation participe non seulement à maintenir un taux d'occupation excellent mais contribue aussi à alimenter une liste d'attente de locataires potentiels ;
- sélectionne avec soin ses locataires : le portefeuille de clients est composé d'enseignes de premier ordre et comporte plus de 41% d'opérateurs internationaux et plus de 26% œuvrant à l'échelle nationale ;
- participe activement à l'amélioration de l'attractivité commerciale des zones de commerce.

### AMÉLIORATION CONTINUE ET PROACTIVE DU PORTEFEUILLE EXISTANT

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

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

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

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

### CROISSANCE EXTERNE DE LA VALEUR À LONG TERME (ACQUISITIONS, FUSIONS...)

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

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

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

- biens commerciaux,
- biens industriels,
- biens de bureaux.

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

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

Durant l'exercice sous revue, WEB a continué à s'investir dans la croissance de son portefeuille immobilier dans un esprit de diversification géographique et de déconcentration. Cette stratégie de croissance restera de mise pour 2017.

Cette stratégie a été accompagnée d'une politique d'entretien du parc immobilier existant pour en conserver toute la valeur locative potentielle et exprimée. Cette stratégie opérationnelle restera de mise pour 2017.

Web a également durant 2016 commencé à allonger la durée de ses emprunts nécessaires au financement de sa stratégie.

# ACTIVITÉ

## MISE À DISPOSITION D'IMMEUBLES

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

Dans les limites de sa stratégie d'investissement telle que définie ci-avant, WEB SCA investit en biens immobiliers. Par ses activités, WEB SCA vise à valoriser et à accroître ses actifs immobiliers. À l'heure actuelle, WEB SCA fait partie des spécialistes en investissement et gestion d'immeubles entrant dans les catégories ci-dessous.

Au 30 septembre 2016, ces immeubles sont ventilés comme suit :

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

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

### FACILITY MANAGEMENT

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

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

Description des activités	Immeubles industriels	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Terrains	Total
Surface totale bâtie	147.379 m <sup>2</sup>	120.680 m <sup>2</sup>	24.110 m <sup>2</sup>	n/a	292.169 m <sup>2</sup>
Valeur d'investissement	50.565.000 €	148.714.000 €	32.181.000 €	3.728.000 €	235.188.000 €
Juste valeur	48.326.179 €	143.655.537 €	31.168.976 €	3.313.778 €	226.464.470 €
Répartition du patrimoine	21,50%	63,23%	13,68%	1,59%	100%
Valeur assurée <sup>1,2</sup>	81.915.000 €	99.913.363 € <sup>3</sup>	63.922.808 €	/	245.751.171 € <sup>4</sup>
Valeur d'acquisition/rénovation	34.883.780 €	84.140.380 €	29.376.947 €	2.408.868 €	150.809.975 €
Rendement (sur loyer net + VLE)	9,91%	7,03%	7,95%	4,02%	7,73%

## DESCRIPTION DES SERVICES COMPLÉMENTAIRES

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

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

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

### AUTRES SERVICES

WEB SCA offre également à ses clients :

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

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

(2) Sur base des valeurs assurées reprises, WEB SCA a payé une prime totale de 146.618 € pour l'exercice sous revue.

(3) Hors capitaux assurés pour les biens en copropriété.

(4) Le pourcentage de la juste valeur assurée est de 108,52 % sur loyer net + VLE.

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

<b>Résultat net de l'Exercice</b>	<b>20.003.724,55 €</b>
<b>Transfert aux/des réserves (-/+)</b>	<b>- 9.111.525,27 €</b>
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	- 10.302.354,17 €
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	278.004,00 €
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	557.942,59 €
Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs	354.882,31 €
<b>Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup></b>	<b>- 10.892.199,28 €</b>

## RESTRICTIONS APPLICABLES À L'INVESTISSEMENT<sup>3</sup>

### PRINCIPE DE DIVERSIFICATION

En application de Loi SIR, WEB SCA a une obligation de diversification de ses placements afin d'assurer une répartition adéquate des risques d'investissement. Sans préjudice de ce principe général, la Société ne peut placer plus de 20% de ses actifs consolidés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier.

### PARTICIPATION DANS D'AUTRES SOCIÉTÉS

La Société ne peut détenir, directement ou indirectement, d'actions ou de parts d'une SIR institutionnelle ou d'une société immobilière à moins d'exercer un contrôle exclusif ou conjoint sur celle-ci.

### INTERDICTIONS

Ni la Société, ni une de ses filiales ne peuvent agir comme promoteur immobilier.

Elle ne peut participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie, ne peut octroyer de prêt d'instrument financier, ne peut acquérir de titres de sociétés faisant l'objet de mesures réservées aux entreprises en difficulté.

## AUTRES RESTRICTIONS À L'INVESTISSEMENT

En vertu de la réglementation applicable, la Société peut de manière accessoire ou temporaire uniquement, et dans les conditions déterminées par ses Statuts, effectuer des placements en valeurs mobilières et détenir des liquidités non affectées.

La Société peut en outre, comme ses Statuts l'y autorisent, acheter ou vendre des instruments de couverture autorisés, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative. Ces achats doivent s'inscrire dans le cadre de la politique de couverture de risques financiers arrêtée par la Société.

La Société ou une filiale de celle-ci ne peut consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement de ses activités immobilières ou de celles de son groupe.

Le montant total couvert par les hypothèques, sûretés ou garanties visées à l'alinéa qui précède ne peut dépasser 50% de la juste valeur globale des biens immobiliers détenu par la Société et ses filiales.

Aucune hypothèque, sûreté ou garantie grevant un bien immobilier donné, consentie par la Société ou une filiale de celle-ci, ne peut porter sur plus de 75% de la valeur du bien grevé considéré.

La Société ou une de ses filiales ne peuvent acquérir des immeubles grevés d'une hypothèque que lorsque la cession d'immeubles grevés d'une hypothèque est de pratique courante dans la juridiction où est situé l'immeuble concerné.

(3) Sur base de la Loi du 12/05/2014.

# ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2016

## ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE

### ACQUISITIONS

WEB SCA a procédé à l'acquisition de 4 immeubles au cours de l'exercice.

Ces investissements s'inscrivent dans la continuité de la stratégie de **WEB SCA**, qui consiste en la composition d'un portefeuille stable, créateur de valeur ajoutée et de croissance à long terme, générateur de revenus en adéquation avec sa politique de dividende.

#### « Waterloo Road Center » – Rhode-Saint-Genèse

En date du 18 janvier 2016, WEB SCA a acquis un immeuble mixte (bureaux/commerces) situé dans le Brabant flamand, plus précisément dans la périphérie Sud de Bruxelles, à Rhode-Saint-Genèse.

L'immeuble est implanté sur un des principaux axes de pénétration de Bruxelles, dans un environnement commercial et résidentiel, à front de voirie sur la Chaussée de Waterloo (RN5) et bénéficie donc d'une excellente visibilité et accessibilité tant en transport privé que public.

L'ensemble immobilier se compose de 2 immeubles distincts et d'architecture identique. Ces immeubles de près de 8.000 m<sup>2</sup> et de gabarit rez +2 ainsi que 3 niveaux de sous-sol, ont été construits il y a moins de 20 ans. Les rez-de-chaussée sont affectés au retail et occupés par 3 surfaces commerciales de standing tandis que les autres étages accueillent des bureaux et du stockage. Le bien dispose en outre de 126 emplacements de parking dont 117 en sous-sol et de nombreuses terrasses au bénéfice des locataires situés aux niveaux supérieurs.

Conformément à l'Article 49, § 1 de la Loi du 12 mai 2014, la valeur de ces biens immobiliers a été évaluée par l'expert de la SIR avant que l'opération n'ait lieu. Par conséquent, la SIR a demandé à M. ACKERMANS, le représentant de son expert immobilier DTZ, de procéder à l'évaluation du bien.

La transaction s'est réalisée à des conditions normales de marché en phase avec la valorisation de l'expert agréé de **WEB SCA**, lequel avait déterminé une valeur d'investissement de 13.020.000 €. L'immeuble est loué à 28 locataires distincts.

Au 30 septembre 2016, le site représente 5,55% du portefeuille avec un rendement (sur loyer net + VLE) de 7,67%.

#### « Basic Fit » – Jette

En date du 22 juin 2016, WEB SCA a acquis un immeuble situé à Jette, en région bruxelloise dans un environnement mixte à prédominance résidentielle, à front de voirie. Il bénéficie d'une excellente visibilité et accessibilité tant en transport privé que public. Il s'agit d'un rez de chaussée commercial de 1.100 m<sup>2</sup>, complètement rénové en 2015. Le bien est loué à une salle de fitness aux termes d'un bail commercial de 9 ans qui a débuté le 1<sup>er</sup> novembre 2015.

Conformément à l'Article 49, § 1 de la Loi du 12 mai 2014, la valeur de ce bien immobilier a été évaluée par l'expert de la SIR avant que l'opération n'ait lieu. Par conséquent, la SIR a demandé à M. ACKERMANS, le représentant de son expert immobilier DTZ, de procéder à l'évaluation du bien.

La transaction s'est réalisée à des conditions normales de marché légèrement inférieure à la valorisation de l'expert agréé de **WEB SCA**, lequel avait déterminé une valeur d'investissement de 1.450.000 €. Sur cette base, le rendement est comparable avec le rendement global du portefeuille.

Au 30 septembre 2016, le site représente 0,61% du portefeuille avec un rendement (sur loyer net + VLE) de 8,49%.

#### « Basic Fit » – Ypres

En date du 22 juin 2016, WEB SCA a acquis un immeuble situé en région flamande dans le centre historique d'Ypres, non loin de la Grand-Place. Le bien est situé dans un environnement résidentiel et commercial, proche de toutes les commodités, avec des enseignes comme HEMA, Hunkemöller, Orchestra, Tommy Hilfiger, Ici Paris XL, Panos, MS Mode, Kruidvat... et bénéficie d'une bonne accessibilité tant en transport privé que public.

Il s'agit d'une église carmélite datant de 1704 et reconstruite en 1922. Le lieu a gardé ses éléments architecturaux d'origine ce qui lui donne un cachet tout à fait inattendu pour l'exploitation qui en est faite. Il s'agit d'un rez-de-chaussée commercial de 1.500 m<sup>2</sup>, complètement rénové en 2014. Le bien est loué à une salle de fitness aux termes d'un bail commercial de 9 ans qui a débuté en février 2015.

**RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016**

Conformément à l'Article 49, § 1 de la Loi du 12 mai 2014, la valeur de ce bien immobilier a été évaluée par l'expert de la SIR avant que l'opération n'ait lieu. Par conséquent, la SIR a demandé à M. ACKERMANS, le re-

à l'évaluation du bien.

La transaction s'est réalisée à des conditions normales de marché légèrement inférieure à la valorisation de l'expert agréé de **WEB SCA**, lequel avait déterminé une valeur d'investissement de 1.627.000 €. Sur cette base, le rendement est comparable avec le rendement global du portefeuille.

Au 30 septembre 2016, le site représente 0,69% du portefeuille avec un rendement (sur loyer net + VLE) de 6,54%.

**« Le Loft » – Tournai**

En date du 22 juin 2016, WEB SCA a acquis une surface commerciale située dans le Tournais et plus précisément en centre ville sur la Grand-Place de Tournai. Le bien est situé dans un environnement commercial, proche de toutes les commodités.

Il s'agit d'un rez-de-chaussée de ±875 m<sup>2</sup> dans un immeuble mixte historique puisqu'il s'agit d'une ancienne poste, complètement rénové, Le bien est loué à un magasin de prêt-à-porter aux termes d'un bail commercial de 9 ans qui a débuté le jour de l'acte authentique.

Le montant global de la transaction étant inférieur à 2.500.000 €, l'article 49 de la Loi SIR n'était pas d'application. La transaction s'est réalisée à des conditions largement inférieure à la valorisation de l'expert agréé de **WEB SCA**, lequel avait déterminé une valeur d'investissement de 917.000 €. Sur cette base, le rendement est comparable avec le rendement global du portefeuille.

Au 30 septembre 2016, le site représente 0,39% du portefeuille avec un rendement (sur loyer net + VLE) de 6,54%.

**VENTES**

Aucune vente n'est intervenue durant l'exercice sous revue.

**INVESTISSEMENTS**

Au cours de la période, WEB SCA a affecté plus de 1,34 M€ TVAC en aménagement de bâtiments existants. Les principales dépenses capitalisées sont détaillées ci-après.

**→ Site 04 : rue d'Acoz 5 à 6120 Nalines**

Suite à la relocation d'une surface commerciale, des travaux sanitaires pour 6.800 € ont été effectués pour l'arrivée du nouveau locataire.

Au 30 septembre 2016, le site est valorisé à 5.478.000 € affichant une progression de 1,29% par rapport au 30 septembre 2015. Il représente 2,33% du patrimoine avec un rendement de 7,38%.

**→ Site 05 : rue du Cerisier à 6041 Gosselies**

Suite à la relocation d'une surface, des travaux de séparation RF du hall et d'aménagement de sanitaires de l'ordre de 38.000 € ont été effectués pour l'arrivée du nouveau locataire.

Au 30 septembre 2016, le site est valorisé à 8.796.000 € affichant une progression de 3,49% par rapport au 30 septembre 2015. Il représente 3,74% du patrimoine avec un rendement de 8,12%.

**→ Site 08 : rue de la Glacerie 122 à 6180 Courcelles**

Un montant d'environ 105.000 € a été consacré à des travaux de remise en état de la toiture, au remplacement des coupes et extracteurs de fumées ainsi que de la structure béton et de la dalle de sol. Un montant de +/- 6.800 € a été enregistré pour des travaux liés à la réfection d'une partie du chauffage et des sanitaires.

Suite à un litige quant à des vices cachés relatifs à une conciergerie vendue il y a 2 à 3 années, la vente a été annulée et WEB SCA a procédé au rachat du bien. Une provision de 80.000 € a déjà été versée.

Au 30 septembre 2016, le site est valorisé à 6.560.000 € affichant une progression de 3,13% par rapport à la clôture annuelle précédente. Il représente 2,79% du patrimoine avec un rendement de 14,93%.

**→ Site 09 : rue du Chemin de Fer à 6041 Gosselies**

Dans le cadre de l'introduction du permis pour l'extension du site, des études préalables ont été réalisées pour un montant de l'ordre de 6.500 €

Au 30 septembre 2016, le site est valorisé à 5.485.000 € affichant une progression de 3,13% par rapport à la clôture annuelle précédente. Il représente 2,33% du patrimoine avec un rendement de 7,03%.

→ **Site 13 : Centre commercial « City Nord » à 6041 Gosselies**

Différents immeubles parmi les plus anciens du site ont subi divers travaux préventifs, il s'agit principalement de travaux de réfection des toitures, pour un montant global de 290.000 €.

Au 30 septembre 2016, le site est valorisé à 43.177.000 € affichant une progression de 2,08% par rapport à la clôture annuelle précédente. Il représente 18,36% du patrimoine avec un rendement de 7,48%.

→ **Site 14 : route de Mons 56 à 6150 Anderlues**

Suite à la relocation d'une surface, des travaux d'aménagement de l'ordre de 8.500 € ont été effectués pour l'arrivée du nouveau locataire.

Au 30 septembre 2016, le site est valorisé à 1.292.000 € et représente 0,55% du patrimoine avec un rendement de 8,90%.

→ **Site 16 : « Albert's Building », rue Belpaire 20 à 2600 Berchem**

Suite à la relocation d'une surface de bureaux vacante, des travaux de rénovation de l'ordre de 46.000 € ont été effectués pour l'arrivée du nouveau locataire.

Au 30 septembre 2016, le site est valorisé à 13.657.000 € affichant une progression de 1,40% par rapport à la clôture annuelle précédente. Il représente 5,81% du patrimoine avec un rendement de 7,99%.

→ **Site 30 : rue Thomas Bonehill 30 à 6180 Courcelles**

Un montant global de l'ordre de 305.000 € a été affecté à des travaux de rénovation des toitures, des façades, des cloisons et des équipements électriques suite à la reprise du site par un locataire principal.

Au 30 septembre 2016, le site est valorisé à 2.752.000 € affichant une progression de 38,01% par rapport au 30 septembre 2015. Il représente 1,17% du patrimoine avec un rendement de 12,90%.

→ **Site 33 : avenue Jean Mermoz 29 à 6041 Gosselies**

Dans le cadre du développement de la SIR, suite à des modifications d'organisation interne, 84.000 € ont été investis dans des travaux d'aménagement et de rénovation du siège social de la Société, ainsi que 17.000 € dans le cadre du déménagement et des installations de l'équipe en charge de la maintenance des immeubles de la SIR.

Un montant de l'ordre de 26.000 € a été affecté à des travaux d'aménagement des espaces extérieurs et des parkings.

Un montant de l'ordre de 27.000 € a été consacré à des travaux d'aménagement intérieurs (électricité, câblage, etc.) pour de nouveaux locataires.

Au 30 septembre 2016, le site est valorisé à 11.633.000 € affichant une progression de 38,01% par rapport au 30 septembre 2015. Il représente 4,95% du patrimoine avec un rendement de 8,50%.

→ **Site 35 : Nouvelle route de Bruxelles 268 à 6040 Jumet**

Des travaux au niveau des sanitaires ont été effectués pour un locataire pour un montant de ± 10.500 €.

Au 30 septembre 2016, le site est valorisé à 1.778.000 € affichant une progression de 2,07% par rapport au 30 septembre 2015. Il représente 0,76% du patrimoine avec un rendement de 7,32%.

→ **Site 37 : Centre commercial « Bultia Village », rue du Bultia à 6280 Gerpinnes**

Suite à la relocation de plusieurs appartements, des travaux de remise en état ont été effectués pour l'arrivée de nouveaux locataires pour un montant global de 21.000 €.

Au 30 septembre 2016, le site est valorisé à 15.791.000 € et représente 6,71% du patrimoine avec un rendement de 5,34%.

→ **Site 39 : chaussée de Bruxelles 100 à 6020 Dampremy**

Dans le cadre de l'introduction du permis pour l'implantation d'un Décathlon sur le site, des études préalables ont été réalisées pour un montant de l'ordre de 16.500 €.

Au 30 septembre 2016, le site est valorisé à 1.537.000 € affichant une progression de 19,61% par rapport au 30 septembre 2015. Il représente 0,65% du patrimoine avec un rendement de 0,23%.

→ **Site 45 : avenue de Philippeville 145-153 à 6001 Marcinelle**

Suite à l'acquisition du site il y a 1 an, des travaux de remise en état, d'aménagement intérieurs et extérieurs ont été réalisés pour un montant de l'ordre de 125.000 €.

Au 30 septembre 2016, le site est valorisé à 3.914.000 € et représente 1,66% du patrimoine avec un rendement de 6,18%.

**RÉCUPÉRATION DE TVA<sup>1</sup>**

Suite à différentes régularisations opérées en accord avec l'administration du contrôle de TVA, WEB SCA a récupéré 190.747 € de TVA au cours de l'exercice sous revue.

Ce montant vient en déduction des sommes consacrées aux projets de développement et aux dépenses capitalisées.

(1) L'ensemble des récupérations de TVA entérinées par l'administration l'ont été sur base de la Circulaire n° E.T. 99.377 du 19/10/2012. Dans le souci de garantir une application uniforme de la position administrative, tant à l'égard des assujettis exploitant un centre commercial que des occupants des différents centres, la présente circulaire vise à définir les grands principes applicables aux centres commerciaux, étant entendu que, dans la mesure où le concept de centre commercial recouvre des réalités très diverses, il n'est évidemment pas possible d'envisager toutes les situations susceptibles de se présenter. Afin de faire valoir et d'exercer légitimement ses droits en la matière WEB SCA a donc recours de façon continue depuis 2013 à un bureau spécialisé afin de préparer les dossiers et les défendre auprès de l'Administration générale de la fiscalité - Secteur TVA. Chaque reconnaissance dans les comptes annuels de WEB SCA découlant scrupuleusement des accords écrits pris avec ladite administration.

# DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

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

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

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

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

- Aucun secrétaire n'a été désigné au sens de l'Article 2.9 du Code 2009, compte-tenu de la taille réduite de la Société ;
- Aucun comité de nomination et de rémunération n'a été constitué, puisque WEB SCA remplit deux des trois critères d'exclusion repris, respectivement à l'Article 526bis, § 3 et à l'Article 526quater, § 4 du Code des Sociétés et n'est donc pas légalement tenue de constituer un tel comité. De plus, le Conseil d'administration se compose en majorité d'Administrateurs indépendants ;
- Les Administrateurs sont nommés en principe pour six ans, alors que la durée maximale préconisée par le Code est de quatre ans. Cette recommandation se justifie par le fait que les actionnaires sont amenés à se prononcer avec une fréquence suffisante sur la nomination des Administrateurs. Cette considération est théorique pour une société qui, comme WEB SCA, a la forme d'une société en commandite par actions et est gérée par un gérant statutaire.

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

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

La structure de gouvernance d'entreprise comprend :

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

## COMPOSITION & FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire de WEPS SA du 13 janvier 2015 a nommé en tant que représentant permanent de WEPS SA auprès de WEB SCA son CEO, M. Claude DESSEILLE.

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

### Missions

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

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

- stratégie immobilière:
  - décisions d'acquisition et d'aliénation de droits réels sur des biens immobiliers, en ce compris la détermination de la valeur immobilière du bien, de la structure de l'opération et des garanties qui sont exigées pour répondre aux éventuelles remarques des conseillers de la Société dans le cadre du processus de due diligence ;
  - politique en matière d'assurances ;
  - politique en matière de rénovation ;
  - désignation de l'expert immobilier agréé et suivi de ses rapports ;
  - définition d'un système de comptes-rendus trimestriels relatifs au taux d'occupation des immeubles, aux baux importants, aux recouvrements et différends significatifs ;
- stratégie financière:
  - politique en matière de couverture des risques d'intérêts ;
- politique du personnel:
  - détermination du budget pour le personnel et de la politique de rémunération (répartition entre salaire fixe et variable, rémunération en nature) ;
  - détermination de l'organigramme ;
- informations financières et autres :
  - évaluation et approbation de toutes les informations financières et autres, ainsi que des rapports exigés sur le plan légal, que ce soit du chef de la législation ou de la réglementation sur les sociétés ou de la législation relative aux SIR.

#### **Pouvoirs**

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

Le Gérant établit les rapports financiers semestriels et annuels.

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

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

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

En outre, en vertu de l'Article 9 des Statuts relatif au capital autorisé, le Gérant est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de dix millions d'euros (10 M €), aux dates, conditions et modalités à fixer par lui, conformément à l'Article 603 du Code des Sociétés. Le droit de préférence peut être limité ou supprimé conformément à l'Article 11 des Statuts. Dans les mêmes conditions, le Gérant est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription. Cette autorisation est conférée pour une période de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 13 janvier 2015. Le Gérant est expressément habilité à procéder, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la Société, à des augmentations de capital aux conditions précitées. Cette autorisation est conférée pour une période de trois (3) ans à dater de la décision de l'Assemblée Générale du 13 janvier 2015.

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

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

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

Le Gérant est autorisé à acquérir des actions de la Société, pour compte de celle-ci, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est consentie pour une période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur Belge de la décision de l'Assemblée Générale du 13 janvier 2015. Cette autorisation peut être prorogée une ou plusieurs fois conformément aux dispositions légales.

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

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

- 1) lorsque ces actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé au sens de l'Article 4 du Code des Sociétés ;
- 2) dans tous les autres cas admis par le Code des Sociétés.

### Composition

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

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

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

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

Au 30 septembre 2016, le Conseil d'administration est constitué de cinq (5) Administrateurs dont trois (3) Administrateurs non exécutifs (tous indépendants) et deux (2) Administrateurs exécutifs :

- M. Christian JACQMIN, Président du Conseil d'administration, Administrateur non exécutif, indépendant ;
- M. Daniel WEEKERS, Vice-président du Conseil d'administration, Administrateur non exécutif, indépendant ;
- M. Claude BOLETTE, Administrateur non exécutif, indépendant ;
- M. Claude DESSEILLE, Administrateur exécutif (CEO) ;
- Mme Caroline WAGNER, Administrateur exécutif (CAO).

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

De plus, la Société est attentive aux prescriptions relative à la diversité des genres telle que requise par la Loi du 28 juillet 2011 visant à garantir la présence des femmes dans le Conseil d'administration des sociétés cotées. Si actuellement, la configuration actuelle du Conseil d'administration ne répond pas aux prescrit de l'Article 518bis du Code des Sociétés, la Société veillera à garantir un ratio de mixité conforme dès que cette disposition lui sera applicable<sup>6</sup>.

Dans cet objectif, la Société a introduit auprès de la FSMA une proposition de nomination d'un Administrateur de sexe féminin.

### COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

	Début du Premier mandat	Fin du mandat en cours
WAGNER Caroline <sup>1</sup>	Décembre 2000	AGO 2017
JACQMIN Christian <sup>2,3</sup>	Juin 2006	AGO 2018
DESSEILLE Claude <sup>4</sup>	Mai 2012	AGO 2018
BOLETTE Claude <sup>2,3</sup>	Décembre 2010	AGO 2017
WEEKERS Daniel <sup>2,5</sup>	Juillet 2011	AGO 2017

(1) Il s'agit de son 5<sup>ème</sup> mandat.

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

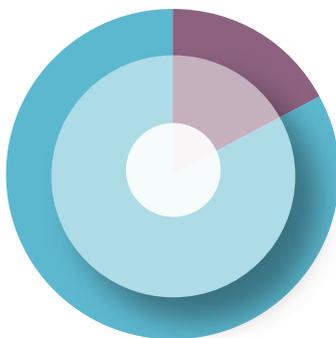
(3) Il s'agit de son 3<sup>ème</sup> mandat et donc de son dernier en tant qu'Administrateur indépendant.

(4) Il s'agit de son 2<sup>ème</sup> mandat, si on compte le mandat exercé par la SCA Desseille comme 1<sup>er</sup> mandat.

(5) Il s'agit de son 2<sup>ème</sup> mandat.

(6) L'article 518bis, §1<sup>er</sup> et §4 du Code des Sociétés est applicable à partir du premier jour du sixième exercice social qui commence après la publication de la dite Loi au Moniteur Belge, en l'espèce, il s'agit de l'exercice qui débutera le 01/10/2018 pour WEB SCA.

## RATIO DE MIXITÉ AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



Hommes  
83%



Femmes  
17%

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

### Responsabilités

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

### COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL

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

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

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

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

Les Comités du Conseil d'administration sont habilités à demander des conseils professionnels externes aux

frais de la Société après en avoir informé le Président du Conseil d'administration.

Dès lors que, d'une part, la Société remplit deux des trois critères d'exclusion repris, respectivement à l'Article 526bis, § 3 et à l'Article 526quater, § 4 du Code des Sociétés et n'est donc pas légalement tenue de constituer un Comité d'audit ou un Comité de nomination et de rémunération et, que d'autre part, le Conseil d'administration comporte une majorité d'Administrateurs indépendants, le Conseil d'administration a pris la décision de ne pas constituer de comité de rémunération et de nomination. Il a néanmoins été décidé de constituer un Comité d'audit.

### COMITÉ D'AUDIT

#### Rôle

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

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

- le suivi des procédures administratives et organisationnelles ;
- en matière de Reporting financier :
  - le suivi de l'intégrité et de l'exactitude des informations chiffrées, des informations données au Conseil d'administration ou adressées aux Actionnaires et au marché, et de la pertinence des règles d'évaluation et des normes comptables appliquées, de l'exactitude et de la cohérence de ces informations ;
- en matière de contrôle interne et gestion des risques :
  - l'évaluation de l'efficacité des systèmes de contrôle internes et de gestion des risques ;
- en matière de fonctions de contrôle indépendantes de la Société :
  - l'évaluation de l'efficacité des mécanismes de contrôle interne ;
- en matière d'audit interne :
  - la proposition au Conseil d'administration en matière de nomination, approbation des honoraires et révocation du responsable de l'audit interne ;
- en matière de processus d'audit interne :
  - l'approbation du plan d'audit interne proposé par le responsable d'audit interne,

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

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

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

### Composition

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

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

- M. Claude BOLETTE, Président, Administrateur non exécutif, indépendant ;
- M. Christian JACQMIN, Administrateur non exécutif, indépendant ;
- M. Daniel WEEKERS, Administrateur non exécutif, indépendant.

### Fonctionnement

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

Au moins deux fois par an, il rencontre le Commissaire de la Société afin d'être informé des conclusions de ses activités d'audit.

Au moins deux fois par an, le Comité d'audit rencontre la ou les personnes responsables de l'audit interne de WEB SCA.

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

Pour délibérer, la majorité des membres du Comité d'audit doit être présente. Un membre du Comité ne

peut pas se faire représenter. Les avis et recommandations sont pris à la majorité. Le Président n'a pas de voix prépondérante.

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

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

### Rapport

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

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

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

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

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

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

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

## COMITÉS OPÉRATIONNELS

WEB SCA entend la notion de cadres dans un sens plus large, comme comportant également les personnes situées à un niveau hiérarchiquement inférieur qui n'ont pas la possibilité d'exercer une telle influence, soit :

- Mme Valérie WAGNER, Head of Marketing & Sales ;
- M. Laurent WAGNER, Head of Development & Operation ;
- M. Pierre HIGUET, Responsable de la comptabilité ;
- la SPRL VLCI représentée par M. Laurent VENSENSIUS, Responsable technique, travaux et projet ;
- M. Rino CARESTIA, Responsable technique et maintenance.

## DIRIGEANTS EFFECTIFS

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

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

### Missions

Les Dirigeants effectifs de WEB SCA, au minimum :

- exécutent les décisions du Conseil d'administration ;
- prennent, sous la surveillance du Conseil d'administration, les mesures nécessaires pour que la Société dispose d'une structure de gestion propre et d'une organisation administrative, comptable, financière et technique appropriée lui permettant d'exercer ses activités ;
- sans préjudice du rôle de suivi du Conseil d'administration, mettent en place et adaptent des procédures de contrôle interne (systèmes d'identification, d'évaluation, de gestion et de suivi des risques financiers et autres), basés sur le cadre référentiel COSO 2013 et approuvées par le Conseil d'administration ;
- veillent à ce que la Société prenne les mesures nécessaires pour pouvoir disposer en permanence de fonctions adéquates en terme d'audit interne indépendantes, de Compliance indépendante, de gestion des risques ainsi que d'une politique de gestion et d'une politique d'intégrité adéquates ;

- font rapport au moins une fois par an au Conseil d'administration, à la FSMA et au Commissaire sur l'existence d'une structure de gestion propre et d'une organisation administrative, comptable, financière et technique appropriée lui permettant d'exercer ses activités ainsi que sur les mesures prises ;
- soumettent au Conseil d'administration la préparation exhaustive, ponctuelle, fiable et exacte des états financiers, conformément aux normes comptables en vigueur, ainsi qu'une évaluation objective et compréhensible de la situation financière de la Société ;
- communiquent à la FSMA les rapports annuels et semestriels ainsi que des situations financières détaillées périodiques éventuelles et lui déclarent qu'ils sont conformes à la comptabilité et aux inventaires ;
- confirment avoir fait le nécessaire pour que les rapports précités soient établis selon les instructions en vigueur de la FSMA, ainsi que par application des règles de comptabilisation et d'évaluation prévalant à l'établissement des comptes annuels, en ce qui concerne les rapports périodiques établis en fin d'exercice, ou par application des règles de comptabilisation et d'évaluation qui ont présidé à l'établissement des comptes annuels afférents au dernier exercice, en ce qui concerne les autres rapports périodiques ;
- préparent la communication adéquate des états financiers et des autres informations significatives financières et non financières de la Société ;
- gèrent le portefeuille immobilier de la Société :
  - présentation des dossiers d'investissement et de désinvestissement au Conseil d'administration ainsi que la négociation et la finalisation des contrats y afférents ;
  - location, modification et renouvellement des contrats de location des immeubles, en ce compris la détermination de la valeur locative et des autres dispositions utiles aux contrats de location ;
  - gestion des litiges ;
  - suivi de la politique d'entretien et de rénovation des immeubles ;
  - suivi et coordination des projets de développement pour compte propre (demandes de permis, travaux, procédures administratives...);
- gèrent le financement de la Société, conduisent les négociations avec les institutions financières en matière de demandes de crédit, de refinancement et de souscription d'instruments de couverture de taux, et assurent la gestion de la trésorerie ;
- gèrent le personnel : recrutement et licenciement des membres du personnel qui ne sont pas des cadres, gestion de leurs contrats, préparation des budgets et suivi de l'organigramme ;

**RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016**

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

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

- prise de décisions par les Dirigeants effectifs de WEB SCA ;
- proposition par les Dirigeants effectifs de WEB SCA des décisions à prendre par le Conseil d'administration ;
- examen des propositions des cadres ;
- évaluation de la performance des cadres par rapport à la réalisation des objectifs convenus ;
- Reporting au Conseil d'administration ;
- délégations : les Dirigeants effectifs peuvent déléguer aux autres dirigeants et/ou à d'autres cadres des pouvoirs de décision et de signature dans les limites d'une charte de délégations de pouvoirs<sup>1</sup>.

**Composition**

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

Les Dirigeants effectifs sont :

- M. Claude DESSEILLE, Chief Executive Officer,
- Mme Caroline WAGNER, Chief Administrative Officer,
- M. Antoine TAGLIAVINI, Chief Financial Officer.

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

**Répartition des tâches entre les Dirigeants Effectifs**

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

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

En matière immobilière et financière, les Dirigeants effectifs identifient les possibilités et les besoins en

matière d'investissement, de désinvestissement et de financement. Ils font des propositions au Conseil d'administration à cet égard. Le Conseil d'administration détermine la politique et prend les décisions à ce sujet. Le Conseil d'administration peut cependant mandater les Dirigeants effectifs, avec pouvoir de subdélégation, pour prendre une série de décisions et pour représenter la Société (par exemple, lors de la conclusion des baux inférieurs à un certain montant).<sup>1</sup>

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

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

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

De manière plus générale, les Dirigeants effectifs exécutent les décisions du Conseil d'administration. Sous réserve de mandats spéciaux, ils n'ont pas de pouvoir de représentation.

Ils rendent régulièrement compte au Conseil d'administration.

**ACTIONNARIAT DE WEB SCA**

Le seuil légal et statutaire<sup>2</sup> pour les déclarations de transparence est fixé à 3% du nombre total des actions émises admises à la négociation sur un marché réglementé. Toutes les actions de WEB SCA détiennent les mêmes droits de vote.

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

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

(1) Il est renvoyé au point 5 du Règlement des Dirigeants effectifs en ce qui concerne les délégations.

(2) Article 17 des Statuts.

## IDENTITÉ DES ACTIONNAIRES DE RÉFÉRENCES

Sur base des déclarations reçues, la structure de l'actionnariat au 30 septembre 2016 est la suivante :

<b>Nombre total des actions émises par WEB SCA au 30/09/2016</b>	<b>3.166.337</b>	<b>100%</b>
<b>Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert</b>	<b>1.447.112</b>	<b>45,70%</b>
Réparti comme suit :		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur	1.274.361	40,25%
2. WEPS SA	1.500	0,05%
3. Robert Jean WAGNER	33.910	1,07%
4. Robert Laurent WAGNER	29.000	0,92%
5. Valérie WAGNER	38.841	1,23%
6. VLIM SA	69.500	2,19%
<b>Free float</b>	<b>1.719.225</b>	<b>54,30%</b>

La Stichting Administratie Kantoor Valaur, détenue conjointement par M. Robert Jean WAGNER, Mme Valérie WAGNER, M. Robert Laurent WAGNER, Mme Claire FONTAINE et Mme Jarmila SCHREILOVA est actionnaire à concurrence de 88% de WEPS SA.

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

### PROMOTEURS

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

Au niveau de WEB SCA, il existe un accord de concert portant sur les droits de vote liant les membres de la famille WAGNER (à savoir 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 1.447.112 titres, représentant 45,70% du total des droits de vote.

## RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

Ce rapport est établi conformément à l'Article 96 §3 du Code des Sociétés.

### DIRIGEANTS EFFECTIFS

#### POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La rémunération des Dirigeants effectifs, est déterminée sur proposition du CEO, relève de la compétence du Conseil d'administration de WEPS SA, est fixe.

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

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

Le CEO et le CFO exercent leurs fonctions sous le statut d'indépendant et ne bénéficient d'aucun avantage.

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

**RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016****MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS POUR L'EXERCICE SOUS REVUE**

La rémunération globale des Dirigeants effectifs s'établit à 563.128 €<sup>1</sup> pour l'exercice écoulé, dont 195.623 € pour le CAO. Le coût global des avantages en nature octroyé au CAO est estimé à 34.995 € HTVA<sup>2</sup>.

**GÉRANT STATUTAIRE****POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION**

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

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

**MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS POUR L'EXERCICE SOUS REVUE**

L'Assemblée Générale Ordinaire du 12 janvier 2016 de WEB SCA a décidé d'accorder une rémunération de 575.000 € au Gérant statutaire pour l'Exercice 2016.

**CONSEIL D'ADMINISTRATION****POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION**

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

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

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

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

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

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

**MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS POUR L'EXERCICE SOUS REVUE (voir tableau)**

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

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

Un montant global de 2.000 € a été enregistré également pour les rémunérations des Conseillers présents lors des Conseil d'administration au cours de l'Exercice 2016.

**COMITÉ D'AUDIT****POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION**

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

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

	Conseil d'administration	Rémunération brute
WAGNER Caroline	8/8	6.000 €
JACQMIN Christian	8/8	36.000 € <sup>3</sup>
DESSEILLE Claude <sup>4</sup>	8/8	6.000 €
BOLETTE Claude	7/8	6.000 €
WEEKERS Daniel	4/8	9.000 € <sup>5</sup>

(1) Le détail de ces rémunérations est repris en Note 28 de la partie financière du présent Rapport annuel.

(2) Aucun avantage en nature n'est attribué au CEO et au CFO.

(3) Ce montant reprend également la rémunération perçue en tant que Président.

(4) Il s'agit de son 1<sup>er</sup> mandat en tant que personne physique.

(5) Ce montant reprend également la rémunération perçue en tant que Vice-président.

## MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS POUR L'EXERCICE SOUS REVUE

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

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

Un montant de 18.333,33 € a été enregistré au cours de l'exercice sous revue suite à une décision de l'Assemblée Générale d'octroyer un complément de 3.333,33 € pour l'Exercice 2015.

## CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

L'environnement de contrôle interne s'appuie sur les documents clés que sont les procédures internes, l'organisation fonctionnelle et le Code de conduite qui s'imposent à l'ensemble des collaborateurs de WEB SCA.

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

- par l'audit interne ;
- par le Comité d'audit, qui veillera à la pertinence et à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société et assurera le suivi de l'audit interne et du contrôle externe effectué par le Commissaire qui formulera tout avis

et recommandation au Conseil d'administration et aux Dirigeants effectifs dans ces domaines et qui procédera notamment à la revue des clôtures, des traitements comptables spécifiques, des litiges et des principaux risques ;

- par le Commissaire dans le cadre de sa revue des comptes intermédiaires et annuels. Il peut notamment formuler des recommandations concernant la tenue des états financiers.

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

## FONCTION D'AUDIT INTERNE

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

Les fonctions d'auditeur interne sont toutefois déléguées à la SPRL Christophe QUIEVREUX, représentée par son représentant permanent M. Christophe QUIEVREUX, pour une durée d'un an renouvelable.

### Définition et objet

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

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

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

Conformément aux autres règles adoptées par la Société, notamment la Charte de gouvernance d'entreprise, l'Auditeur interne doit être immédiatement

	Comité d'audit	Rémunération
JACQMIN Christian	4/4	3.000 €
BOLETTE Claude	4/4	18.000 € <sup>(1)</sup>
WEEKERS Daniel	3/4	3.000 €

(1) Ce montant reprend également les rémunérations perçues en tant que Président.

**RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016**

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

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

**Indépendance**

L'Auditeur interne est indépendant de la Direction effective.

Il dépend hiérarchiquement du Comité d'audit et fait rapport périodiquement au Chief Executive Officer (en informant le Conseil d'administration) et au Comité d'audit.

L'Auditeur interne est tenu d'informer le Chief Executive Officer de la Société en cas de conflit d'intérêts réel ou potentiel pouvant compromettre son objectivité ou son indépendance.

Il peut contacter directement, sans en informer préalablement les Dirigeants effectifs, le Conseil d'administration, le Comité d'audit, le Commissaire de la Société ou la FSMA.

Il est rémunéré d'une manière qui ne compromet pas et n'est pas susceptible de compromettre son indépendance et son objectivité.

L'Auditeur interne doit être indépendant des activités et processus qu'il examine afin d'assurer sa capacité à remplir sa mission en toute objectivité et à transmettre des évaluations et conseils impartiaux aux Dirigeants effectifs et au Comité d'audit.

Pour conserver son indépendance, l'Auditeur interne n'est pas autorisé à :

- entreprendre une quelconque tâche opérationnelle susceptible d'être en conflit avec ses responsabilités en tant qu'Auditeur interne,
- s'engager dans toute autre activité pouvant compromettre son objectivité ou son indépendance.

**Autorité**

Dans l'accomplissement de ses activités, l'Auditeur interne dispose de l'accès intégral, libre et sans restriction à tous les départements, activités, registres, informations, biens et personnel de la Société, pertinents pour l'exécution de l'audit interne. Toutes les informations obtenues doivent être traitées de manière confidentielle. Il a notamment accès à tous les systèmes d'information.

**Reporting et contrôle**

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

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

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

**Responsabilités**

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

Les responsabilités de l'Auditeur interne sont les suivantes :

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

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

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

## FONCTION DE COMPLIANCE

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

### Définition et Objet

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

La fonction de Compliance a notamment pour objet de :

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

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

### Permanence et caractère adéquat de la fonction

Le Conseil d'administration veille à ce que la Société dispose en permanence d'une fonction de Compliance indépendante et adéquate destinée à assurer le respect, par la Société, ses Administrateurs, ses Dirigeants effectifs, ses salariés et ses mandataires, des règles de droit relatives à l'intégrité de son activité.

La fonction de Compliance Officer doit, à tout moment, être adéquate et disposer des moyens suffisants pour exercer ses missions à bien.

### Qualités

Le Conseil d'administration veille, lors de la sélection du Compliance Officer à ce que celui-ci présente les qualités requises en termes de compétence,

d'intégrité et d'indépendance pour l'exercice de sa mission.

Il veille également à sa formation permanente ; la Société doit lui donner les moyens d'y parvenir.

### Indépendance

Le Compliance Officer est indépendant pour l'exercice de cette fonction.

Il fait périodiquement rapport à la Direction effective et au Comité d'audit et dépend hiérarchiquement du Conseil d'administration.

Il est tenu d'informer le Conseil d'administration en cas de conflit d'intérêts réel ou potentiel pouvant compromettre l'objectivité ou l'indépendance de la fonction de Compliance.

Il peut contacter directement, sans en informer préalablement les Dirigeants effectifs, l'Auditeur interne, le Conseil d'administration, le Comité d'audit, le Commissaire de la Société ou la FSMA.

Il peut exprimer et faire connaître librement ses constatations et ses appréciations dans le cadre de sa mission, sans que ces constatations et ces appréciations ne puissent lui porter préjudice.

Le Compliance Officer est rémunéré d'une manière qui ne compromet pas et n'est pas susceptible de compromettre son objectivité.

Le Compliance Officer est soumis à la confidentialité la plus stricte. Cette obligation est sans préjudice de l'exécution de ses fonctions et ne peut être un obstacle à toute obligation de notification ou d'information dans le cadre de sa mission (notification aux autorités de surveillance, etc.).

La fonction de Compliance est indépendante de la fonction d'audit interne mais entre dans le champ d'investigation et de contrôle de cette dernière.

Le Compliance Officer ne peut s'engager dans toute autre activité pouvant compromettre son objectivité ou son indépendance.

Le Compliance Officer dispose à tout moment de l'autorité, des ressources et de l'expertise nécessaires et d'un accès à toutes les informations pertinentes et à tous les collaborateurs dans la mesure requise pour l'exercice de sa mission.

### Reporting et contrôle

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

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

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

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

## GESTION DES RISQUES

WEB SCA a mis en place des systèmes d'audit interne et de gestion des risques, en identifiant les principaux risques auxquels elle est exposée et en mettant en place les mesures nécessaires afin de contrôler et de limiter l'impact potentiel de la réalisation de chacun des risques, en assurant la fiabilité du processus de Reporting et de communication financière. La politique d'intégrité et la prévention des conflits d'intérêts participent également de ce contrôle.

L'analyse des risques se base sur le référentiel de gestion des risques « COSO ».

Les facteurs de risques et les mesures prises afin de contrôler et de limiter l'impact potentiel de la réalisation de chacun des risques identifiés sont décrites dans le Règlement de gestion de risques.

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

### FONCTION DE GESTION DES RISQUES

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

#### Définition et objet

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

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

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

#### Permanence et caractère adéquat de la fonction

Les Dirigeants effectifs veillent à ce que la Société dispose en permanence d'une fonction de gestion des risques. Celle-ci doit, à tout moment, être adéquate et disposer des moyens suffisants pour exercer ses missions à bien.

#### Qualités

Les Dirigeants effectifs veillent à ce que le Gestionnaire des risques présente les qualités requises en termes de compétence, d'intégrité et d'indépendance pour l'exercice de sa mission. Ils veillent à sa formation permanente ; la Société doit lui donner les moyens d'y pourvoir.

#### Indépendance

Le Gestionnaire de risques dépend hiérarchiquement du Conseil d'administration.

Il peut contacter directement, sans en informer préalablement les Dirigeants effectifs, l'Auditeur interne, le Conseil d'administration et le Comité d'audit.

Il peut exprimer et faire connaître librement ses constatations et ses appréciations dans le cadre de sa mission, sans que ces constatations et ces appréciations ne puissent lui porter préjudice. La fonction de gestion des risques est indépendante de la fonction d'audit interne mais entre dans le champ d'investigation et de contrôle de cette dernière.

#### Autorité et ressources

Le Gestionnaire des risques dispose à tout moment de l'autorité, des ressources et de l'expertise nécessaires et d'un accès à toutes les informations pertinentes dans la mesure nécessaire à l'exercice de sa mission.

### Reporting et contrôle

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

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

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

## GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

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

### IDENTIFICATION DES CONFLITS POTENTIELS

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

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

### RÈGLES PRÉVENTIVES DES CONFLITS D'INTÉRÊTS (ARTICLES 523 ET 524 DU CODE DES SOCIÉTÉS)

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

Les règles légales de prévention de conflits d'intérêts qui s'appliquent à WEB SCA sont les Articles 523 et 524 du Code des Sociétés ainsi que les règles spécifiques en matière de conflits d'intérêts figurant dans la réglementation applicable aux SIR (qui prévoit notamment l'obligation d'informer préalablement la FSMA dans une série de cas).

Le Conseil d'administration applique les procédures prévues par ces règles lorsqu'un Administrateur a un intérêt opposé à celui de WEB SCA.

L'Administrateur informe le Président du Conseil d'administration des conflits d'intérêts existants ou potentiels. Le Président prend alors les mesures nécessaires et appliquera les dispositions en vigueur. L'Administrateur concerné n'est en aucune manière impliqué dans les processus de prise de décision pouvant donner lieu à un conflit d'intérêts dans son chef.

WEB SCA informe la FSMA lorsqu'un Promoteur, Administrateur, Dirigeant effectif, CEO, etc. de WEB SCA ou d'une société liée à WEB SCA intervient comme contrepartie dans une opération avec la société. Les opérations entre WEB SCA, ses Dirigeants effectifs et ses Administrateurs, y compris le Président et le CEO (Administrateur-délégué), doivent avoir lieu aux conditions normales de marché.

Le Conseil s'est en outre imposé des règles spécifiques à la Société qui s'ajoutent aux règles légales applicables<sup>1</sup> :

#### 1. Majorité spéciale

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les Dirigeants Effectifs (à la majorité, compte non tenu des Dirigeants Effectifs dans le chef desquels existerait un conflit d'intérêts font une proposition écrite au Conseil d'administration dans laquelle ils indiquent :
  - la description du bien,
  - la description de l'opération,
  - la description du conflit d'intérêts,
  - l'intérêt de l'opération pour la Société,
  - la valorisation par l'expert,
  - le prix ou contrevalet et autres conditions,
  - la justification que le prix ou la contrevalet est conforme aux conditions du marché ;
- une copie de la proposition des Dirigeants Effectifs au Conseil d'administration est communiquée pour information à la FSMA ;
- le Conseil d'administration (auquel s'applique l'Article 523) charge trois Administrateurs indépendants de préparer le rapport prévu par l'Article 524 du Code des Sociétés (sauf s'il décide de ne pas étudier le dossier) ;
- le Comité d'Administrateurs Indépendants désigne l'Expert indépendant, qui doit être un expert immobilier agréé, un réviseur d'entreprise ou une banque d'affaires ;
- le rapport du Comité d'Administrateurs indépendants assisté de l'Expert indépendant doit préciser, outre les mentions imposées par l'Article 524, si l'opération envisagée serait réalisée à des conditions normales de marché ;
- ce rapport est communiqué non seulement au Conseil d'administration mais aussi à la FSMA ;
- le Conseil d'administration doit spécialement motiver sa décision concernant la conformité aux conditions du marché ;
- une copie de la décision du Conseil d'administration est communiquée à la FSMA.

### 3. Conflits de fonctions

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

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

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

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

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

### 4. Opérations avec un cadre

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

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

### 5. « Corporate opportunities »

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

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

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

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

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

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

Le cas échéant, cette procédure se cumule avec l'Article 523 du Code des Sociétés, lorsque cette disposition est applicable (par exemple, parce que l'Administrateur en question a un intérêt patrimonial opposé à celui de la Société, à ce que l'opération soit conclue par une autre société que la Société). Dans ce dernier cas, les passages concernés du procès-verbal du Conseil d'administration devront, en outre, être reproduits dans le rapport de gestion.

Au cours de l'exercice sous revue, aucune opération donnant lieu à l'application de l'Article 524 du Code des Sociétés n'a eu lieu.

## RÈGLES PRÉVENTIVES DES ABUS DE MARCHÉS

Les règles préventives des abus de marché sont détaillées dans le code de conduite applicable aux transactions sur les actions et les autres instruments financiers de WEB SCA par des Administrateurs et des collaborateurs de WEB SCA et de ses filiales.

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

- utiliser ces informations privilégiées, que ce soit pour leur compte propre ou celui d'une autre personne, pour acquérir, céder ou tenter d'acquérir ou de céder directement ou indirectement les actions concernées ;
- communiquer ces informations privilégiées à une autre personne, quelle qu'elle soit, sauf dans le cadre de l'exécution normale de leur travail et de l'exercice de leur fonction ;

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

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

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

Le Code de conduite prévoit également les règles suivantes :

- notification interne :
  - les personnes désignées (Dirigeants, membres du personnel et toute personne appelée à recevoir des informations privilégiées) ayant l'intention de réaliser des transactions portant sur des actions de WEB SCA doivent par écrit (fax, courrier, e-mail) en aviser au préalable, soit au moins 48 heures avant la réalisation de la transaction, le Compliance Officer de WEB SCA ;
  - si le Compliance Officer de WEB SCA a l'intention de réaliser des transactions portant sur des actions, il doit également en aviser au préalable (au moins 48 heures avant la réalisation de la transaction) et par écrit (fax, courrier, e-mail), le Président du Conseil d'administration. L'avis écrit doit détailler la nature de l'action et de la transaction envisagée, la quantité concernée et la date envisagée de la transaction ;
- notification à la FSMA : les personnes désignées doivent notifier la transaction dans les cinq jours ouvrables suivant celle-ci à la FSMA. Cette notification peut être reportée aussi longtemps que le montant total des opérations effectuées durant l'année civile en cours ne dépasse pas le seuil de 5.000 €. En cas de dépassement de ce seuil, toutes les opérations effectuées jusque-là seront notifiées à la FSMA dans les 5 jours ouvrables suivant l'exécution de la dernière opération. Si le montant total des opérations est resté en-dessous du seuil de 5.000 € durant une année civile entière, les opérations concernées seront notifiées à la FSMA avant le 31 janvier de l'année suivante ;
- mise en place de périodes au cours desquelles l'exécution de transactions en bourse sur les actions de WEB SCA n'est pas autorisée (« périodes de clôture ») ;
- tenue d'une liste d'initiés.

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

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

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

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

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

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

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

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

## RECHERCHES ET DÉVELOPPEMENT

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

## ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

En date du 6 octobre 2016, WEB SCA a signé un compromis de vente relatif à l’immeuble sis au 150, chaussée de Charleroi a 6620 Fleurus. Conformément à l’Article 49, § 1 de la Loi du 12 mai 2014, le prix de cession de ce bien immobilier a été fixé en concordance avec la valeur donnée par l’Expert immobilier de la SIR.

En date du 19 octobre 2016, WEB SCA a déposé une nouvelle demande de permis d’urbanisme pour la construction de 4 cellules commerciales et de 2 cellules horeca à Gosselies, rue du chemin de fer. Il s’agit d’un projet de plus de 6.500 m<sup>2</sup> pour lequel WEB SCA dispose de contrats de bail signés ou de lettres d’intention. WEB SCA est déjà titulaire d’un permis socio-économique en cours de validité. Compte tenu de la date de dépôt du permis d’urbanisme, ce projet n’a pas été repris comme étant un « projet de développement », mais ce sera le cas lors de la prochaine clôture.

En date du 28 novembre 2016, le Conseil d’administration a décidé de distribuer un acompte sur dividende en espèces pour l’exercice clôturé au 30 septembre 2016 de 3,44 € brut/action (soit 2,5112 € net par action). Cet acompte sur dividende sera payé le 20 décembre 2016.

En dehors de ce qui précède, aucun autre événement significatif postérieur à la date de clôture, susceptible d’impacter les états financiers et les résultats de la SIR arrêtés au 30 septembre 2016 ne requiert de mention particulière.

## RISQUES ET INCERTITUDES

Les principaux risques et incertitudes sont détaillés dans le chapitre suivant : « Facteurs de risques ».

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

## FILIALE

La Société n'a détenu aucune filiale au cours de l'exercice sous revue.

## AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NATURE

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

## DIVERSIFICATION DES PLACEMENTS EN VALEURS MOBILIÈRES

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

# FACTEURS DE RISQUES

D'autres risques que ceux énoncés ci-après peuvent exister. Ceux-ci sont soit inconnus ou improbables à la date de rédaction du présent rapport ou encore leur incidence n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur la SIR, son activité ou sa situation financière.

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS ET MESURES D'ATTÉNUATION
<b>RISQUES STRATÉGIQUES</b>		
<b>GESTION DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT – DIVERSIFICATION</b>		
Aucune opération effectuée par la SIR ne peut avoir pour effet que plus de 20% de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitation légale de la capacité d'emprunt en raison d'un taux de concentration de plus de 20% de ses actifs consolidés dans des biens immobiliers formant un seul ensemble immobilier.</li> <li>• Diversification n'assurant pas une répartition adéquate des risques en termes d'actifs immobiliers au sens de l'Article 29 de la Loi SIR.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Depuis septembre 2015, WEB ne possède plus d'actif représentant plus de 20% des biens immobiliers consolidés.</li> <li>• Globalement, les diversifications (géographiques et sectorielles) des actifs du portefeuille représentent un objectif en cours de réalisation depuis septembre 2015 ; ces nouveaux actifs représentent près de 16% de la valeur du patrimoine.</li> </ul>
<b>GESTION DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT – ACQUISITIONS</b>		
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, des droits et obligations, y relatifs sont ainsi transféré à WEB SCA.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les immeubles acquis pourraient présenter des vices cachés les rendant impropres à la location ou ne pas rencontrer l'intérêt escompté de la part des locataires dont découlerait : <ul style="list-style-type: none"> <li>- une altération du potentiel de revenus de la Société,</li> <li>- un vide locatif.</li> </ul> </li> <li>→ 1% de la valeur d'investissement du portefeuille = 2.352 K€.</li> <li>→ 1% des loyers net en cours + VLE = 181,8 K€.</li> <li>• L'acquisition d'une société comportant un bien immobilier comporte un risque lié à l'acquisition concomitante de passifs pouvant découler d'une défaillance dans l'analyse des aspects techniques, juridiques, financiers, fiscaux et environnementaux d'un dossier d'acquisition.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Conseil d'administration et l'équipe de management s'efforcent d'apporter constamment une valeur ajoutée au portefeuille de la SIR, par la sélection rigoureuse des nouveaux investissements.</li> <li>• Les opportunités d'investissements font l'objet d'un examen des informations disponibles (marché, rendements attendus, locataires existants, potentiel..) soumis au Conseil d'administration par le management de WEB SCA.</li> <li>• Afin de se préserver au maximum de ce risque WEB SCA fait appel à du personnel externe spécialisé dans l'identification de tels risques, chargé de mener à bien le due diligence comprenant les aspects juridiques, comptables, fiscaux et environnementaux. Cette mission est confiée à réviseur externe inscrit à l'IRE.</li> </ul>

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS ET MESURES D'ATTÉNUATION
<b>RISQUES STRATÉGIQUES</b>		
<b>GESTION DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT – TRANSFORMATIONS</b>		
Toute transformation comporte un risque financier inhérent soit à sa non réalisation selon les perspectives de l'Entreprise, soit propre aux sous-traitants.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coûts de transformations supérieurs aux plannings financiers acceptés et altérant le rendement sur loyer net + VLE attendu.</li> <li>• Dépassement des délais de transformations escomptés prolongeant un vide locatif.</li> <li>• Transformation d'un immeuble dont le potentiel locatif est inférieur aux attentes.</li> <li>• La faillite éventuelle d'un sous-traitant.</li> <li>• L'impossibilité d'obtenir le permis de construire bloquant le dossier pour une durée non déterminable a priori.</li> </ul> <p>→ Rendement sur loyers nets en cours + VLE = 7,73%.</p> <p>→ 1% des loyers nets en cours + VLE = 181,8 K€.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Personnel externe spécialisé dans l'identification de tels risques et leur gestion. WEB SCA s'entoure d'enseignes renommées et de personnes qualifiées (ingénieurs, etc.) pour effectuer les transformations de ses actifs.</li> <li>• Vision stratégique claire pour le choix des immeubles, les bâtiments spécifiques sont évités et les bâtiments propices à la reconversion sont privilégiés. Chacun est analysé selon la zone dans laquelle il se trouve.</li> <li>• Préparation d'un dossier de transformation a priori.</li> <li>• Avant d'entrer dans une reconversion d'un site, les baux sont négociés et un candidat locataire existe.</li> <li>• Il existe à ce jour un programme de remise en état dont le coût est estimé à près de 2,9 M€ TVAC.</li> </ul>
<b>GESTION DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT – CESSIONS</b>		
Toute cession d'immeuble de placement comporte un risque financier inhérent à sa non réalisation selon les perspectives de l'Entreprise.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Longue période de vente.</li> <li>• Vente à un prix nettement inférieur à la valeur de réalisation potentielle générant un impact négatif sur les comptes d'exploitation.</li> </ul> <p>→ Valeur moyenne d'investissement par immeuble = 2.376 K€.</p> <p>→ Impact d'un prix de cession inférieur et par 1% = 24 K€.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les cessions éventuelles, dans le respect des règles d'approbation du dossier d'agrément, relèvent à partir de 2,5 M€ du Conseil d'administration sur présentation du management :</li> <li>- processus d'appel d'offres,</li> <li>- définition appropriée du prix de vente,</li> <li>- évaluation du profil de risques des opportunités de désinvestissements sur base d'une analyse détaillée,</li> <li>- personnel externe spécialisé dans l'identification de tels risques et leur gestion,</li> <li>- identification des acheteurs potentiels.</li> </ul>

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS ET MESURES D'ATTÉNUATION
<b>RISQUES OPÉRATIONNELS</b>		
<b>DÉPENDANCE VIS-À-VIS DE PERSONNES CLÉS</b>		
L'indisponibilité de personnes clés est de nature à compromettre le bon fonctionnement de l'Entreprise et à l'exposer à certaines dépenses palliatives et imprévues.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blocage au niveau de la bonne continuation des activités de la Société.</li> <li>• Impact négatif, à moyen ou à long terme, sur la capacité opérationnelle.</li> <li>• Perte de membres clés du personnel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La taille de WEB SCA permet un partage des connaissances. Les membres du management seraient dès lors capables de se substituer l'un à l'autre en cas de besoin.</li> <li>• Par rapport au marché dans lequel se trouve WEB SCA, des solutions externes existent puisqu'il n'y a pas de secret de fabrication lié au métier.</li> <li>• Selon la fonction exercée par la personne, des profils sont plus ou moins aisément disponibles sur le marché.</li> <li>• La structure administrative et financière en place est capable d'assurer la continuité des activités.</li> </ul>
<b>SYSTÈMES D'INFORMATION</b>		
<p>Des risques informatiques peuvent provenir de l'informatisation de WEB SCA et de la nécessaire ouverture des systèmes à l'Internet.</p> <p>Il s'agit de risques liés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux systèmes permettant la disponibilité d'une information précise en temps opportun et au personnel concerné;</li> <li>- aux bases de données, réseau, supports software et hardware fiables ;</li> <li>- à la sécurité de l'information.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un coût de restauration dû à la perte d'information.</li> <li>• Entrave momentanée du bon fonctionnement de l'un ou l'autre, ou de l'ensemble des départements de l'Entreprise.</li> <li>• Information non sécurisée ou non fiable.</li> <li>• Traitements manuels importants et coût y lié.</li> <li>• Capacité interne de résistance au changement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Back-up externe.</li> <li>• Audit des processus informatisés par Deloitte.</li> <li>• Programme de renouvellement complet de l'informatique et des logiciels initié en juin 2016.</li> </ul>

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS ET MESURES D'ATTÉNUATION												
<b>RISQUES OPÉRATIONNELS</b>														
<b>LOCATAIRES / VIDE LOCATIF</b>														
<p>WEB SCA est exposée aux risques liés à la défaillance de ses locataires.</p> <p>La SIR pourrait être amenée à accorder des périodes de gratuités locatives.</p> <p>WEB SCA est exposée aux risques de départ des locataires et de renégociation des baux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De manière globale le risque lié aux locataires peut s'exprimer sous différentes formes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- perte de revenus locatifs (insolvabilité, etc.),</li> <li>- gratuité locative,</li> <li>- détérioration du taux d'occupation,</li> <li>- baisse éventuelle des loyers,</li> <li>- frais commerciaux à exposer pour procéder à la location,</li> <li>- baisse de la juste valeur du portefeuille (voir risque « Évolution de la juste valeur des immeubles de placement »).</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Certains aspects exogènes de ce risque rendent la maîtrise effective (effets aléatoires d'une crise économique, d'une délocalisation d'une chaîne de magasins, d'une fermeture, etc.) inférieure à la maîtrise procédurale correcte.</li> <li>La diversification accrue du parc locatif réparti le risque potentiel sur plus de 290 contrats de location, parmi lesquels 3 présentent, chacun, un revenu locatif supérieur à 3% des baux en cours.</li> <li>Des actions sont prises pour palier à la problématique liée au vide locatif : <ul style="list-style-type: none"> <li>- screening préventif du parc locatif &amp; anticipation de l'information sur le locataire (contacts personnels),</li> <li>- recherche de locataires pour remplir les bâtiments ou examen du potentiel lié à la cession,</li> <li>- étalement des paiements pour les locataires en difficulté,</li> <li>- gratuité locative,</li> <li>- révision du loyer,</li> <li>- recherche par les agents chargés de la location,</li> <li>- paiements anticipatifs des loyers,</li> <li>- prix concurrentiel du m<sup>2</sup>,</li> <li>- insertion dans le bail d'une garantie personnelle du gérant,</li> <li>- check ageing de façon journalière,</li> <li>- garanties locatives constituées systématiquement,</li> <li>- de nombreux locataires sont des enseignes importantes ce qui représente pour WEB SCA, une sûreté financière.</li> </ul> </li> </ul>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Années</th> <th>Taux d'occupation</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2014</td> <td>97,54%</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>94,38%</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>96,45%</td> </tr> </tbody> </table>	Années	Taux d'occupation	2014	97,54%	2015	94,38%	2016	96,45%					
Années	Taux d'occupation													
2014	97,54%													
2015	94,38%													
2016	96,45%													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Loyers impayés (% du revenu locatif)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2016</td> <td>0,32%</td> </tr> </tbody> </table>	Année	Loyers impayés (% du revenu locatif)	2016	0,32%									
Année	Loyers impayés (% du revenu locatif)													
2016	0,32%													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Gratuités locatives (% du revenu locatif)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2016</td> <td>1,20%</td> </tr> </tbody> </table>	Année	Gratuités locatives (% du revenu locatif)	2016	1,20%									
Année	Gratuités locatives (% du revenu locatif)													
2016	1,20%													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Le locataire le plus important (% du revenu locatif)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2016</td> <td>Cedicora = 3,34%</td> </tr> </tbody> </table>	Année	Le locataire le plus important (% du revenu locatif)	2016	Cedicora = 3,34%									
Année	Le locataire le plus important (% du revenu locatif)													
2016	Cedicora = 3,34%													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Variations</th> <th colspan="2">Impact d'une variation du vide locatif de +1% et de -1%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Résultat net</td> <td>-2.184.189,55€</td> <td>+2.134.350,21€</td> </tr> <tr> <td>Valeur intrinsèque d'une action</td> <td>-0,69€</td> <td>+0,68€</td> </tr> <tr> <td>Ratio d'endettement</td> <td>+0,32%</td> <td>-0,31%</td> </tr> </tbody> </table>	Variations	Impact d'une variation du vide locatif de +1% et de -1%		Résultat net	-2.184.189,55€	+2.134.350,21€	Valeur intrinsèque d'une action	-0,69€	+0,68€	Ratio d'endettement	+0,32%	-0,31%	
Variations	Impact d'une variation du vide locatif de +1% et de -1%													
Résultat net	-2.184.189,55€	+2.134.350,21€												
Valeur intrinsèque d'une action	-0,69€	+0,68€												
Ratio d'endettement	+0,32%	-0,31%												

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS ET MESURES D'ATTÉNUATION
<b>RISQUES OPÉRATIONNELS</b>		
<b>SINISTRES</b>		
<p>La Société est exposée au risque de survenance d'un sinistre majeur affectant l'un ou l'autre de ses immeubles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coûts de remise en état.</li> <li>• Résolution du bail par perte de son objet.</li> <li>• Réduction du résultat d'exploitation du portefeuille.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Face à ce risque WEB SCA s'est dotée d'un ensemble de mesures visant à protéger son patrimoine et ses revenus d'exploitation : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'ensemble des actifs de WEB SCA est couvert par des assurances « valeur à neuf », revues périodiquement ;</li> <li>- ces assurances couvrent le contenant, le contenu et la perte d'exploitation éventuelle ;</li> <li>- la plupart des risques sont couverts par une même police afin de réduire le nombre d'interlocuteurs (police ombrelle) ;</li> <li>- un courrier circulaire est envoyé aux locataires demandant toutes les informations concernant la protection incendie, etc. ainsi que les autres attestations y relatives ;</li> <li>- une clause d'abandon de recours est incluse dans tous les baux : dans l'hypothèse où les locataires ne seraient pas assurés, WEB serait indemnisée pour le bien immobilier ;</li> <li>- pour certains sites (Anvers et Rhodes), la police couvre le bien, le contenu et le risque locatif. Le tout est ensuite rechargé aux locataires.</li> </ul> </li> <li>• En terme de perte d'exploitation : <ul style="list-style-type: none"> <li>- tous les bâtiments sont assurés ;</li> <li>- loyers, charges et précomptes sont payés jusqu'à la remise en état pour exploitation ;</li> <li>- Audit externe des contrats d'assurance.</li> </ul> </li> </ul>
<b>VÉTUSTÉ ET REMISE EN ÉTAT DES IMMEUBLES</b>		
<p>La Société est exposée au risque de dégradation de ses immeubles à la suite de l'usure, ainsi qu'au risque d'obsolescence.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risque de vacance locative (investissements pour conformité aux exigences réglementaires et attentes des locataires).</li> <li>• Perte de revenus.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La Société est dotée d'un service technique supervisé par 1 ingénieur dont la responsabilité prévoit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- revue constante des immeubles par la direction technique qui planifie les travaux ;</li> <li>- soumission annuelle d'un budget sur 3/5 ans des travaux préventifs ;</li> <li>- budgétisation des ressources financières adéquates relatives au planning des travaux approuvés.</li> </ul> </li> <li>• Un investissement de 1.347 K€ a été consenti pour 2016.</li> </ul>

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

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

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS ET MESURES D'ATTÉNUATION
<b>RISQUES OPÉRATIONNELS</b>		
<b>ENVIRONNEMENT</b>		
<p>Les biens immobiliers de WEB SCA sont majoritairement répartis dans la région carolorégienne. Le sous-sol de la région de Charleroi a été abondamment exploité par l'industrie charbonnière.</p> <p>WEB SCA détient donc des bâtiments situés dans une région qui témoigne d'une importante activité industrielle et sidérurgique ayant pu entraîner une pollution du sol.</p> <p>Pendant de nombreuses années, l'amiante a été utilisé dans diverses applications mais, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, l'utilisation et la mise sur le marché de produits contenant de l'amiante est totalement interdite, que ce soit en Belgique ou dans l'ensemble de l'union européenne.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitation ou empêchement de l'accessibilité à la zone touchée engendrant un manque à gagner.</li> <li>• Détérioration de l'environnement.</li> <li>• Induction de coûts importants.</li> <li>• Impact négatif sur son image.</li> <li>• La pollution des sols, les remblais industriels sont des sources de risques potentiels tout comme l'existence éventuelle d'une galerie minière qui pourrait en induire un au niveau de la plateforme d'un bâtiment.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lors de la mise en route de tout nouveau chantier une étude géotechnique est réalisée en cas de doute.</li> <li>• Analyse systématique du pouvoir portant du sol avant toute nouvelle construction (étude de sol).</li> <li>• WEB SCA s'assure contractuellement que la responsabilité incombe au preneur dans l'éventualité où son activité comporterait un risque de pollution.</li> <li>• WEB SCA n'est en principe pas responsable de cette pollution, par définition historique.</li> <li>• Inventaire amiante.</li> </ul>
<b>VOLATILITÉ DES COÛTS D'ENTRETIEN</b>		
<p>Corrélativement à sa croissance par acquisition, la Société doit adapter ses coûts d'entretien tout en veillant à ce que ces derniers évoluent en bon père de famille de sorte à ne pas détériorer durablement sa rentabilité financière.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les coûts de l'Entreprise pourraient connaître une volatilité en matière d'entretien et de réparation affectant son résultat net de façon ponctuelle ou durable.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'Entreprise s'est dotée d'un département pilotant toute intervention relative aux entretiens et réparations.</li> <li>• Afin de renforcer sa capacité à prévenir tout facteur inflationniste relatif auxdits coûts, l'Entreprise a souscrit pour 2017 un contrat d'entretien prévoyant un prix fixe annuel au m<sup>2</sup> et qui prendra cours sur l'exercice 2017.</li> </ul>

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS ET MESURES D'ATTÉNUATION
<b>RISQUES FINANCIERS</b>		
<b>TRÉSORERIE</b>		
<p>WEB SCA est exposée au risque de liquidité lié au renouvellement de ses financements arrivant à échéance ou pour tout supplément de financement nécessaire au respect de ses engagements. La Société pourrait également être exposée à ce risque dans le cadre de la résiliation de ses contrats de financement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risque d'être contraint à mettre en place de nouveaux financements à un coût plus élevé.</li> <li>• Annulation/résiliation des conventions de crédit ou remboursement anticipé.</li> <li>• Incapacité de financer les activités.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Politique financière et d'endettement prudente (montant de la dette, taux moyen, maturité, non immobilisation de trésorerie excédentaire, diversification des lignes de crédit).</li> <li>• Allongement de la maturité de la dette de 0,6 année au 30/09/2015 à 3,4 années au 30/09/2016.</li> <li>• Au 30/09/2016 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Endettement bancaire = 75.929.886,83€</li> <li>- Ratio d'endettement = 33,46%</li> <li>- Taux de financement moyen = 2,26% IRS compris</li> <li>- Taux de couverture IRS = 87,3%</li> </ul> </li> </ul>

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS ET MESURES D'ATTÉNUATION															
<b>RISQUES FINANCIERS</b>																	
<b>LIQUIDITÉ DES TITRES DE WEB</b>																	
<p>WEB SCA connaît une faible liquidité de ses actions limitant tant les opportunités de sorties que d'achats de ces dernières sur une courte période.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incapacité à pouvoir vendre ou acheter les titres.</li> <li>• La liquidité d'un titre s'apprécie au travers du volume moyen de transactions journalières enregistrées sur une période donnée :</li> <li>• Nombre d'actions émises = 3.166.336</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Euronet Bruxelles</th> <th>Nombre quotidien moyen de titres échangés</th> <th>Nombre quotidien moyen d'opérations d'échanges</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Exercice 2015</td> <td>1.006 actions</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Exercice 2016</td> <td>1.123 actions</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table>	Euronet Bruxelles	Nombre quotidien moyen de titres échangés	Nombre quotidien moyen d'opérations d'échanges	Exercice 2015	1.006 actions	6	Exercice 2016	1.123 actions	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La Société a entamé un processus limité de road show.</li> <li>• Des contacts réguliers sont entretenus avec les financiers.</li> </ul>						
Euronet Bruxelles	Nombre quotidien moyen de titres échangés	Nombre quotidien moyen d'opérations d'échanges															
Exercice 2015	1.006 actions	6															
Exercice 2016	1.123 actions	6															
<b>ÉVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>																	
<p>Le portefeuille immobilier est évalué trimestriellement. Cette évaluation des biens à la hausse ou à la baisse influe directement sur les fonds propres de la SIR.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impact négatif sur le résultat net, la valeur de l'actif net et le ratio d'endettement.</li> <li>• Au 30/09/2016 une variation de valeur négative de 1% aurait les impacts suivants :</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Résultat net</th> <th>Valeur intrinsèque par action</th> <th>Impact sur le ratio d'endettement</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-2.264.645€</td> <td>- 0,71€</td> <td>+ 0,33%</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incapacité partielle ou totale de verser un dividende si les variations de juste valeur dépassent les réserves distribuables.</li> </ul>	Résultat net	Valeur intrinsèque par action	Impact sur le ratio d'endettement	-2.264.645€	- 0,71€	+ 0,33%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une approche prudente de l'expert immobilier de la Société.</li> <li>• Sélection rigoureuse des immeubles en termes d'attractivité, de localisation.</li> <li>• Disponibilité de l'expertise, des données et du personnel nécessaire pour la valorisation.</li> <li>• Mise en place de programmes de rénovation importants au sein du portefeuille existant.</li> <li>• La Société dispose au 30/09/2016 d'une marge de distribution de 26.628.763€ (Art 617 CS).</li> </ul>									
Résultat net	Valeur intrinsèque par action	Impact sur le ratio d'endettement															
-2.264.645€	- 0,71€	+ 0,33%															
<b>TAUX D'INTÉRÊT</b>																	
<p>La Société se finançant au travers d'emprunts bancaires, le cas échéant contractés à taux flottant, elle connaît un certain niveau de risque financier potentiel, lié à l'évolution négative des marchés financiers.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas de hausse des taux, impact négatif sur les charges financières.</li> <li>• Augmentation du coût de financement de l'Entreprise à plus ou moins long terme.</li> <li>• Effet négatif sur la valeur de l'actif net et sur le résultat de la période.</li> </ul> <p>Structure de l'endettement :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Années</th> <th>% de la dette à taux flottant</th> <th>Taux d'intérêts moyen</th> <th>Maturité (an)</th> <th>IRS (% couvert de la dette à taux flottant)<sup>1</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2015</td> <td>98%</td> <td>1,58%</td> <td>&lt; 1</td> <td>86%</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>75,5%</td> <td>1,32%</td> <td>3,35</td> <td>76,3%</td> </tr> </tbody> </table>	Années	% de la dette à taux flottant	Taux d'intérêts moyen	Maturité (an)	IRS (% couvert de la dette à taux flottant) <sup>1</sup>	2015	98%	1,58%	< 1	86%	2016	75,5%	1,32%	3,35	76,3%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lignes de crédit à taux flottant afin de bénéficier de taux court terme relativement bas et adossées à des couvertures IRS.</li> <li>• Contrat de type « SWAP » permettant d'échanger le taux flottant contre un taux fixe visant à protéger à court terme d'un retournement à la hausse des taux flottants.</li> <li>• Augmentation en 2016 de la proportion d'emprunts souscrits à taux fixes.</li> <li>• Augmentation en 2016 de la proportion de la dette à LT (75%).</li> <li>• Politique dynamique de suivi des taux comprenant les contrôles portant sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>- le montant et la composition de l'en-cours de dette couvert,</li> <li>- l'information de l'organe délibérant.</li> </ul> </li> <li>• Rencontres périodiques avec nos banquiers.</li> </ul>
Années	% de la dette à taux flottant	Taux d'intérêts moyen	Maturité (an)	IRS (% couvert de la dette à taux flottant) <sup>1</sup>													
2015	98%	1,58%	< 1	86%													
2016	75,5%	1,32%	3,35	76,3%													

(1) Non considéré un IRS de 15 M€ souscrit le 12/02/2016 (taux fixe payeur 1,70% contre taux fixe receveur 3,35%) annule jusqu'à son échéance le 13/08/2018 l'impact financier d'un précédent IRS de 15 M€ souscrit le 12/08/2008 (taux fixe payeur 3,35% contre taux flottant receveur) ; à compter du 13/08/2018, l'IRS souscrit le 12/02/2016 couvre le taux flottant d'un crédit à taux flottant non désigné pour un nominal de 15 M€ (taux fixe payeur de 1,70% contre flottant receveur).

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS ET MESURES D'ATTÉNUATION																
<b>RISQUES FINANCIERS</b>																		
<b>VARIATION DE JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURES DE TAUX</b>																		
Les opérations de couverture des risques de taux d'intérêt sont par nature aléatoires, car elles sont liées à des anticipations sur les évolutions des marchés financiers dans un contexte économique global empreint d'incertitudes.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Effet négatif ou positif sur les capitaux propres et la valeur intrinsèque par action.</li> <li>• Au 30/09/2016, une variation de valeur de 1 BPV (Basis point value) aurait un impact de 23,8 K€.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• WEB adapte sa politique de couverture à raison de la transformation de sa politique de financement, de l'évolution sur les marchés financiers des taux d'intérêts et de la maturité respective de son endettement en regard de celle des instruments de couverture de taux d'intérêts flottants.</li> </ul>																
<b>MARCHÉ BANCAIRE NON FAVORABLE À L'IMMOBILIER ET/OU À WEB</b>																		
WEB SCA dépend dans le cadre de sa croissance d'emprunts auprès d'établissements financiers qui pourraient avoir une lecture stratégique différente de l'évolution du marché immobilier.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accès au crédit limité.</li> <li>• Liquidité immédiate potentiellement réduite.</li> <li>• Développement inorganique par le biais d'acquisitions entravé.</li> <li>• Par tranche de 10 M€, la substitution, aux emprunts bancaires d'emprunts obligataires, coûterait ± de 1,3% à 2,6% en plus, soit de 130 K€ à 260 K€ par an.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintien d'un volume de crédit disponible sur lignes de crédit confirmées pour couvrir les débours opérationnels.</li> <li>• Aucune diversification au 30/09/2016 des sources de financement entre le marché bancaire et le marché des capitaux.</li> </ul>																
<b>RISQUE DE CONTREPARTIE</b>																		
La conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impact négatif immédiat sur l'indépendance financière de l'Entreprise.</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Années</th> <th>Dettes de tiers/passif total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2014</td> <td>31,86%</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>31,98%</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>36,35%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Années</th> <th>Ratio d'endettement</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2014</td> <td>29,17%</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>29,87%</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>33,46%</td> </tr> </tbody> </table>	Années	Dettes de tiers/passif total	2014	31,86%	2015	31,98%	2016	36,35%	Années	Ratio d'endettement	2014	29,17%	2015	29,87%	2016	33,46%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation de la durée moyenne de l'endettement.</li> <li>• Banques, partenaires de notoriétés.</li> <li>• Renouvellement des lignes demandés plusieurs mois à l'avance.</li> <li>• Politique financière prudente et surveillance continue par le Conseil d'administration.</li> <li>• Ratio d'endettement bancaire limité.</li> </ul>
Années	Dettes de tiers/passif total																	
2014	31,86%																	
2015	31,98%																	
2016	36,35%																	
Années	Ratio d'endettement																	
2014	29,17%																	
2015	29,87%																	
2016	33,46%																	
<b>INFLATION</b>																		
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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'inflation est définie comme le rapport entre la valeur de l'indice des prix à la consommation pour un mois donné et l'indice de ce même mois lors de l'année précédente.</li> </ul> <p>Elle consiste en un risque exogène potentiel pouvant diminuer le résultat net de l'entreprise, risque éventuellement aggravé à partir du moment où les composantes de l'inflation, autres que l'indice santé, évoluent plus rapidement que ce dernier servant à l'indexation des revenus locatifs à raison des baux commerciaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si en moyenne la durée de l'inflation de 1% avait duré 6 mois avant qu'elle ne soit reflétée dans les baux, le manque à gagner pour WEB aurait été au 30/09/2016 de 81,6 K€.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ce risque est considéré comme exogène car relevant d'influences externes majeures étroitement corrélées au contexte micro/macro économique, mais aussi aux politiques des banques centrales.</li> <li>• Les loyers ou redevances sont indexés aux dates anniversaires des contrats en fonction de l'évolution de l'indice santé ou de l'indice des prix à la consommation.</li> <li>• La plupart des contrats de location incluent des clauses limitant les effets négatifs pour la Société d'une variation négative des index précités.</li> </ul>																

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS ET MESURES D'ATTÉNUATION
<b>RISQUES FINANCIERS</b>		
<b>NON-RESPECT DES COVENANTS</b>		
<p>Dans le cadre de ses financements auprès des établissements de crédit, WEB SCA s'engage à respecter un certains nombres de conditions potentiellement résolutoires desdits crédits.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La remise en cause d'un contrat de financement exposerait la société à devoir mettre en place d'autres financements à un coût potentiellement plus élevé ou à vendre certains actifs dans des conditions non optimales.</li> <li>• La Société est exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés ou résiliés anticipativement au cas où elle ne respecterait pas les engagements pris lors de la signature de ces contrats (covenants).</li> <li>• La remise en cause d'un contrat de financement exposerait la société à devoir mettre en place d'autres financements à un coût potentiellement plus élevé ou à vendre certains actifs dans des conditions non optimales et dans l'urgence.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La Société négocie avec ses contreparties des niveaux de covenants compatibles avec ses estimations prévisionnelles et analyse régulièrement l'évolution de ces prévisions.</li> </ul>
<b>RISQUE DE NON DISTRIBUTION DU DIVIDENDE SELON L'ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS</b>		
<p>WEB SCA est obligée par le cadre juridique dans lequel elle évolue de distribuer 80% du résultat (AR 13/07/2014 Art. 13 §1er). Le non-respect de l'Article 617 du Code des Sociétés pourrait la contraindre à enfreindre cette obligation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La condition essentielle qui gouverne toute distribution de dividendes aux Actionnaires est énoncée à l'Article 617 du Code des Sociétés de telle sorte qu'une telle distribution ne peut avoir pour effet de réduire l'actif net de la Société, tel qu'il résulte des comptes annuels, en dessous du capital et des réserves indisponibles. En termes de sanction, sur le plan civil, l'Article 619 du Code des Sociétés stipule que toute distribution faite en contravention des Articles 617 et 618 doit être restituée par le bénéficiaire de ladite distribution si la Société prouve qu'il connaissait l'irrégularité des distributions faites ou ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Conseil d'administration s'assure que les conditions strictes prévues par le Code des Société soient respectées quel que soit le cas de figure.</li> </ul>

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS ET MESURES D'ATTÉNUATION
<b>RISQUES LIÉ À LA RÉGLEMENTATION</b>		
<b>RISQUE DE PERTE DU RÉGIME SIR</b>		
En cas de perte du statut de SIR, la Société perdrait le bénéfice du régime de transparence fiscale des SIR.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une perte d'agrément entraînerait l'obligation, pour WEB SCA, de rembourser anticipativement les crédits qu'elle a souscrits (clause de remboursement anticipé prévue dans les conventions bancaires). La Société perdrait le bénéfice du régime de transparence fiscale des SIR.</li> <li>• Le going concern de l'Entreprise serait questionné</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La Société méticuleusement encadrée par son Conseil d'administration veille au respect des réglementations en vigueur et anticipe de manière proactive l'évolution de ces législations. Elle fait également appel à des experts externes.</li> </ul>
<b>RISQUE DE MODIFICATION DU RÉGIME FISCAL</b>		
L'Exit tax est calculée en tenant compte des dispositions de la circulaire CI.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004 dont l'interprétation et/ou la législation elle-même peuvent être modifiées tant en termes d'assiette que de taux.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En tant que Société Immobilière Réglementée, la Société bénéficie d'un régime fiscal spécifique. Le législateur a voulu que la SIR garantisse au placement immobilier une grande transparence et permette de distribuer un maximum de cashflows tout en bénéficiant de certains avantages. La SIR bénéficie notamment d'une taxation à l'impôt des sociétés sur une base réduite pour autant que ses « cash-flows » soient distribués à concurrence de minimum 80% (calculé sur base de l'Article 13 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014). Les résultats (revenus locatifs et plus-values de réalisation diminués des coûts d'exploitation et des charges financières) sont exonérés d'impôt des sociétés.</li> </ul> <p>L'exit tax est calculée en tenant compte des dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004, dont l'interprétation ou l'application pratique peut évoluer. La valeur réelle d'un bien immobilier, telle que visée dans ladite circulaire, est calculée après déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA. Cette valeur réelle diffère de (et peut donc être inférieure à) la juste valeur du bien immobilier telle que reprise dans le bilan IFRS de la SIR.</p> <p>Une évolution de cette circulaire pourrait potentiellement entraîner une augmentation de la base sur laquelle se calcule l'exit tax.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• WEB se conforme en tous points à la réglementation en vigueur, et aux dispositions de la circulaire précitée, pour le calcul des exit taxes dont elle est redevable dans le cadre des opérations qui y sont soumises.</li> </ul>

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS ET MESURES D'ATTÉNUATION
<b>RISQUES LIÉ A LA RÉGLEMENTATION</b>		
<b>RISQUE RELATIF À L'IMPACT DES PROCÉDURES ET ARBITRAGES POTENTIELS À L'ENCONTRE DE LA SOCIÉTÉ</b>		
L'évolution rapide et plurale des législations ainsi que leurs interprétations exposent la Société à des procédures et arbitrages potentiels.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Impact négatif sur le résultat de la période et éventuellement sur l'image de la Société et sur son cours de bourse.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maîtrise des éléments internes à la Société pouvant négativement influencer l'exécution d'une obligation contractuelle.</li> <li>Professionnalisme du Compliance Officer et des conseillers externes.</li> </ul>
<b>RISQUE LIÉ À LA RÉGLEMENTATION</b>		
L'évolution de la réglementation, notamment en matière locative, environnementale, urbanistique ou fiscale, et les obligations nouvelles susceptibles d'en résulter, pourraient avoir un impact sur la rentabilité de WEB SCA et sur la valeur de son patrimoine.	<ul style="list-style-type: none"> <li>La Société est exposée à l'évolution de la législation et aux réglementations de plus en plus nombreuses et complexes, ainsi qu'à la possible évolution de leur interprétation ou de leur application par les administrations ou par les tribunaux, à ceci s'ajoute l'évolution potentielle des règles comptables internationales auxquelles doit se conformer l'Entreprise.</li> <li>L'évolution et le non-respect de la réglementation expose la Société à des risques de mise en cause de sa responsabilité, de condamnations à des sanctions civiles, pénales ou administratives, ainsi qu'au risque de non-obtention ou de non-renouvellement de permis. Ceci pourrait influencer négativement l'activité de la Société, ses résultats, sa rentabilité, sa situation financière et/ou ses perspectives.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Respect des réglementations en vigueur et anticipation de leur évolution.</li> <li>Exercice d'une veille juridique par le Compliance Officer.</li> <li>Appel à des experts externes.</li> <li>Appel à des conseils externes de sorte à anticiper l'identification de toute déviation par rapport au cadre juridique de l'Entreprise.</li> <li>Procédures approfondies définissant le processus d'acquisition.</li> <li>Contrats clairs.</li> </ul>

# RAPPORT IMMOBILIER

# A. APERÇU DU PORTEFEUILLE

GÉNÉRAL	30/09/2016
Valeur d'investissement des immeubles de placement	235.188.000 €
Juste valeur	226.464.470 €
Pourcentage du patrimoine	100%
Rendement (sur loyer net + VLE)	7,73%
Surface locative totale bâtie	292.169 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation	96,45%
Valeur d'acquisition/rénovation	150.809.975 €
Valeur assurée	245.751.171 €
IMMEUBLES INDUSTRIELS	30/09/2016
Valeur d'investissement des immeubles de placement	50.565.000 €
Juste valeur	48.326.179 €
Pourcentage du patrimoine	21,50%
Rendement (sur loyer net + VLE)	9,91%
Surface locative totale bâtie	147.379 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation	95,60%
Valeur d'acquisition/rénovation	34.883.780 €
Valeur assurée	81.915.000 €
IMMEUBLES COMMERCIAUX	30/09/2016
Valeur d'investissement des immeubles de placement	148.714.000 €
Juste valeur	143.655.537 €
Pourcentage du patrimoine	63,23%
Rendement (sur loyer net + VLE)	7,03%
Surface locative totale bâtie	120.680 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation	98,71%
Valeur d'acquisition/rénovation	84.140.377 €
Valeur assurée	99.913.363 € <sup>1</sup>
IMMEUBLES DE BUREAUX	30/09/2016
Valeur d'investissement des immeubles de placement	32.181.000 €
Juste valeur	31.168.976 €
Pourcentage du patrimoine	13,78%
Rendement (sur loyer net + VLE)	7,95%
Surface locative totale bâtie	24.110 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation	88,65%
Valeur d'acquisition/rénovation	29.376.947 €
Valeur assurée	63.922.808 €
TERRAINS	30/09/2016
Valeur d'investissement des immeubles de placement	3.728.000 €
Juste valeur	3.313.778 €
Pourcentage du patrimoine	1,59%
Rendement (sur loyer net + VLE)	4,02%
Valeur d'acquisition/rénovation	2.408.868 €

(1) Hors capitaux assurés pour les biens en copropriété.

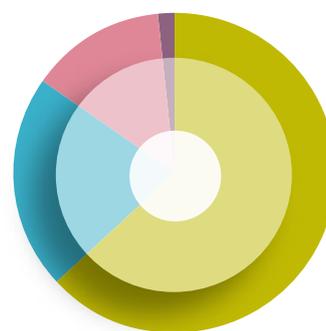
# 1. ANALYSE DU PORTEFEUILLE AU 30 SEPTEMBRE 2016<sup>1</sup>

Les aménagements entrepris au cours de l'exercice ont eu pour objectif d'accroître la maîtrise du risque lié aux aspects de diversification du portefeuille tant en terme de bâtiments, que d'exploitants. La diversification du portefeuille s'établit en fonction des critères suivants de sorte à réduire l'impact toujours possible mesuré en terme de coûts de reconversion : le nombre de contrats de location (+ de 290), la qualité intrinsèque des locataires, la variété des secteurs d'activités dans lesquels ces derniers sont actifs, ainsi que la modularité desdits immeubles.

## NATURE DU PORTEFEUILLE

Au 30 septembre 2016, le portefeuille se compose de :

→ Immeubles commerciaux	63,23 %
→ Immeubles industriels	21,50 %
→ Immeubles de bureaux	13,68 %
→ Terrains	1,59 %

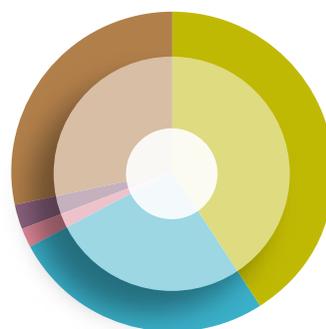


## RÉPARTITION LIÉE À L'ÉCHELLE DE MARCHÉ DES LOCATAIRES

Notre offre immobilière rencontre un fort succès notamment auprès d'entreprises internationales (41,05%). De facto, la taille de ces dernières diminue leur exposition financière immédiate à des crises cycliques ce qui contribue à diversifier le risque en regard d'une conjoncture économique défavorable et pérennise proportionnellement le rendement locatif de notre portefeuille.

D'autre part, les revenus locatifs, répartis sur un nombre important de locataires (± 290) permettent de fragmenter de façon sensible le risque débiteur et donc améliore la stabilité des revenus.

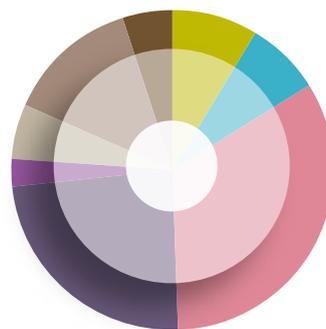
→ International	41,05 %
→ Régional	28,35 %
→ National	26,24 %
→ Public	2,45 %
→ Physique	1,90 %



## RÉPARTITION SECTORIELLE DES IMMEUBLES COMMERCIAUX<sup>2</sup>

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

→ Alimentaire	8,80 %
→ Divers	7,37 %
→ Équipement maison	33,32 %
→ Équipement personne	23,90 %
→ Horeca	2,74 %
→ Hygiène et Beauté	5,68 %
→ Loisirs	13,38 %
→ Services	4,80 %

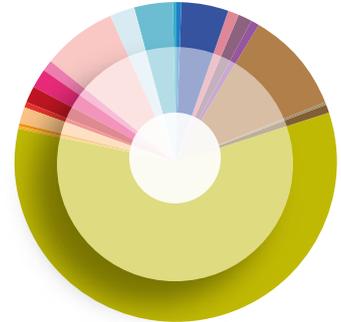


RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE<sup>1</sup>

Au 30 septembre 2016, la présence de la SIR en Région flamande s'élève à 5,22% contre 90,59% en Région wallonne. À la même date, les immeubles de placement étaient situés à raison de 58,29% sur Gosselies, en bordure du Brabant wallon, couvrant les secteurs économiques différents que sont les immeubles industriels, les immeubles commerciaux, les immeubles de bureaux, auxquels s'ajoutent des terrains.

→ Anderlues	0,71%
→ Berchem	4,68%
→ Binche	1,03%
→ Charleroi	1,44%
→ Couillet	0,87%
→ Courcelles	10,35%
→ Eupen	0,32%
→ Fleurus	0,71%
→ Gosselies	58,29%
→ Ieper	0,22%
→ Jette	0,23%
→ Jumet	1,81%
→ Leuze	0,59%
→ Lodelinsart/Dampremy	1,59%
→ Marchienne-au-pont	1,81%
→ Marcinelle	1,16%
→ Nalines/Gerpennes	7,66%
→ Naninne/Wierde	2,52%
→ Rhode-Saint-Genèse	3,95%
→ Tournai	0,05%



### DURÉE RESIDUELLE DES BAUX<sup>3</sup>

Les dates d'échéances sont bien réparties sur les prochaines années : 53,22% des contrats ont une date d'échéance supérieure à 5 ans. La durée résiduelle des baux est estimée en moyenne à 6,17 ans<sup>3</sup>, ce qui renforce la maîtrise du risque lié au vide locatif.

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



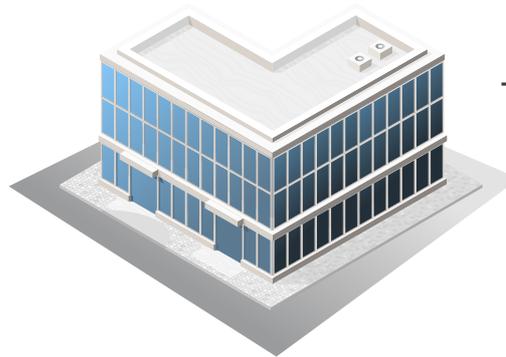
→ > 10 ANS

10,51%



→ ENTRE 5 ET 10 ANS

42,71%



→ < 5 ANS

46,78%

(1) Sur base des revenus locatifs de la période pour tous les types de biens.

(2) Sur base des revenus locatifs de la période sous revue pour les biens commerciaux uniquement.

(3) Sur base des contrats de location en cours au 30/09/2016.

## TAUX D'OCCUPATION<sup>1</sup>

Le taux d'occupation du portefeuille reste particulièrement élevé.

Sur une période de 10 ans, s'étalant du 30 septembre 2007 au 30 septembre 2016, nous enregistrons un taux moyen de 95,99% avec des valeurs allant de 93,29% (taux minimum au 30 septembre 2007) à 98,51% (taux maximum au 30 septembre 2013).



## RENDEMENT LOCATIF

Le rendement locatif du portefeuille est particulièrement élevé.

Sur une période de 10 ans, s'étalant du 30 septembre 2007 au 30 septembre 2016, nous enregistrons un taux moyen de 8,05% avec des valeurs allant de 7,46% (taux minimum au 30 septembre 2016) à 8,52% (taux maximum au 30 septembre 2007).



## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

## CLASSEMENT DES 10 PRINCIPAUX LOCATAIRES

EN FONCTION DES REVENUS LOCATIFS	%
1. CEDICORA SA	3,34
2. PRO BAIL SA	3,22
3. MEDIA MARKT GOSSELIES/CHARLEROI SA	3,07
4. FOREVER PRODUCTS SA	2,12
5. MICHELIN BELUX SA	1,92
6. CMOSIS SA	1,70
7. HAINAUT CARAVANING CENTER SA	1,57
8. TERCEL OILFIELD PRODUCTS BELGIUM SA	1,47
9. SOL CARBON SA	1,47
10. L'UNIVERSITE DE MONS	1,44

EN FONCTION DES SUPERFICIES BÂTIES	M <sup>2</sup>
1. CEDICORA SA	21.500
2. SOL CARBON SA	13.330
3. MICHELIN BELUX SA	10.434
4. FOREVER PRODUCTS SA	8.561
5. MEDIA MARKT GOSSELIES/CHARLEROI SA	7.186
6. PRO BAIL SA	6.990
7. HAINAUT CARAVANING CENTER SA	6.395
8. FACQ SA	5.340
9. MATCH SA	5.070
10. TERCEL OILFIELD PRODUCTS BELGIUM SA	4.398

LOCATAIRE <sup>2</sup>	DURÉE RÉSIDUELLE
1. MARLIER SA	33,3
2. CHAUSSEA BRT SPRL	26,9
3. MATCH SA	25,3
4. MAGIC CENTER SA	24,3
5. X <sup>2</sup> O SALLES DE BAINS NV	24,2
6. ACTION BELGIUM SPRL (GOSSELIES)	24,1
7. CBC BANQUE SA (GERPINNES)	23,9
8. CBC BANQUE SA (GOSSELIES)	23,1
9. MEUBLES ALBERT D SPRL (REV' INTÉRIEUR)	23,0
10. ALPHAMED SA	22,9

(1) Il s'agit du taux d'occupation économique (par opposition au taux d'occupation physique sur base des m<sup>2</sup>) calculé en tenant compte du ratio entre le loyer perçu (ou loyer passant) et le loyer potentiel total (càd, le loyer passant + le loyer théorique (VLE) des espaces vacants).

(2) Jusqu'au terme du bail.

## 2. DESCRIPTIF DU PORTEFEUILLE

### IMMEUBLES INDUSTRIELS

#### SITE 1 - JUMET

Rue de l'Industrie 12,  
6040 Jumet

**Superficie :** 12.656 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**

1970-2007

**Locataire(s) :**

N.A.

#### SITE 3 - GOSSELIES

Avenue des États-Unis 90,  
6041 Gosselies

**Superficie :** 465 m<sup>2</sup> + 18.089 m<sup>2</sup> (parking)

**Année(s) de construction/rénovation :**

1999-2007

**Locataire(s) :**

Gimaco, Gruber Logistics, ACE Parking

#### SITE 6 - EUPEN

Rue de l'Industrie 23,  
4700 Eupen

**Superficie :** 8.342 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**

± 1980-2004

**Locataire(s) :**

AS24

#### SITE 7 - JUMET

Rue Ledoux 138,  
6040 Jumet

**Superficie :** 960 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**

± 1980

**Locataire(s) :**

Vidange Inter

#### SITE 12 - FLEURUS

Avenue de l'Espérance 1,  
6220 Fleurus

**Superficie :** 3.797 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :** 1992

**Locataire(s) :**

Greday's

#### SITE 5 - GOSSELIES

Chaussée de Fleurus 157,  
6041 Gosselies

**Superficie :** 12.170 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**

± 1975-2008

**Locataire(s) :**

DHL Parcel, Ertek, Facq, Newrest Servair,  
Bertoncello, Sentiers du Monde, Sonaca,  
Euro Trafic

Rue du Cerisier,  
6041 Gosselies

**Superficie :** 6.323 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**

1974-1996

**Locataire(s) :**

Inter-carrelage

#### SITE 8 - GOSSELIES

Rue de la Glacière 122,  
6180 Courcelles

**Superficie :** 32.926 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**

1920-1980-1990-2005-2013

**Locataire(s) :**

Fluidra Belgique, Cedicora, Corps et Esprits, Forever Products,  
C. Daminet, Mutualités Neutre du Hainaut, Transalflo, P. Kasongo,  
Urban Volt

#### SITE 11 - GOSSELIES

Rue des Émailleries 4-12,  
6041 Gosselies

**Superficie :** 10.778 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**

1960

**Locataire(s) :**

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

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

## SITE 17 - GOSSELIES AÉROPOLE

Rue Adrienne Boland 10,  
6041 Gosselies

**Superficie** : 2.054 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation** :

1995

**Locataire(s)** :

Atteccam

Avenue Jean Mermoz 33,  
6041 Gosselies

**Superficie** : 2.753 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation** :

1995

**Locataire(s)** :

Belgian Racing

Rue Adrienne Boland 24,  
6041 Gosselies

**Superficie** : 10.413 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation** :

1995

**Locataire(s)** :

Michelin

Rue Adrienne Boland,  
6041 Gosselies

**Superficie** : 272 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation** :

2001

**Locataire(s)** :

Balteau IE

## SITE 24 - GOSSELIES

Rue des Émailleries 4,  
6041 Gosselies

**Superficie** : 8.841 m<sup>2</sup> bâtis

2.413 m<sup>2</sup> parking

**Année(s) de construction/rénovation** :

1998-2000-2002-2006-2012

**Locataire(s)** :

Confort Déménagements, Easy Car, Gritec  
International, Induscabel, Houdan Cuisines,  
RTL, Sigma Studio, SFIC

## SITE 30 - MARCHIENNE-AU-PONT

Rue Thomas Bonehill 30,  
6030 Marchienne-au-Pont

**Superficie** : 13.687 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation** :

1950-2010

**Locataire(s)** :

Industeel Belgium, Solcarbon,  
Transports Preion, Proximus, Safe conduite

## SITE 33 - GOSSELIES

Avenue Jean Mermoz 29,  
6041 Gosselies

**Superficie** : 1.583 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation** :

1992

**Locataire(s)** :

Gateway Communications, Immo-bal,  
DAS, W.Team, Decamps, 3 W. Concept,  
Le Beau Bien, Bel Is Immo, Wall Services,  
R. Scholl

Avenue Jean Mermoz 29,  
6041 Gosselies

**Superficie** : 7.321 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation** :

1992

**Locataire(s)** :

Temps D'un Délice, Domotherm, Van  
Oirschot Verwarminggsgroothandel,  
Jacops Sud, W.Team, PSB Sonorisation

Avenue Jean Mermoz 29,  
6041 Gosselies

**Superficie** : 7.678 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation** :

2006-2013

**Locataire(s)** :

Enercon, Clyde Bergemann, Kone,  
Veranda Pro, Chrome Style, Comarfin,  
CPAS, Pigs, RDM Agency, Tercel

# IMMEUBLES COMMERCIAUX

## SITE 2 - COUILLET

Route de Philippeville 196-206,  
6010 Couillet

**Superficie :** 1.861 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**  
2006

**Locataire(s) :**

Eweta, Win châssis, Red Market

## SITE 9 - GOSELIES RUE DU CHEMIN DE FER

Avenue des États-Unis 38-40,  
6041 Gosselies

**Superficie :** 2.500 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**  
2011

**Locataire(s) :**

Le comptoir Européen du Pneu, Engels,  
Red Market

Avenue des États-Unis 34,  
6041 Gosselies

**Superficie :** 2.500 m<sup>2</sup> bâtis  
6.602 m<sup>2</sup> terrain

**Année de construction :** 2008

**Locataire(s) :**

Urban Soccer

## SITE 10 - GOSELIES DEMANET

Rue de Namur 136-138,  
6041 Gosselies

**Superficie :** 27.195 m<sup>2</sup>

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

**Locataire(s) :**

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

Rue de Namur 140,  
6041 Gosselies

**Superficie :** 6.071 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**  
2005

**Locataire(s) :**

Media Markt

## SITE 4 - NALINNES BULTIA I

Rue d'Acoz 5,  
6280 Gerpennes

**Superficie :** 1.513 m<sup>2</sup>

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

**Locataire(s) :**

Chaussures Lachapelle, Art de Vue,  
Planet Parfum, Orange Belgium,  
30M Tattoo By Boris, AB Commerciale,  
Barber Shop, Taverne Le Bultia,  
Clerebaut Bijouterie, CKS Coiffeur Designer

Route de Philippeville 6,  
6120 Nalinnes

**Superficie :** 330 m<sup>2</sup>

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

**Locataire(s) :**

Grey

Route de Philippeville 193,  
6280 Gerpennes

**Superficie :** 588 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**  
2003

**Locataire(s) :**

Styl Cuisines, Nutripharm, D & D Office,  
Proprement Dit

## SITE 13 - GOSELIES CITY NORD

Centre commercial City Nord,  
Route Nationale 5,  
6041 Gosselies

**Superficie :** 31.152 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**  
de 1980 à 2013

**Locataire(s) :**

Ava, Quatuor, Vandenborre, Krëfel,  
Rack Store, Planet Parfum, Literie Prestige,  
Casa, Kvik, Ikone Fashion Store, Pronti,  
Brantano, Chaussea, Krinkels, Media  
Markt, Di, Aquality Protect, Theret & Fils,  
Vandeputte Safety Experts, Nabil Sat,  
Antica Gelateria, Veritas, Shoe Discount,  
Leen Bakker, Taverne City 1, Messaline,  
Au Temps Fleuri, l'Adriatic, Adriatic Pizzeria,  
Emocion Resto Bar, Oncle Jo, Hema,  
Planet Pneus, Fashion Outlet, Babylon

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

### SITE 14 - ANDERLUES

Chaussée de Mons,  
6150 Anderlues

**Superficie :** 1.550 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**

2005-2013

**Locataire(s) :**

Ch. Bellini, Bouba city

### SITE 20 - COURCELLES

Rue Général de Gaulle 12,  
6180 Courcelles

**Superficie :** 2.600 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**

± 1950-2004

**Locataire(s) :**

Commerces: Bel&Bo, Olivier Dachkin, Shoe  
Discount, Zeeman,  
2 appartements

### SITE 23 - GOSSELIES

Route Nationale 5,  
6041 Gosselies

**Superficie :** 5.046 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**

de 1993 à 2013

**Locataire(s) :**

Bulthaup, Le Comptoir Européen du Pneu,  
Eggo Kitchen House, Inside Concept,  
Pro-Duo, Salles de bain X<sup>2</sup>O

### SITE 26 - LODELINSART

Chaussée de Bruxelles 296,  
6042 Lodelinsart

**Superficie :** 5.263 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**

1987

**Locataire(s) :**

Hainaut Caravaning

### SITE 27 - GOSSELIES

Avenue du Grand Vivier 18-26,  
6041 Gosselies

**Superficie :** 3.000 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**

2011

**Locataire(s) :**

Chaussures Maniet-Luxus, Lidl

### SITE 31 - BINCHE

Rue Zéphirin Fontaine 50-70,  
7130 Binche

**Superficie :** 2.508 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**

1964-1999-2007-2010

**Locataire(s) :**

New Binche Automobile

### SITE 32 - GOSSELIES CHOTARD

Centre Commercial Espace Nord,  
Route Nationale 5,  
6041 Gosselies

**Superficie :** 11.798 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**

de 2000 à 2011

**Locataire(s) :**

L'Univers du Cuir, Magic Center, Sarro Cuisines,  
Bowling One, Circus, Wild West, Loft Club,  
D-Clic Club, Planet Sun, Le Roi Du Matelas,  
Carglass, Délice Grill, Quick

### SITE 34 - GOSSELIES

Rue des Bancroix,  
6041 Gosselies

**Superficie :** 3.180 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**

2002

**Locataire(s) :**

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

### SITE 35 - JUMET, NOUVELLE ROUTE DE BRUXELLES

Chaussée de Bruxelles 378,  
6040 Jumet  
**Superficie** : 1.976 m<sup>2</sup>  
**Année(s) de construction/rénovation** :  
1980-2002-2012  
**Locataire(s)** :  
On 600 Bien, Coiffure Spinelli Tiziana,  
World Gym, G.Medi Belgium

### SITE 36 - LEUZE-EN-HAINAUT

Rue de Condé 62,  
7900 Leuze-en-Hainaut  
**Superficie** : 1.530 m<sup>2</sup>  
**Année(s) de construction/rénovation** :  
1930-1968-1988-1996  
**Locataire(s)** :  
Match

### SITE 37 - GERPINNES, BULTIA VILLAGE

Rue du Bultia 85-87,  
6280 Gerpinnes  
**Superficie** : 6.353 m<sup>2</sup>  
**Année(s) de construction/rénovation** :  
2013  
**Locataire(s)** :  
Commerces: Veritas, Star Shoes, Di, Damart,  
Elia Hair, Club, Los Gringos,  
CBC Banque, Body Concept  
Training, Hunkemöller,  
Delitrateur, Rose Beef, Botiq  
12 appartements

### SITE 38 - COURCELLES, LIDO SHOPPING

Rue Philippe Monnoyer 70,  
6180 Courcelles  
**Superficie** : 4.309 m<sup>2</sup>  
**Année(s) de construction/rénovation** :  
2005-2011-2012  
**Locataire(s)** :  
Action, Eldi, Leader Price, Mr Bricolage,  
Tom & Co, Wibra

### SITE 40 - FLEURUS

Chaussée de Charleroi 150,  
6220 Fleurus  
**Superficie** : 845 m<sup>2</sup>  
**Année(s) de construction/rénovation** :  
2009  
**Locataire(s)** :  
Le crédit Hypothécaire O. Bricoult

### SITE 41 - JUMET

Chaussée de Bruxelles 268,  
6040 Jumet  
**Superficie** : 1.307 m<sup>2</sup>  
**Année(s) de construction/rénovation** :  
1975  
**Locataire(s)** :  
Home Line

### SITE 43 - NANINNE

Chaussée de Marche 878,  
5100 Naninne  
**Superficie** : 3.223 m<sup>2</sup>  
**Année(s) de construction/rénovation** :  
Inconnu  
**Locataire(s)** :  
Commerces: A.M.I. Automobile,  
Meubles Mailleux  
1 appartement

### SITE 42 - PERONNES-LEZ-BINCHE

Avenue Léopold III 5,  
7134 Péronnes-lez-Binche  
**Superficie** : 3.360 m<sup>2</sup>  
**Année(s) de construction/rénovation** :  
2000  
**Locataires** :  
CB Invest

### SITE 44 - WIERDE

Chaussée de Marche 657,  
5100 Wierde  
**Superficie** : 2.225 m<sup>2</sup>  
**Année(s) de construction/rénovation** :  
1990-1991-2013  
**Locataire(s)** :  
C-Storm, Literie Prestige, Nawagym,  
Professional Kitchen Service

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

### SITE 45 - MARCINELLE, BEAU BIEN

Avenue de Philippeville 145-157,  
6001 Marcinelle

**Superficie :** 2.681 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**

2008-2015

**Locataire(s) :**

Commerces: Alphamed, Coiffure Fabio Zanotti,  
First Line Clothing, PV Distribution,  
Stumbo, Dolce Corner

6 appartements

### SITE 46 – JETTE

Rue Henri Werrie 78,  
1090 Jette

**Superficie :** 1.018 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**

2015

**Locataire(s) :**

Basic Fit

### SITE 47 – YPRES

Paterstraat 5,  
8900 Ypres

**Superficie :** 1.483 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**

1704-1922-2015

**Locataire(s) :**

Basic Fit

### SITE 48 – TOURNAI

Rue des Chapeliers 20,  
7000 Tournai

**Superficie :** 875 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**

1935-1998-2007

**Locataire(s) :**

Le Loft

## IMMEUBLES DE BUREAUX

### SITE 15 – RHODE-SAINT-GENÈSE

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

**Superficie :** 8.220 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :** 1992

**Locataire(s) :**

Sleepstore, Living House, Bruynzeel, Citizen  
Guard, Kweetix, Butterfish Group, Liegeois Group,  
Clear Lake, Triolet, NNE Pharmaplan, Trace,  
Tomach Engeneering, Arkaos, Intrel, Solidbot,  
Insafron, Digital, LG Pronet, Servihome, BNP  
Paribas, HK Company, L'Hermitage, Base, Orange  
Belgium, Proximus, Jungers, EPM

### SITE 16 – BERCHEM, ALBBERTBUILDING

Belpairestraat 2,  
2600 Berchem

**Superficie :** 11.180 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**

± 1970- ± 1990-2007-2013

**Locataire(s) :**

Aldi, BT Limited, Cmosis Image Sensors, De Boeck,  
I-Fitness, Randstad, Tractebel Engineering

### SITE 18 – CHARLEROI, UNIVERSITÉ DE MONS

Boulevard Joseph II 38-42,  
6000 Charleroi

**Superficie :** 2.452 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**

1996-2007

**Locataire(s) :**

UMons

### SITE 19 - JUMET

Rue Frison 56,  
6040 Jumet

**Superficie :** 1.091 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**

1940-1991-2007-2009-2013

**Locataire(s) :**

Justice de Paix Charleroi IV, Heuchamps J.,  
Machiels E., Planning Familial « Le Terril »

## SITE 20 - COURCELLES

Rue Général de Gaulle 12,  
6180 Courcelles

**Superficie :** 447 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**

±1950-2004

**Locataire(s) :**

Aurelio Cigna

## SITE 22 - GOSELIES

Rue de Namur 138,  
6041 Gosselies

**Superficie :** 1.230 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**

1920- 2011 - 2013

**Locataire(s) :**

Banque CBC, DDM Architectes Associés

# TERRAINS

## SITE 29 - GERPINNES

Chaussée de Philippeville,  
6280 Gerpinnes

**Superficie :** 3.222 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**

NA

**Locataire(s) :**

Marlier

## SITE 39 - DAMPREMY

Chaussée de Bruxelles 100,  
6020 Dampremy

**Superficie :** 20.000 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**

NA (terrain)

**Locataire(s) :**

L'Univers du Cuir

## SITE 33 - GOSELIES

Avenue Jean Mermoz 29,  
6041 Gosselies

**Superficie :** 12.000 m<sup>2</sup>

**Année(s) de construction/rénovation :**

NA

**Locataire(s) :**

My Park, Europcar Easy Car

# B. ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE PAR L'EXPERT IMMOBILIER

CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS LÉGALES, LES BIENS IMMOBILIERS DU PORTEFEUILLE DE WEB SCA FONT L'OBJET D'UNE EXPERTISE TRIMESTRIELLE. À CE JOUR, CES MISSIONS D'EXPERT IMMOBILIER SONT CONFIIÉES À WINSSINGER & ASSOCIÉS, SOCIÉTÉ ANONYME DE DROIT BELGE, AYANT SON SIÈGE SOCIAL À 1170 WATERMAEL-BOITSFORT, CHAUSSÉE DE LA HULPE 166, IMMATRICULÉE AU REGISTRE DES PERSONNES MORALES SOUS LE NUMÉRO BE0422.118.165, NOMMÉ POUR UN MANDAT DE 3 ANS RENOUELEABLE.

Pour cette mission, elle est représentée, depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire de WEB SCA, par M. Christophe ACKERMANS, Director.

Début de mandat : janvier 2015

Fin de mandat : décembre 2017

Pour ses missions, la rémunération de l'expert est de 60.000 € HTVA, sur base du nombre de m<sup>2</sup> du portefeuille au 31 décembre 2014, soit 281.670 m<sup>2</sup>. En cas de variation supérieure à 10% de la superficie totale des biens le montant précité est adapté.

## 1. MÉTHODES D'ÉVALUATION & DÉFINITIONS

### DÉFINITIONS

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

1. Par « **valeur vénale** » (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.

La valeur d'investissement s'applique au regroupement de portefeuilles, aux SIR, aux certificats immobiliers de sociétés belges, aux fusions ainsi qu'aux

**RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016**

apports en nature de biens immobiliers, sous réserve d'avis juridique.

3. Par « **taux d'occupation** », il convient d'entendre le taux d'occupation économique (par opposition au taux d'occupation physique sur base des m<sup>2</sup>). En somme, il s'agit du ratio entre le loyer perçu (ou loyer passant) et le loyer potentiel total (càd, le loyer passant + le loyer théorique (VLE) des espaces vacants).
4. Par « **V.L.E** », il convient de comprendre la Valeur Locative Estimée.

## 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 et ne sont grevées par aucune charge généralement quelconque, convention qui en restreindrait la jouissance ou débours onéreux ou extraordinaire ;
- obligations réglementaires et urbanistiques respect, en matière par exemple, de règlement de construction, de normes incendie, d'affectation actuelle du bâtiment... ;
- état 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 ;
- équipements 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,
- âge et catégorie des biens,
- état d'entretien et niveau de confort,
- qualité architecturale,
- rapport entre surfaces brutes et nettes,
- ratio de parking (une place de parking pour x m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup> 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.

## 2. RAPPORT DE L'EXPERT IMMOBILIER

Concerne : Évaluation du Portefeuille de la s.c.a. W.E.B. au 30 septembre 2016.

### 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 2016**, 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 W.E.B. 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 W.E.B. 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 W.E.B. 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 SIR 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 EUR, droits déduits, correspondant à la juste valeur (fair value), telle que prévue par le référentiel IAS/IFRS et définie dans le communiqué*

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

de presse de l'Association belge des Assets Managers (BEAMA) du 08 février 2006, 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 235.188.000 EUR** (DEUX CENT TRENTE-CINQ MILLIONS CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE EUROS).

La valeur probable de réalisation de ces biens, avant intégration dans le patrimoine de la SIR correspondant à la **juste valeur** (fair value), au sens du référentiel IAS/IFRS, **s'établirait à 226.464.469 EUR** (DEUX CENT VINGT-SIX MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-NEUF 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 W.E.B., s'établit à 7,46% de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement moyen passerait à 7,73% de la valeur d'investissement.

Le taux d'occupation (sur base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier s'établit désormais à 96,45%.

Sur base d'une répartition par site, le patrimoine est constitué de 21,50% de halls industriels, de 63,23% d'immeubles commerciaux, de 13,68% d'immeubles de bureaux et de 1,52% de terrains. Certains sites accueillant

différents types d'activités, il peut être utile d'ajuster cette répartition ; cela donnerait les répartitions suivantes : 21,32% de halls industriels, 63,23% d'immeubles commerciaux, 13,86% d'immeubles de bureaux et de 1,59% de terrains.

Le niveau des loyers nets en cours plus la valeur locative estimée pour la partie vide est supérieur de 6,10% à la valeur locative normale estimée de l'ensemble du patrimoine à ce jour.

Bruxelles, le 20 octobre 2016

Winssinger & Associés S.A.



Christophe ACKERMANS MRICS  
Director

## VALORISATION GÉNÉRALE AU 30/09/2016

	Année(s) de construction / rénovation	m <sup>2</sup>
<b>(I) IMMEUBLES INDUSTRIELS</b>		
Courcelles - Rue de la Glacerie 122	1920-1980-1990-2005-2013	32.926
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	1950-2010	13.687
Jumet - Rue de l'Industrie 12	1970-2007	12.656
Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	1974-1975-1996-2008-2013	19.023
Eupen - Rue de l'Industrie 23	1980-2004	8.342
Jumet - Rue Ledoux 38	1980	960
Gosselies - Rue des Emailleries 1-3 (ex Coca-Cola)	1988-2000-2002-2006-2012	9.042
Gosselies - Rue de l'Escasse	1960	10.298
Gosselies - Aéroport	1995-2001	15.628
Gosselies - Mermoz	1992-1995-2006-2007-2013	20.397
Gosselies - Avenue des Etats-Unis 90	1999-2007	623
Fleurus - Avenue de l'Espérance 1	1992	3.797
<b>TOTAL</b>		<b>147.379</b>
<b>(II) IMMEUBLES COMMERCIAUX</b>		
Gosselies - Demanet + Media Markt	1920-2011-2013 + 2005	16.847
Gosselies - RN 5	1980-2002-2012	5.046
Gosselies - Chotard	2000-2001-2002-2007	11.798
Jumet - RN5	1993-1997-2008-2011	1.976
Gosselies - City Nord	de 1980 à 2013	31.152
Gosselies - Rue du Chemin de fer	2008-2011	6.155
Binche - Rue Z. Fontaine 50-70	1964-1999-2007-2010	2.508
Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	1930-1968-1988-1996	1.530
Nalinnes - Rue d'acoz 5 (Bultia 1)	1998-1999-2001-2003	2.421
Courcelles - (Lido Shopping)	2005-2011-2012	5.713
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 16-20	1950-2004	2.546
Fleurus - Chaussée de Charleroi 150	2009	845
Couillet - Route de Philippeville 196-206	2006	1.864
Anderlues - Chaussée de Mons 56-56b	2008-2013	2.490
Jumet - Chaussée de Bruxelles 268	1975	1.307
Péronnes-lez-Binche - Avenue Léopold III 5	2000	3.360
Naninne - Chaussée de Marche 878-880	inconnu - 2013	3.223
Lodelinsart - Chaussée de Bruxelles 296	1987	5.263
Wierde - Chaussée de Marche 651-657	1990-1991-2013	2.225
Gerpennes - Rue du Bultia 85/87 (Bultia Village)	2013	6.353
Marcinelle - Avenue de Philippeville 143-155 (Beau Bien)	2009	2.681
Jette - Rue Henri Werrie 78	2015	1.018
Ypres - Paterstraat 5	1704-1922-2015	1.483
Tournai - Rue des Chapeliers 20	1935-1998-2007	875
<b>TOTAL</b>		<b>120.680</b>
<b>(III) IMMEUBLES DE BUREAUX</b>		
Jumet - Rue Frison 56	1940-1991-2007-2009-2013	1.091
Charleroi - UMH-Bd Joseph II 38-40-42	996-2007	2.452
Anvers - Belpairestraat 20 (Albert Building)	1970-1990-2007-2013	10.683
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 12	1950-2004	447
Gosselies - Rue de Namur 138	1920-2011-2012-2013	1.217
Rhode-St-Genèse - Chaussée de Waterloo 198	1992	8.220
<b>TOTAL</b>		<b>24.110</b>
<b>(IV) TERRAINS</b>		
Gerpennes - Chaussée de Philippeville 212		projet
Loverval - Chaussée de Philippeville		projet
Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100		projet
Gosselies - Terrain Mermoz		parkings
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>292.168</b>

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

Loyer net	VLE <sup>1</sup>	Taux d'occupation <sup>2</sup>	Juste valeur	Valeur d'investissement
976.876,80 €	772.210,00 €	99,76%	6.400.000 €	6.560.000 €
354.876,24 €	312.817,50 €	100,00%	2.684.878 €	2.752.000 €
158.400,00 €	296.432,00 €	51,16%	2.589.268 €	2.654.000 €
654.544,44 €	663.295,00 €	91,60%	8.581.463 €	8.796.000 €
250.030,88 €	250.510,00 €	100,00%	2.161.778 €	2.432.000 €
33.426,00 €	30.725,00 €	82,68%	269.333 €	303.000 €
425.388,12 €	393.497,00 €	100,00%	4.899.512 €	5.022.000 €
172.546,13 €	176.754,00 €	100,00%	1.302.222 €	1.465.000 €
556.501,36 €	528.555,00 €	100,00%	6.006.873 €	6.387.000 €
988.831,28 €	953.019,00 €	100,00%	11.154.407 €	11.633.000 €
110.412,24 €	102.169,50 €	100,00%	1.054.222 €	1.186.000 €
110.347,32 €	109.691,00 €	100,00%	1.222.222 €	1.375.000 €
<b>4.792.180,81 €</b>	<b>4.589.675,00 €</b>	<b>95,60%</b>	<b>48.326.179 €</b>	<b>50.565.000 €</b>
1.429.385,40 €	1.350.825,00 €	100,00%	22.314.146 €	22.872.000 €
568.244,16 €	525.334,00 €	100,00%	7.601.951 €	7.792.000 €
895.019,12 €	858.384,00 €	100,00%	12.662.439 €	12.979.000 €
130.089,60 €	123.483,00 €	100,00%	1.580.444 €	1.778.000 €
3.195.851,80 €	2.941.157,00 €	98,99%	42.123.901 €	43.177.000 €
385.709,76 €	374.305,00 €	100,00%	5.351.220 €	5.485.000 €
117.035,04 €	74.713,00 €	100,00%	926.222 €	1.042.000 €
95.147,16 €	91.800,00 €	100,00%	1.010.667 €	1.137.000 €
404.493,24 €	370.367,00 €	100,00%	5.252.293 €	5.478.000 €
504.427,32 €	460.488,00 €	100,00%	6.166.829 €	6.321.000 €
217.233,12 €	206.304,00 €	100,00%	2.465.366 €	2.527.000 €
5.205,60 €	39.715,00 €	12,09%	356.444 €	401.000 €
142.212,84 €	135.080,00 €	100,00%	1.559.111 €	1.754.000 €
114.969,36 €	105.550,00 €	100,00%	1.148.444 €	1.292.000 €
61.746,96 €	65.350,00 €	100,00%	515.556 €	580.000 €
52.357,56 €	118.080,00 €	62,30%	1.205.333 €	1.356.000 €
204.806,76 €	189.730,10 €	100,00%	2.211.556 €	2.488.000 €
253.838,52 €	303.466,85 €	100,00%	3.905.366 €	4.003.000 €
205.903,80 €	198.075,00 €	100,00%	2.489.756 €	2.552.000 €
843.531,80 €	902.761,00 €	100,00%	15.405.854 €	15.791.000 €
209.349,96 €	233.630,00 €	86,51%	3.818.537 €	3.914.000 €
122.713,08 €	96.270,00 €	100,00%	1.284.444 €	1.445.000 €
106.855,32 €	118.670,00 €	100,00%	1.484.546 €	1.633.000 €
60.000,00 €	61.623,75 €	100,00%	815.111 €	917.000 €
<b>10.326.127,28 €</b>	<b>9.945.161,70 €</b>	<b>98,71%</b>	<b>143.655.536 €</b>	<b>148.714.000 €</b>
64.811,52 €	61.410,00 €	83,29%	622.222 €	700.000 €
233.716,80 €	192.317,50 €	100,00%	2.777.561 €	2.847.000 €
820.662,60 €	1.150.240,00 €	75,23%	13.323.903 €	13.657.000 €
71.036,76 €	55.185,00 €	100,00%	633.778 €	713.000 €
82.924,44 €	91.595,00 €	100,00%	1.072.000 €	1.206.000 €
994.473,24 €	960.030,00 €	99,28%	12.739.512 €	13.058.000 €
<b>2.267.625,36 €</b>	<b>2.510.777,50 €</b>	<b>88,65%</b>	<b>31.168.976 €</b>	<b>32.181.000 €</b>
61.093,56 €	61.093,56 €	100,00%	1.097.778 €	1.235.000 €
0,00 €	0,00 €	N/A	411.556 €	463.000 €
3.600,00 €	pm	N/A	1.366.222 €	1.537.000 €
85.217,76 €	29.000,00 €	100,00%	438.222 €	493.000 €
<b>149.911,32 €</b>	<b>90.093,56 €</b>	<b>N/A</b>	<b>3.313.778 €</b>	<b>3.728.000 €</b>
<b>17.535.844,77 €</b>	<b>17.135.707,76 €</b>	<b>96,45%</b>	<b>226.464.470 €</b>	<b>235.188.000 €</b>

Rapport immobilier

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

(2) Loyer net en cours / (Loyer net en cours + VLE).

## IMMEUBLES REPRESENTANT PLUS DE 5%

Au 30 septembre 2016, la Société possède 6 immeubles de placement représentant plus de 5% de ses actifs consolidés :

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

	Valeur d'investissement	Juste valeur	% du Patrimoine
Gosselies - Chotard	12.979.000 €	12.662.439 €	5,52%
Rhode-St-Genèse - Chaussée de Waterloo 198	13.058.000 €	12.739.512 €	5,55%
Anvers - Belpairestraat 20 (Albert Building)	13.657.000 €	13.323.903 €	5,81%
Gerpennes - rue du Bultia 85/87 (Bultia Village)	15.791.000 €	15.405.854 €	6,71%
Gosselies - Demanet	22.872.000 €	22.314.146 €	9,72%
Gosselies - City Nord	43.177.000 €	42.123.901 €	18,36%

Gosselies, Chotard	Durée totale bail	Durée résiduelle
L'univers du Cuir	9	1,7
Sarro Cuisines	9	4,2
Magic Center	27	24,3
Bowling Circus	27	12,7
Circus Casino	18	1,9
Immo Retail	36	19,5
Loft Club	9	7,5
Planet Sun	9	6,9
Le Roi du Matelas	9	5,7
Mega Grill	9	6,7
Carglass	9	3,7
Clear Channel	9	6,3
Quick	18	7,9
Clear Channel	9	0,7

Gosselies, Demanet	Durée totale bail	Durée résiduelle
City Form	27	13,9
Damart	9	8,9
Medi-Market	9	7,0
Cassis	9	3,6
Poker Jeans	9	8,8
Cuisines Schmidt	9	6,5
Maxi Zoo	9	6,3
Van Marcke	9	5,7
Mondial Textiles	9	4,8
Rêv'Intérieur	27	23,0
Media Markt	20	8,6
Action	27	24,1
Kid's City	9	6,2
Pâtes en Folie	1	0,2

Gerpennes, Bultia Village	Durée totale bail	Durée résiduelle
Degraux / Adam	9	8,7
Lada / Soumillon	3	0,8
Artusa / Demaret	3	0,8
Galant	1	0,1
Della Libera	9	6,3
Delhelle	9	6,2
Body Concept Training	9	7,9
Limbourg / Robben	9	6,1
Pareja / Virone	9	6,2
Wagner	9	7,3
Codront	9	9,0
Banque CBC	27	23,9
Veritas	9	5,9
Damart	9	5,9
Hunkemöller	9	6,1
Elia'Hair	9	5,9
Rose Beef	9	8,7
Botiq	9	8,9
Di	9	5,9
Club	9	5,8

Anvers, Belpairestraat	Durée totale bail	Durée résiduelle
Randstad	9	7,2
Aldi	27	15,8
BT Limited	18	9,2
I-Fitness	9	3,8
Cmosis	9	8,1
De Boeck	9	2,7

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016 LGIUM SCA

Gosselies, City Nord	Durée totale bail	Durée résiduelle
Ava	9	7,7
Quatuor	36	8,6
Vanden Borre	9	8,9
Krëfel	18	10,7
Rackstore	18	16,6
Planet Parfum	27	10,6
Literie Prestige	9	4,6
Casa	27	10,0
Kvik	9	2,2
Ikône Fashion Store	9	8,9
Pronti	9	2,2
Chaussea	27	26,9
Media Markt (parking)	12,1	8,6
Krinkels	4	0,5
Di	9	2,1
Nabilosat	9	8,3
Aquality-Protect	9	8,3
Theret et Fils	1	0,4
Vandeputte Safety Experts	9	5,5
Antica Gelateria	9	2,7
Veritas	9	5,7
Shoe Discount	9	7,7
Leebakker	9	3,0
Inbev Belgium	9	8,0
Messaline Hair & Beauty	9	6,9
Au temps fleuri	9	4,7
Pizzeria Titanic	9	8,9
Laissez-vous tenter	9	5,5
Emocion Resto Bar	9	7,7
Babylon	9	8,4
Hema	9	7,9
Planet Pneus	9	1,7
Oncle Jo	9	6,9
Le Break	9	1,3
Studio Telecom	9	8,3
Nineteen	9	6,9
Tape à l'Œil	9	5,7
Anjali	9	3,5
Jogging +	9	6,3
JBC	9	3,5
Sportsdirect.com	9	7,7
Chaussures Luxus Maniet	9	4,3
Lidl	27	22,1

## IMMEUBLES REPRESENTANT PLUS DE 20%

Depuis le 30 septembre 2015, la Société ne possède plus au sein de son portefeuille immobilier d'immeubles de placement représentant plus de 20%.

# C. PRINCIPALES TENDANCES DES MARCHÉS<sup>1</sup>

## LE MARCHÉ IMMOBILIER DES BUREAUX EN RÉGION WALLONNE

### LIÈGE : UNE GRANDE TRANSACTION DU SECTEUR PUBLIC DÉSTABILISE LA DYNAMIQUE.

Le take-up à Liège était à son plus haut niveau depuis le début de 2012 avec un total de 13.000 m<sup>2</sup> au troisième trimestre (Figure 1). Le marché de Liège atteindra par conséquent son meilleur niveau de prise en occupation depuis 2012.

L'activité a reçu un coup de pouce considérable du secteur public puisque Synergies Wallonie, qui regroupe divers organismes wallons a convenu d'un accord pour louer plus de 9.000 m<sup>2</sup> dans le New Royal Avroy. La deuxième plus grande transaction du trimestre, une location de 1.700 m<sup>2</sup> a eu lieu dans l'Espace Fragnée, un des seuls bâtiments qualitatifs sur le marché à encore afficher de l'espace disponible. L'influence du secteur public a également été ressentie grâce à une extension de 1.250 m<sup>2</sup> par l'administration de la ville de Liège dans l'Espace Guillemins. Les immeubles de Grade C ont dominé la demande placée et représentent 76% des mètres carrés pris en occupation.

### NOUVELLE LIVRAISON À FLÉMALLE.

Le CDMO de 15.000 m<sup>2</sup> de Mithra à Flémalle a été inauguré ce trimestre. Ce développement comprend des espaces à partager avec des entreprises externes axées sur la recherche.

Aucune autre livraison n'est attendue cette année. À court terme, l'Ernest 11, un développement privé sur le site Val Benoît ajoutera 13.000 m<sup>2</sup> à l'offre dès 2017. D'autres projets dans le pipeline comprennent le Liège Office Center (15.000 m<sup>2</sup>) qui sera livré en 2018, ainsi que l'E.Lyge (10.000 m<sup>2</sup>) qui ne sera pas construit à blanc.

D'autres projets axés sur le long terme comprennent le projet Bonne Fortune de Banimmo (20.000 m<sup>2</sup> à développer en plusieurs phases à Ans), ainsi que le Paradis Express de Fedimmo, qui comprendrait 21.000 m<sup>2</sup> de bureaux dans le quartier des Guillemins.

Le loyer prime revient à son niveau d'EUR 140/m<sup>2</sup>/an grâce à la location dans l'Espace Fragnée. Le loyer moyen pondéré augmente à EUR 134/m<sup>2</sup>/an en raison du manque de diversité des produits offerts sur le marché liégeois (Figure 2).

FIGURE 1 - TAKE-UP LIÈGE TRIMESTRIEL (AXE DE GAUCHE) ET ANNUEL (12 MOIS GLISSANTS) (AXE DE DROITE), M<sup>2</sup>

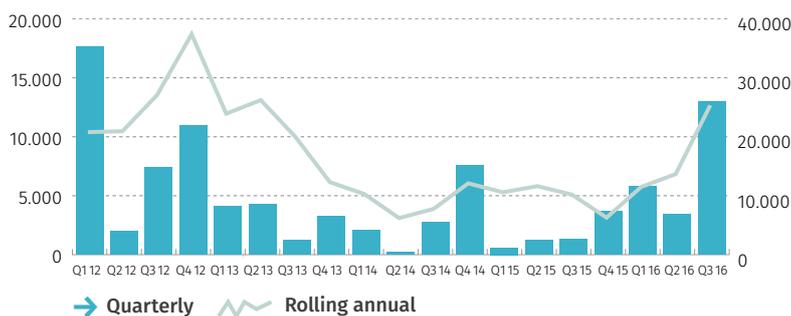
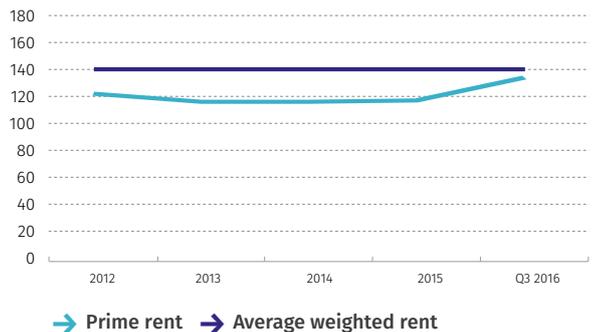


FIGURE 2 - LOYERS LIÈGE, EUR/M<sup>2</sup>/AN



**NAMUR : AUGMENTATION DE L'ACTIVITÉ.**

Bien qu'à son plus haut niveau depuis le début de 2015 avec un total de 1.500 m<sup>2</sup>, la demande placée à Namur reste en dessous de sa moyenne sur cinq ans de 2.700 m<sup>2</sup> (Figure 3).

Il y a eu un total de trois transactions ce trimestre ; la plus grande était une location de 1.000 m<sup>2</sup> par Regus dans le Parc Orion.

**DIVERS PROJETS DANS LE PIPELINE.**

Après les livraisons de Green Park 2 et 3 de Hobeco (chacun de plus ou moins 3.200 m<sup>2</sup>) en début d'année, seul l'Aquilis D (5.000 m<sup>2</sup>) d'Eaglestone, développé sur mesure pour Atradius doit encore être livré cette année.

À plus long terme, IRET réaménagera l'immeuble de bureaux de la poste près de la gare de Namur en Cross Point, celui-ci comprendra 12.000 m<sup>2</sup> de bureaux parmi d'autres fonctions. Le projet Aquilis d'Eaglestone pourrait entraîner d'autres transactions à l'avenir puisqu'il peut développer jusqu'à 15.000 m<sup>2</sup> sur plusieurs phases en fonction de la demande. Le nouveau siège de la CBC (plus ou moins 10.000 m<sup>2</sup>) sera probablement livré en 2017.

Le loyer prime à Namur n'est désormais plus parmi les plus élevés des marchés régionaux belges, ayant baissé à un niveau d'EUR 145/m<sup>2</sup>/an dû au manque de bureaux qui combinent des installations modernes avec un emplacement exceptionnel.

Le loyer moyen se situe à EUR 115/m<sup>2</sup>/an (Figure 4).

**CHARLEROI : COUP DE POUCE D'INFRABEL.**

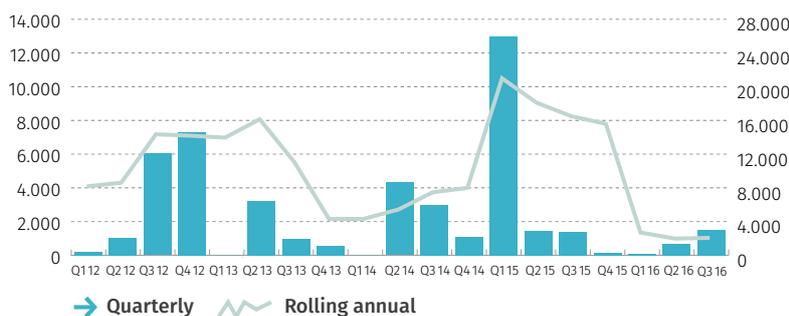
Le take-up à Charleroi est à son plus haut niveau – 8.400 m<sup>2</sup> – depuis 2013 malgré qu'il n'y ait eu que deux transactions enregistrées ce trimestre (Figure 5).

Ce niveau a été atteint grâce à un développement de taille attendu dans le centre de Charleroi, le CLI (Centre Logistique Infrastructure) d'Infrabel, qui comprendra 8.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Ce développement abritera les 400 employés actuellement installés dans l'Hôtel des Chemins de Fer de la SNCB.

**PIPELINE AXÉ SUR LE CENTRE.**

IRET a été très actif cette année avec les livraisons du siège régional de BNP Paribas Fortis (8.000 m<sup>2</sup>) ainsi que les 13.000 m<sup>2</sup> du projet RMI, livré à blanc en avril. Ces deux bâtiments sont situés dans le centre. Par ailleurs, la construction des nouveaux bureaux de 8.000 m<sup>2</sup> d'Infrabel débiteront en 2017.

**FIGURE 3 : TAKE-UP NAMUR TRIMESTRIEL (AXE DE GAUCHE) ET ANNUEL (12 MOIS GLISSANTS) (AXE DE DROITE), M<sup>2</sup>**



**FIGURE 4 : LOYERS NAMUR, EUR/M<sup>2</sup>/AN**



RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

Le pipeline à long terme vise à développer des projets d'ampleur dans le centre de Charleroi tels que le Left Side Business Park qui développera 40.000 m<sup>2</sup> de bureaux dans quatre tours. Ce projet fait partie du PRU du quartier des Rivages qui redéveloppera ce site obsolète en construisant six tours à fonctions mixtes afin de régénérer le centre de Charleroi. Ce projet pourrait attirer de grands occupants issus du secteur public dans le cadre de la régionalisation des pouvoirs publics.

Le loyer prime à Charleroi est toujours EUR 130/m<sup>2</sup>/an, un niveau qui pourrait subir l'influence d'éventuelles prochaines transactions dans le RMI.

Le loyer moyen s'élève à EUR 118/m<sup>2</sup>/an (Figure 5).

## LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

### LA SITUATION 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 et les magasins de vêtements en particulier y sont majoritairement présents. Cette artère principale de Charleroi génère une fréquentation de 80.000 passants par semaine (sources : Fastigon et Locatus, 2015). Elle a récemment fait l'objet d'un renouvellement de la zone réservée aux piétons à la Rue de Damprémy qui se prolonge désormais jusqu'à la Place de la Digue et la Place Saint-Fiacre.

La disponibilité en commerce y est à environ 15% et les loyers les plus élevés s'élèvent à EUR 250/m<sup>2</sup>/an pour un magasin standard de 150 m<sup>2</sup> à 200m<sup>2</sup> avec 6 m de façade ; ce loyer représente une baisse de EUR ± 100/m<sup>2</sup>/an depuis 2013. 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 EUR 300/m<sup>2</sup>/an pour les loyers prime. Globalement, nous pouvons toutefois dire que 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

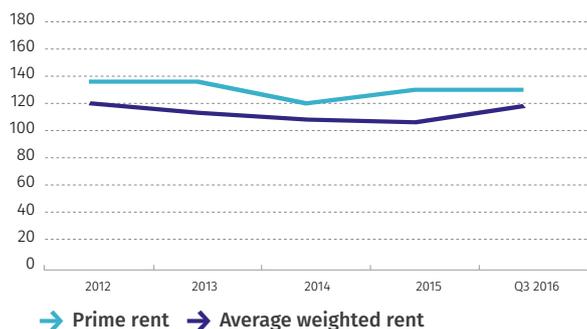
Créé en 1990, ce centre commercial compte 92 magasins, pour une surface totale de 16.591 m<sup>2</sup>. En 2012, le centre a pu bénéficier d'une extension de 8.000 m<sup>2</sup>.

On y note la présence de grandes enseignes, telles que C&A, Carrefour Market, Blokker et Casa. Les loyers peuvent y dépasser EUR 615/m<sup>2</sup>/an aux meilleurs emplacements, et s'élèvent à EUR 300/m<sup>2</sup>/an en moyenne.

#### City Nord & Espace Nord (Gosselies)

Le regroupement depuis quelques années de commerces au Nord de la ville a permis la création d'un parc de retail warehousing majeur à l'échelle nationale dont font partie les parcs de retail warehousing City Nord et Espace Nord qui comptent ensemble plus de 90 enseignes différentes, ce qui en fait l'un des centres les plus importants en Belgique.

FIGURE 5 : LOYERS CHARLEROI, EUR/M<sup>2</sup>/AN



**Projets de développement commerciaux à Charleroi et en Wallonie**

Les travaux de construction du projet mixte Rive Gauche, développé par Saint-Lambert Promotion, ont débuté durant l'été 2014 avec une inauguration attendue début 2017. Le projet est constitué d'un centre commercial de 38.000 m<sup>2</sup>, 108 chambres d'hôtel et 16 business flats, une soixantaine de logements, et 35 places de parking. Plus que 35 enseignes ont déjà signés pour Rive Gauche dont plusieurs nouveaux venus pour Charleroi ; 20.000 m<sup>2</sup> seront occupé par neuf enseignes locomotives dont Primark qui prend plus que 8.000 m<sup>2</sup>.

Le nouveau projet mixte River Towers à Charleroi (entre Rue de Montigny et la Sambre) attend ses permis pour la fin de 2016 ; on y prévoit 7.708 m<sup>2</sup> de commerces, dont un supermarché de 1.200 m<sup>2</sup>, 3.257 m<sup>2</sup> de magasins pour équipement de la personne et 3.251 m<sup>2</sup> pour le secteur de la décoration.

Le retail park Les Bastions de 10.000 m<sup>2</sup> à Tournai, développé par Wereldhave, a ouvert ses portes au premier trimestre de 2016. Par ailleurs, le retail park de 47.000 m<sup>2</sup> aux Grands Prés de Mons, développé par Ikea ouvre le 17 août 2016 avec sept enseignes ; le nouveau IKEA a ouvert ses portes au mois de février 2016. L'extension du centre commercial des Grands Prés (à distinguer du volet retail park) ouvre aussi 14 magasins le 17 août 2016. À Farciennes, le projet de centre commercial « Les Jardins de Sainte-Catherine » (ex-Cittá Verde) a été revu à la baisse de 55.000 m<sup>2</sup> vers 18.000 m<sup>2</sup>.

Le projet de centre commercial La Strada à La Louvière est revu par son promoteur Wilhelm : les plans actuels tablent sur 20.000 m<sup>2</sup> mais devraient encore se concrétiser ; le promoteur pense éventuellement pouvoir le combiner avec un retail park de 10.000 m<sup>2</sup> aux terrains du Château de la Closière.

Audima envisage des travaux de rénovation et d'agrandissement pour ses Cora de La Louvière et Châtelaineau (extensions éventuelles de 6.000 m<sup>2</sup> et 13.000 m<sup>2</sup> respectivement).

Toujours à Châtelaineau, le développeur De Vlier, annonce que son Frun Park Châtelaineau (9.000 m<sup>2</sup>) « arrivera prochainement » mais est toujours en phase d'établir sa demande de permis.

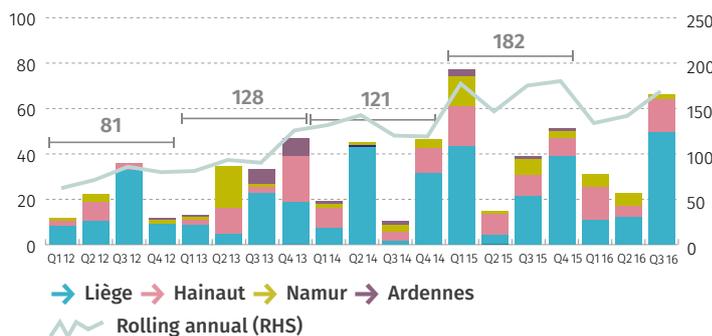
À Liège, Wereldhave, étudie la possibilité de rénover et agrandir le complexe Belle-Île.

**Investissements en retail**

Malgré une baisse des volumes investis par rapport au volume record l'année passée, le marché de l'investissement en retail demeure dynamique, avec EUR 320 millions investis au troisième trimestre. Le volume actuel pour 2016 est porté à EUR 680 millions. Nous prévoyons un volume d'investissement total d'environ EUR 1 milliard pour 2016, puisque des transactions d'une certaine ampleur sont encore attendues.

À Charleroi, Rue de la Montagne 33 (magasin Morgan) a été vendu au deuxième trimestre au GH Group de Gérald Hibert dans le cadre d'une vente d'un portefeuille de six magasins de Immosep (une société appartenant à deux investisseurs liégeois). Le portefeuille dans son entièreté a été acquis pour un montant total d'EUR 15 millions.

FIGURE 6 : TAKE-UP SEMI INDUSTRIEL, WALLONIE, 000 M<sup>2</sup>



RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

LE MARCHÉ SEMI INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE EN WALLONIE

La prise en occupation semi industrielle au troisième trimestre était plus de deux fois au-dessus de la moyenne sur cinq ans pour un total de 66.000 m<sup>2</sup> (Figure 6).

L'activité a été portée à ce niveau grâce à un achat de 45.000 m<sup>2</sup> par Lock'O à Alleur, tandis que les transactions étaient principalement réparties entre les districts de Namur et Liège.

Suite à l'annonce de la fermeture de l'usine Caterpillar à Gosselies, la création de PME sera primordiale pour la diversification de l'emploi en Wallonie. À ce sujet, des plans de zonings tels que celui qui vient d'être annoncé pour Waremme (36 ha) devraient aider à prévenir des situations de licenciements en masse à l'avenir.

Quatre transactions logistiques se sont soldées par un total de 74.000 m<sup>2</sup> de prise en occupation (Figure 7).

Il s'agit du meilleur trimestre depuis 2012, grâce à des occupants qui étendent leur présence en Wallonie (Skechers à Liège et SSG à Aubange), ainsi que de la demande nette (Tempo Log). Ce dernier a pris les premiers espaces dans le développement de WDP à Trilogiport, un des seuls projets logistiques de taille construits sur base spéculative en Belgique. Grâce à ce développement, on peut s'attendre à davantage de demande placée à Liège dans un avenir proche.

Le trimestre a également marqué la livraison du nouveau centre de distribution pour Trafic à Heppignies (Hainaut) construit par WDP. Il s'agit de 21.000 m<sup>2</sup> sur l'ancien site GSK où d'autres développements pourront avoir lieu.

Les loyers semi industriels prime et moyens sont restés stables à EUR 45/m<sup>2</sup>/an et EUR 36/m<sup>2</sup>/an respectivement.

La même tendance se retrouve pour les loyers logistiques avec un prime d'EUR 39/m<sup>2</sup>/an et un loyer moyen d'EUR 30/m<sup>2</sup>/an (Figure 8).

FIGURE 7 : TAKE-UP LOGISTIQUE, WALLONIE, 000 M<sup>2</sup>

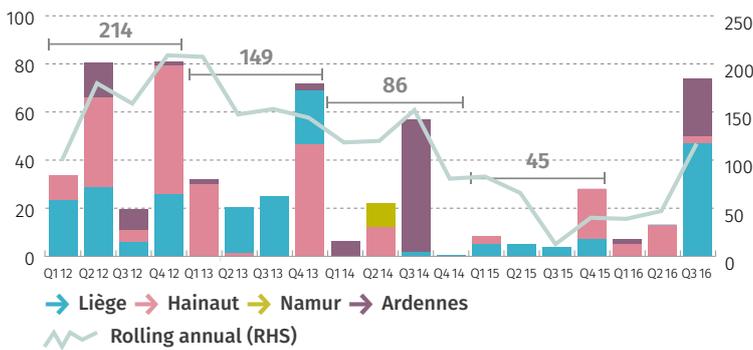
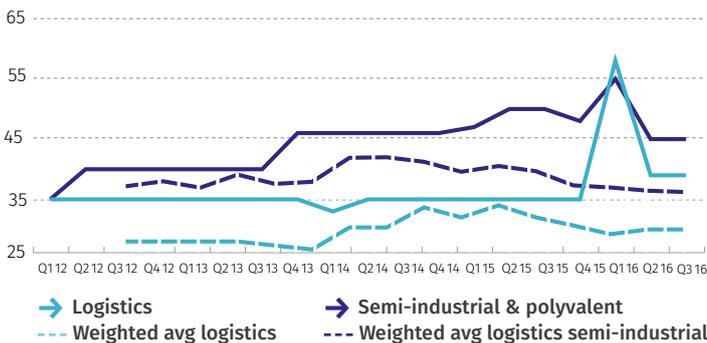


FIGURE 8 : LOYERS WALLONIE, EUR/M<sup>2</sup>/AN



# **RAPPORT FINANCIER**

# A. Rapport du Commissaire<sup>1</sup>

Conformément aux dispositions légales, les comptes de WEB SCA font l'objet d'un contrôle par DELOITTE, Berkenlaan 8b - 1831 Diegem, Belgique, représenté par M. Rik NECKEBROECK, Commissaire, nommé pour une durée de 3 ans renouvelable.

Début : AGO 2013 - Exercice 2013 (14/01/2014)

Fin : AGO 2016 - Exercice 2016 (10/01/2017)

Des honoraires ainsi que les frais relatifs à la mission de contrôle, pour un montant de 31.611 € HTVA, ont été attribués au Commissaire « DELOITTE » pour la période sous revue<sup>2</sup>.

## AUX ACTIONNAIRES

*Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre rapport sur les comptes annuels, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Les comptes annuels comprennent le bilan au 30 septembre 2016, le compte de résultats pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des règles d'évaluation et les autres annexes.*

## RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS - OPINION SANS RÉSERVE

*Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de Warehouses Estates Belgium SCA (« la société »), établis conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 231 729 (000) EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 20 004 (000) EUR.*

### **Responsabilité du gérant relative à l'établissement des comptes annuels**

*Le gérant est responsable de l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté*

*royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.*

### **Responsabilité du commissaire**

*Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels sur base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques, ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.*

*Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants repris et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne de*

(1) Présenté à l'AGO du 10/01/2017.

(2) La rémunération s'élève à 30.000 € HTVA hors frais hors cotisation IRE de 1,3% et cotisation fixe de 40 € par exercice pour l'examen des comptes annuels. Ce montant est indexé annuellement au 1<sup>er</sup> octobre, l'indice santé de base étant celui du 30/09/2013.

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

la société relatif à l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des règles d'évaluation retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le gérant, et la présentation d'ensemble des comptes annuels. Nous avons obtenu des préposés de la société et du gérant les explications et informations requises pour notre audit.

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

### **Opinion sans réserve**

À notre avis, les comptes annuels de Warehouses Estates Belgium SCA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 30 septembre 2016, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clôturé à cette date, conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

### **RAPPORT SUR D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES**

Le gérant est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des Sociétés et des statuts de la société.

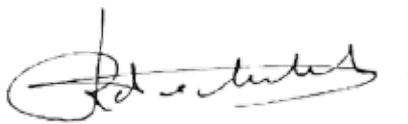
Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales

et réglementaires. Sur cette base, nous faisons les déclarations complémentaires suivantes, qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes annuels :

- Le rapport de gestion traite des informations requises par la loi, concorde avec les comptes annuels et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu 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.
- L'affectation des résultats proposée à l'Assemblée Générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés.
- Au 28 novembre 2016, un acompte sur dividende a été distribué à propos duquel nous avons établi le rapport joint en annexe, conformément aux exigences légales.

Diegem, le 28 novembre 2016

Le commissaire



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

# B. INFORMATIONS FINANCIÈRES STATUTAIRES

## 1. ÉTAT DE LA SITUATION STATUTAIRE FINANCIÈRE (EN €)

	Notes	IFRS 30/09/2015	IFRS 30/09/2016
<b>ACTIF</b>			
<b>I. Actifs non courants</b>		<b>198.960.074</b>	<b>226.152.426</b>
C. Immeubles de placement	3, 4	198.905.474	226.108.026
- Immeubles disponibles à la location		198.905.474	226.108.026
- Projets de développement		-	-
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	5	54.600	44.400
<b>II. Actifs courants</b>		<b>4.501.128</b>	<b>5.576.465</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	6	-	356.444
- Immeubles de placement		-	356.444
D. Créances commerciales	7, 13	4.047.433	4.460.623
E. Créances fiscales et autres actifs courants	8, 13	21.229	25.528
- Autres		21.229	25.528
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	9, 13	131.481	274.552
G. Comptes de régularisation	10	300.984	459.319
- Charges immobilières payées d'avance		100.713	104.115
- Autres		200.270	355.204
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>203.461.202</b>	<b>231.728.891</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>138.385.821</b>	<b>147.497.346</b>
A. Capital	11	8.403.938	8.403.938
- Capital souscrit		10.000.000	10.000.000
- Frais d'augmentation de capital		-1.596.062	-1.596.062
B. Primes d'émission	11	26.924.110	26.924.110
C. Réserves	12	89.384.123	92.165.573
a) Réserve Légale		40.376	40.376
b) Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		71.453.568	75.287.005
c) Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-7.896.179	-8.445.526
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		-1.915.370	-1.699.926
m) Autres réserves		2.455.361	2.455.361
n) Résultats reportés des exercices antérieurs		25.246.367	24.528.284
D. Résultat net de l'exercice		13.673.650	20.003.725
- Résultat de l'exercice		13.673.650	20.003.725

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

	Notes	IFRS 30/09/2015	IFRS 30/09/2016
<b>PASSIF</b>			
<b>I. Passifs non courants</b>		<b>1.206.066</b>	<b>57.046.908</b>
A. Provisions		-	-
B. Dettes financières non courantes	13, 14	1.206.066	57.046.908
a) Établissements de crédit		1.130.036	56.904.017
c) Autres		76.031	142.892
- Garanties locatives reçues		76.031	142.892
F. Passifs d'impôts différés		-	-
<b>II. Passifs courants</b>		<b>63.869.315</b>	<b>27.184.637</b>
B. Dettes financières courantes	13, 15	58.179.555	19.025.870
a) Établissements de crédit		58.179.555	19.025.870
C. Autres passifs financiers courants	13, 15	1.699.926	2.257.869
- Instruments de couverture	16	1.699.926	2.257.869
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	13, 15, 17	1.352.812	1.438.804
a) Exit Tax		-	-
b) Autres		1.352.812	1.438.804
- Fournisseurs		801.022	916.902
- Impôts, rémunérations et charges sociales		551.790	521.902
E. Autres passifs courants	13, 18	37.989	24.857
F. Comptes de régularisation	19	2.599.033	4.437.237
- Revenus immobiliers perçus d'avance		2.599.033	2.973.359
- Intérêts et autres charges courus non échus		-	1.463.878
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>203.461.202</b>	<b>231.728.891</b>

Rapport financier

	IFRS 30/09/2015	IFRS 30/09/2016
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale <sup>1</sup>	43,71 €	46,58 €
Cours de bourse	61,50 €	64,50 €
Valeur du patrimoine immobilier	198.905.474 €	226.108.026 €
Ratio d'endettement suivant Art. 27 de l'AR du 07/12/2010	29,87%	33,46%
Capitalisation boursière	194.729.726 €	204.228.737 €

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

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

		IFRS	IFRS
	Notes	30/09/2015	30/09/2016
<b>I. Revenus locatifs</b>	20	<b>15.812.967</b>	<b>16.142.991</b>
A. Loyers		15.806.294	16.320.942
C. Gratuités locatives		-15.550	-192.950
E. Indemnités de rupture anticipée de bail		22.223	15.000
<b>III. Charges relatives à la location</b>	21	<b>21.685</b>	<b>-156.832</b>
A. Loyers à payer sur locaux pris en location		-	-
B. Réductions de valeur sur créances commerciales		-47.626	-207.581
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		69.311	50.748
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>		<b>15.834.652</b>	<b>15.986.159</b>
<b>IV. Récupération de charges immobilières</b>		-	-
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs		-	-
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	22	<b>2.835.715</b>	<b>2.599.900</b>
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		902.138	1.030.440
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		1.933.577	1.569.460
<b>VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail</b>	23	-	-
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	24	<b>-2.972.216</b>	<b>-2.858.365</b>
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-979.202	-1.107.289
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-1.993.014	-1.751.076
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>	25	<b>-832</b>	<b>2.296</b>
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>		<b>15.697.318</b>	<b>15.729.989</b>
<b>IX. Frais techniques</b>	26	<b>-879.969</b>	<b>-890.467</b>
A. Récurrents		-144.667	-146.618
- Primes d'assurance		-144.667	-146.618
B. Non récurrents		-735.302	-743.848
- Grosses réparations		-716.418	-611.202
- Sinistres		-18.884	-132.646
<b>X. Frais commerciaux</b>	27	<b>-47.610</b>	<b>-46.978</b>
A. Commissions d'agence		-25.988	-29.254
B. Publicité		-21.572	-17.473
C. Frais juridiques		-50	-251
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>	28	<b>-1.326.589</b>	<b>-1.548.005</b>
A. Honoraires versés aux gérants		-1.158.211	-1.303.062
- Honoraires de la gérance		-575.000	-575.000
- Rémunération des organes de gouvernance		-510.611	-655.462
- Honoraires de l'expert immobilier		-72.600	-72.600
B. Charges de gestion d'immeubles		-168.378	-244.943
- Avocats		-35.776	-42.621
- Taxes et redevances		-132.602	-202.322
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>-2.254.168</b>	<b>-2.485.449</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>13.443.150</b>	<b>13.244.540</b>

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

		IFRS	IFRS
	Notes	30/09/2015	30/09/2016
<b>XIV. Frais généraux de la société</b>	29	<b>-1.326.393</b>	<b>-1.436.900</b>
<b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation</b>	30	<b>125.556</b>	<b>251.218</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>12.242.313</b>	<b>12.058.858</b>
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>		<b>-1.691.606</b>	<b>-</b>
A. Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)		15.913.272	-
B. Valeur comptable des immeubles vendus		17.604.878	-
<b>XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>	31	<b>3.284.090</b>	<b>10.024.350</b>
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement		4.300.058	11.096.772
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement		-1.015.968	-1.072.422
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>13.834.797</b>	<b>22.083.208</b>
<b>XX. Revenus financiers</b>	32	<b>14.651</b>	<b>1.652</b>
A. Intérêts et dividendes perçus		14.651	1.652
<b>XXI. Charges d'intérêts nettes</b>	33	<b>-1.477.030</b>	<b>-1.519.807</b>
A. Intérêts nominaux sur emprunt		-938.614	-1.001.833
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-538.416	-517.974
<b>XXII. Autres charges financières</b>	34	<b>-2.526</b>	<b>-3.386</b>
A. Frais bancaires et autres commissions		-2.526	-3.386
<b>XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers</b>	35	<b>215.444</b>	<b>-557.943</b>
A. Instruments de couverture autorisés		215.444	-557.943
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		215.444	-557.943
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>-1.249.461</b>	<b>-2.079.484</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>		<b>12.585.336</b>	<b>20.003.725</b>
<b>XXV. Impôts des sociétés</b>	36	<b>1.088.314</b>	<b>-</b>
<b>IMPÔT</b>		<b>1.088.314</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	37	<b>13.673.650</b>	<b>20.003.725</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>			
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-	-
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tel que défini en IFRS		-	-
C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		-	-
D. Différences de change sur la conversion d'activités à l'étranger		-	-
E. Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies		-	-
F. Impôt sur le résultat lié aux « Autres éléments de résultat global »		-	-
G. Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises		-	-
H. Autres éléments du « résultat global », nets d'impôt		-	-
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>13.673.650</b>	<b>20.003.725</b>
<b>RÉSULTAT DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION<sup>1</sup></b>		<b>4,32</b>	<b>6,32</b>

(1) Règlement ESMA juillet 2016 - Indicateur Alternatif de Performances IAP.  
« Le Résultat de base et dilué par action » s'obtient en divisant le « Résultat Global » par le nombre d'actions représentatives du capital de la Société.

## 3. ÉTAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES STATUTAIRE (EN €)

	Capital	Primes d'émission		
			Légale	
<b>AU 30/09/2014</b>	<b>8.403.938</b>	<b>26.924.110</b>	<b>40.376</b>	
Affectation du résultat 2013/2014 aux réserves				
Dividendes sur le résultat 2013/2014				
Transfert des réserves suite à la cession d'actif				
Résultat de l'exercice 2014/2015				
<b>AU 30/09/2015</b>	<b>8.403.938</b>	<b>26.924.110</b>	<b>40.376</b>	
Affectation du résultat 2014/2015 aux réserves				
Dividendes sur le résultat 2014/2015				
Résultat de l'exercice 2015/2016				
<b>AU 30/09/2016</b>	<b>8.403.938</b>	<b>26.924.110</b>	<b>40.376</b>	

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

Réserves			Autres	Résultat non distribué	Capitaux propres
Du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	Du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			
<b>84.469.476</b>	<b>-1.852.434</b>	<b>-7.820.924</b>	<b>2.455.361</b>	<b>22.984.467</b>	<b>135.604.370</b>
49.354	-62.936	-515.377		528.959	-
-13.065.262		440.122		-10.892.199	-10.892.199
				12.625.140	
				13.673.650	13.673.650
<b>71.453.568</b>	<b>-1.915.370</b>	<b>-7.896.179</b>	<b>2.455.361</b>	<b>38.920.017</b>	<b>138.385.821</b>
3.833.437	215.444	-549.347		-3.499.534	0
				-10.892.199	-10.892.199
				20.003.725	20.003.725
<b>75.287.005</b>	<b>-1.699.926</b>	<b>-8.445.526</b>	<b>2.455.361</b>	<b>44.532.009</b>	<b>147.497.346</b>

La Direction analyse régulièrement la structure des capitaux propres ainsi que le niveau et les échéances de l'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 SIR sont régies par l'Article 10 des Statuts coordonnés modifiés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 janvier 2015.

Suite à l'opération de SWAP de bâtiments du 29 septembre 2015, la Société a acté lors de l'exercice précédent la cession d'une partie du site de City Nord à Gosselies, en conséquence de quoi, la réserve indisponible de 12,6 M€ y correspondant a été transférée vers le résultat distribuable.

## 4. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE STATUTAIRE (EN €)

	IFRS	IFRS
	30/09/2015	30/09/2016
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE</b>	<b>184.402</b>	<b>131.481</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>13.673.650</b>	<b>20.003.725</b>
+/- Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers)	1.464.905	1.521.541
+/- Variation de la juste valeur des instruments financiers <sup>1</sup>	-215.444	557.943
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	-1.088.314	-
<b>Eléments sans effet de trésorerie</b>	<b>-1.614.169</b>	<b>-9.867.518</b>
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placements	-3.284.090	-10.024.350
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placements	1.691.606	-
+ Pertes de valeur (- reprises de perte de valeur) sur créances commerciales	-21.685	156.832
<b>Variations du besoin en fonds de roulement</b>	<b>-1.043.866</b>	<b>1.245.270</b>
Mouvements des éléments de l'actif	316.540	-732.655
Créances commerciales	-60.088	-570.022
Autres Créances	110.716	-4.298
Charges à reporter et produits à recevoir	265.913	-158.335
Mouvements des éléments du passif	-1.360.407	1.977.925
Dettes commerciales	346.426	115.880
Provisions LT	-	-
Variation des dettes fiscales et sociales	-841.431	-29.888
Autres Dettes	-22.684	53.728
Charges à imputer et revenus à reporter	-842.718	1.838.205
<b>Variation des actifs non courants</b>	<b>10.200</b>	<b>10.200</b>
<b>Impôts payés (+ impôts encaissés)</b>	<b>-702.603</b>	<b>-</b>
<b>Autres</b>	<b>38.831</b>	<b>-</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES (A)</b>	<b>10.523.189</b>	<b>13.471.161</b>
- Acquisitions immeubles de placement	-2.212.886	-16.378.119
+ Cessions immeubles de placement	-	-
- Projets de développement et travaux d'aménagement	-1.336.635	-1.347.274
+ Récupération de TVA <sup>2</sup>	307.230	190.747
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente	-	-
+ Cessions autres actifs	-	-
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B)</b>	<b>-3.242.291</b>	<b>-17.534.646</b>
+ Augmentation des dettes financières	5.344.491	64.326.315
- Diminution des dettes financières	-299.555	-47.706.019
Intérêts payés	-1.479.556	-1.523.194
Intérêts reçus	14.651	1.652
Dividendes payés	-10.913.849	-10.892.199
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT (C)</b>	<b>-7.333.818</b>	<b>4.206.556</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE</b>	<b>131.481</b>	<b>274.552</b>

(1) Au 30/09/2016, les instruments de couverture de taux ont été valorisés à - 2.257.869 € contre - 1.699.926 € au 30/09/2015 soit une variation de la juste valeur des instruments financiers de - 557.943 € repris en compte de résultat à la rubrique XXIII. « Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers ».

(2) Voir Note 4.

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

## 5. NOTES EXPLICATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS STATUTAIRES

## NOTE 1

## INFORMATIONS GÉNÉRALES ET PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

Warehouses Estates Belgium SCA (ci-après dénommée « WEB SCA » ou la « Société ») est une Société Immobilière Réglementée (SIR) de droit belge. Les comptes annuels de la Société au 30 septembre 2016 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 28 novembre 2016.

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 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 2016.

**a) Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2015**

- Améliorations aux IFRS (2010-2012) (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> février 2015)
- Améliorations aux IFRS (2011-2013) (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015)
- Amendements à IAS 19 Avantages au personnel – Cotisations des employés (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> février 2015)

**b) Normes et interprétations émises, mais pas encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2015**

- IFRS 9 Instruments financiers et les amendements liés (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen)

- IFRS 14 Comptes de report réglementaires (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, mais non encore adopté au niveau européen)

- IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, mais non encore adopté au niveau européen)

- IFRS 16 Contrats de location (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, mais non encore adopté au niveau européen)

- Améliorations aux IFRS (2012-2014) (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016)

- Amendements à IFRS 2 Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen)

- Amendements à IFRS 4 Contrats d'assurance – Application d'IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 4 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen)

- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 Entités d'investissement : Application de l'exemption de consolidation (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016)

- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 Vente ou contribution d'actifs entre l'investisseur et sa participation dans des entreprises associées ou coentreprises (date d'entrée en vigueur reportée indéfiniment, par conséquent l'adoption au niveau européen a également été reportée)

- Amendements à IFRS 11 Partenariats – Acquisition d'une participation dans une entreprise commune (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016)

- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers – Initiative concernant les informations à fournir (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016)

- Amendements à IAS 7 Etat des flux de trésorerie – Initiative concernant les informations à fournir (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, mais non encore adoptés au niveau européen)

- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat – Comptabilisation d’actifs d’impôt différé pour des pertes non réalisées (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 16 et IAS 38 Immobilisations corporelles et incorporelles – Clarification sur les méthodes d’amortissement acceptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016)
- Amendements à IAS 27 États financiers individuels – Méthode de la mise en équivalence (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016)

## 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 ; les variations constatées 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 leur accord, et dans des conditions de concurrence normale. Du point de vue du vendeur, elle doit être comprise déduction faite des droits d’enregistrement.

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 est effectuée par un expert indépendant tous les 3 mois.

Au moment de l’acquisition de l’immeuble, la valeur d’investissement, incluant les droits de mutation, est comptabilisée à l’actif du bilan lors de la 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.

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 ; les variations constatées 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, la vente est considérée hautement probable uniquement si la direction de WEB SCA s’est engagée dans un plan de vente, si l’immeuble est activement commercialisé à un prix raisonnable et si la réalisation de la vente est attendue dans un délai de maximum un an.

## 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 si leur paiement apparaît incertain ou compromis à la date d’échéance.

### TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

### DETTES FINANCIÈRES

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

### INSTRUMENTS DÉRIVÉS

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

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

### 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 comptabilisés en produits locatifs de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

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.

### 7. IMPÔTS

#### IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

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.

### 8. PRINCIPES DE LA CONSOLIDATION

#### FILIALE

La filiale est une société qui est contrôlée par une autre société appelée société « mère ».

#### BASE DE LA CONSOLIDATION

Durant la période du 1<sup>er</sup> octobre 2015 au 30 septembre 2016, la SIR ne détenait aucune 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 arbitrages significatifs dans l'application de ses méthodes comptables.

## NOTE 3

## INFORMATIONS SECTORIELLES

## ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE STATUTAIRE (EN €)

	Halls Industriels		Commerces	
	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016
<b>ACTIF</b>				
<b>I. Actifs non courants</b>				
C. Immeubles de placement	44.470.031	47.164.406	133.738.254	145.030.650
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	-	-	54.600	44.400
<b>II. Actifs courants</b>				
A. Actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	356.444
D. Créances commerciales	737.113	930.313	2.955.917	2.841.822
E. Créances fiscales et autres actifs courants	3.327	3.758	1.110	4.987
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	-	-
G. Comptes de régularisation	124.715	90.026	112.495	243.638
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>45.335.185</b>	<b>48.188.503</b>	<b>136.862.376</b>	<b>148.521.942</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>				
A. Capital	-	-	-	-
B. Primes d'émissions	-	-	-	-
C. Réserves	-	-	-	-
D. Résultat net de l'exercice	-	-	-	-
<b>PASSIF</b>				
<b>I. Passifs non courants</b>				
B. Dettes financières non courantes	-	-	-	-
<b>II. Passifs courants</b>				
B. Dettes financières courantes	-	-	-	-
C. Autres passifs financiers courants	-	-	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	176.297	172.466	496.738	636.364
E. Autres passifs courants	-	-	-	-
F. Comptes de régularisation	614.745	1.643.486	1.613.892	2.216.721
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>791.041</b>	<b>1.815.951</b>	<b>2.110.630</b>	<b>2.853.085</b>

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	
30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016
						<b>198.960.074</b>	<b>226.152.426</b>
17.630.521	30.616.081	3.066.668	3.296.889	-	-	198.905.474	226.108.026
-	-	-	-	-	-	54.600	44.400
						<b>4.501.128</b>	<b>5.576.465</b>
-	-	-	-	-	-	-	356.444
295.734	571.493	58.669	116.994	-	-	4.047.433	4.460.623
15.700	16.049	35	35	1.058	699	21.229	25.528
-	-	-	-	131.481	274.552	131.481	274.552
54.499	43.151	3.673	9.107	5.601	73.396	300.984	459.319
<b>17.996.455</b>	<b>31.246.774</b>	<b>3.129.045</b>	<b>3.423.025</b>	<b>138.141</b>	<b>348.647</b>	<b>203.461.202</b>	<b>231.728.891</b>
						<b>138.385.821</b>	<b>147.497.346</b>
-	-	-	-	8.403.938	8.403.938	8.403.938	8.403.938
-	-	-	-	26.924.110	26.924.110	26.924.110	26.924.110
-	-	-	-	89.384.123	92.165.573	89.384.123	92.165.573
-	-	-	-	13.673.650	20.003.725	13.673.650	20.003.725
						<b>1.206.066</b>	<b>57.046.908</b>
-	-	-	-	1.206.066	57.046.908	1.206.066	57.046.908
						<b>63.869.315</b>	<b>27.184.637</b>
-	-	-	-	58.179.555	19.025.870	58.179.555	19.025.870
-	-	-	-	1.699.926	2.257.869	1.699.926	2.257.869
114.710	92.329	13.277	15.744	551.790	521.902	1.352.812	1.438.804
-	-	-	-	37.989	24.857	37.989	24.857
317.221	461.602	53.175	75.128	-	40.300	2.599.033	4.437.237
<b>431.931</b>	<b>553.931</b>	<b>66.452</b>	<b>90.872</b>	<b>200.061.147</b>	<b>226.415.052</b>	<b>203.461.202</b>	<b>231.728.891</b>

## COMPTES DE RÉSULTATS STATUTAIRE (EN €)

	Halls Industriels		Commerces	
	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>3.835.719</b>	<b>3.941.551</b>	<b>10.169.834</b>	<b>9.959.505</b>
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>3.793.709</b>	<b>3.816.368</b>	<b>10.078.399</b>	<b>9.853.987</b>
IX. Frais techniques	-248.552	-223.101	-408.759	-442.136
X. Frais commerciaux	-11.586	-11.387	-30.704	-29.482
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-	-	-	-
XII. Frais de gestion immobilière	-320.380	-372.772	-858.363	-972.501
XIV. Frais généraux de la société	-321.710	-348.295	-856.291	-901.768
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-619	12.950	21.154	130.630
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-	-1.691.606	-
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-585.037	2.107.542	4.288.502	7.560.063
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>2.305.826</b>	<b>4.981.305</b>	<b>10.542.332</b>	<b>15.198.793</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>2.305.826</b>	<b>4.981.305</b>	<b>10.542.332</b>	<b>15.198.793</b>
<b>IMPÔT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>2.305.826</b>	<b>4.981.305</b>	<b>10.542.332</b>	<b>15.198.793</b>

## NOTE 4

## IMMEUBLES DE PLACEMENT (EN €)

	2015	2016
<b>SOLDE AU 01/10/N-1</b>	<b>193.200.477</b>	<b>198.905.474</b>
Acquisitions	18.126.158	16.378.119
<i>Tournai - Rue des Chapeliers 20</i>		706.179
<i>Jette - Rue Henri Werrie 76</i>		1.392.230
<i>Ypres - Patersstraat 5</i>		1.600.230
<i>Rhode-Saint-Genèse - Chaussée de Waterloo 198-202</i>		12.679.481
Projets de développement	-	-
Dépenses capitalisées	1.336.635	1.347.274
Récupération de TVA	-307.230	-190.747
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	870.222	-356.444
Cessions	-17.604.878	-
Augmentation/(diminution) de juste valeur	3.284.090	10.024.350
<b>SOLDE À LA CLÔTURE N</b>	<b>198.905.474</b>	<b>226.108.026</b>

L'application de la circulaire TVA, éditée fin 2012, concernant les centres commerciaux, a permis à la Société de déduire 190.747 € de TVA sur ses investissements ainsi que 5.223 € sur ses charges (cf. Notes 30 & 31).

Sur base des informations en notre possession au 30 septembre 2016, le budget estimé relatif aux projets de développement et aux rénovations s'établit, pour l'exercice suivant, à 2,9 M€.

**Détermination du niveau d'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement**

La juste valeur des immeubles reprise au bilan résulte de la valorisation faite par des experts indépendants. Au sens de la norme IFRS13, le niveau d'évaluation de la juste valeur des immeubles est de niveau 3.

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

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	
30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016
<b>1.462.194</b>	<b>1.650.360</b>	<b>366.904</b>	<b>434.742</b>	-	-	<b>15.834.652</b>	<b>15.986.159</b>
<b>1.462.354</b>	<b>1.627.331</b>	<b>362.857</b>	<b>432.303</b>	-	-	<b>15.697.318</b>	<b>15.729.989</b>
						-	-
-208.676	-197.644	-12.055	-27.586	-1.927	-	-879.969	-890.467
-4.398	-4.843	-923	-1.265	-	-	-47.610	-46.978
-	-	-	-	-	-	-	-
-122.389	-161.940	-25.457	-40.792	-	-	-1.326.589	-1.548.005
-122.649	-148.139	-25.743	-38.697	-	-	-1.326.393	-1.436.900
-	400	-605	6.517	105.626	100.721	125.556	251.218
-	-	-	-	-	-	-1.691.606	-
-430.931	176.666	11.556	180.079	-	-	3.284.090	10.024.350
						-	-
<b>573.311</b>	<b>1.291.830</b>	<b>309.629</b>	<b>510.559</b>	<b>103.699</b>	<b>100.721</b>	<b>13.834.797</b>	<b>22.083.208</b>
-	-	-	-	<b>-1.249.461</b>	<b>-2.079.484</b>	<b>-1.249.461</b>	<b>-2.079.484</b>
<b>573.311</b>	<b>1.291.830</b>	<b>309.629</b>	<b>510.559</b>	<b>-1.145.762</b>	<b>-1.978.763</b>	<b>12.585.336</b>	<b>20.003.725</b>
-	-	-	-	<b>1.088.314</b>	-	<b>1.088.314</b>	-
<b>573.311</b>	<b>1.291.830</b>	<b>309.629</b>	<b>510.559</b>	<b>-57.448</b>	<b>-1.978.763</b>	<b>13.673.650</b>	<b>20.003.725</b>

modalités d'application, notamment en matière d'estimation de SIR. 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 au propriétaire. 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'État 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 de l'immeuble. 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 et définie dans le communiqué de presse de l'Association belge des Assets Managers (BEAMA) du 8 février 2006, 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% est 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 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. Cependant, après l'approbation de l'affectation du résultat par l'Assemblée Générale la différence entre la juste valeur des biens immobiliers et leur valeur d'investissement est attribuée à la réserve via « Transfert à/ de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.

Les méthodes d'évaluation utilisées par l'Expert immobilier sont détaillées dans la partie Rapport immobilier du présent document.

**Informations quantitatives relatives à l'établissement de la juste valeur des immeubles de placement, fondées sur des données non observables (Niveau 3)**

Catégorie d'actifs	Juste valeur (en €) 30/09/2016	Technique de valorisation	Données non observables	Catégorie d'actifs <sup>3</sup>
Semi-industriels	48.326.179	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE) <sup>1</sup>	15-45 (31,14) €/m <sup>2</sup>
			Taux de capitalisation	7,39% - 12,20% (9,08%)
Commerces	143.655.537	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE) <sup>2</sup>	23-265 (82,41) €/m <sup>2</sup>
			Taux de capitalisation	5,67% - 11,15% (6,69%)
Bureaux	31.168.976	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	95-155 (104,14) €/m <sup>2</sup>
			Taux de capitalisation	7,22% - 9,25% (7,80%)
Terrains	3.313.778	Prix unitaires	Prix unitaires	10-227 €/m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>226.464.470</b>			

Ce tableau comprend les actifs détenus en vue de la vente.

### SENSIBILITÉ DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES AUX VARIATIONS DES DONNÉES NON OBSERVABLES

Une augmentation de 10% de la valeur locative estimée entraînerait une augmentation de 17.552.833 € de la juste valeur du portefeuille.

Une diminution de 10% de la valeur locative estimée entraînerait une diminution de 17.546.764 € de la juste valeur du portefeuille.

Une augmentation des taux de capitalisation de 0,5% entraînerait une diminution de 11.688.075 € de la juste valeur du portefeuille.

Une diminution des taux de capitalisation de 0,5% entraînerait une augmentation de 13.506.837 € de la juste valeur du portefeuille.

Un changement de ± 0,5% du taux de capitalisation et un changement de ± 10% dans les valeurs locatives estimées sont raisonnablement envisageables.

Il existe des interrelations entre les différents taux et valeurs locatives car ils sont, pour partie, déterminés par les conditions de marché. En règle générale, un changement dans les hypothèses de valeur locative estimée (par m<sup>2</sup> par an) est accompagné d'un changement dans la direction opposée des taux de capitalisation.

Cette interrelation n'est pas reprise dans l'analyse de sensibilité.

Pour les immeubles de placement en cours de construction, la juste valeur est influencée par le respect (ou non) du budget et de la durée de réalisation prévus initialement pour le projet.

(1) Hors bureaux annexes.

(2) Hors stockage, atelier ou mezzanines.

(3) Les chiffres entre parenthèses représentent la moyenne tandis que les chiffres qui les précèdent représentent la fourchette de valeur.

### PROCESSUS DE VALORISATION

Conformément aux Articles 46 à 51 de la Loi du 12 mai 2014 relatifs à l'inventaire et l'évaluation de l'expert, les biens immobiliers du portefeuille de WEB SCA font l'objet d'une expertise trimestrielle. Les missions d'expertise sont confiées à Winssinger & Associés SA. Le détail de leur mission ainsi que le résultat sont exposés dans la partie immobilière de ce rapport.

Les experts externes déterminent :

- si la juste valeur d'une propriété peut être établie de manière fiable,
- quelle méthode de valorisation doit être appliquée pour chaque immeuble de placement,
- les hypothèses retenues pour les données non observables utilisées dans les méthodes de valorisation.

### UTILISATION DES IMMEUBLES

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

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

Détail des actifs supérieur à 5% de la valeur totale du patrimoine immobilier de la Société	2015	%	2016	%
<b>Sites représentant moins de 5% de la valeur totale des actifs de la Société</b>	<b>128.255.718 €</b>	<b>64,48%</b>	<b>138.065.446 €</b>	<b>60,97%</b>
<b>Sites représentant plus de 5% de la valeur totale des actifs de la Société</b>	<b>70.649.756 €</b>	<b>35,52%</b>	<b>88.399.024 €</b>	<b>39,03%</b>
Site Gosselies - Demanet	13.527.805 €	6,80%	15.975.610 €	7,05%
Site Gosselies - City Nord	28.643.902 €	14,40%	30.954.146 €	13,67%
Site Berchem - Albert Bulding	13.139.512 €	6,61%	13.323.902 €	5,88%
Site Gerpinnes - Bultia Village	15.338.537 €	7,71%	15.405.854 €	6,80%
Site Rhode-Saint-Genèse	- €	-%	12.739.512 €	5,63%
	<b>198.905.474 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>226.464.470 €</b>	<b>100,00%</b>

Ce tableau comprend les actifs détenus en vue de la vente.

## NOTE 5

## CRÉANCES COMMERCIALES ET AUTRES ACTIFS NON COURANTS (EN €)

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

En contrepartie, le locataire entrant « Celio » paie pendant les 9 premières années un complément de loyer à due concurrence.

	2015	2016
<b>G. Créances commerciales</b>	<b>54.600</b>	<b>44.400</b>

## NOTE 6

## ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE (EN €)

Il a été décidé de mettre en vente le rez-de-chaussée commercial situé à la Chaussée de Charleroi 150 à

6220 Fleurus. Ce bien a fait l'objet d'un compromis de vente en date du 6 octobre 2016.

	2015	2016
<b>A. Actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>-</b>	<b>356.444</b>
- Immeubles de placement	-	356.444

## NOTE 7

## CRÉANCES COMMERCIALES ET CRÉANCES DOUTEUSES (EN €)

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

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

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

Lorsque des arriérés sont constatés, en dépit des mesures prises, le service contentieux effectue une analyse de la potentialité du risque encouru par

la SIR sur base de son expérience et des données historiques du client, de son profil, de sa solvabilité, des garanties émises, etc.

En cas de non-paiement 30 jours après l'échéance, 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 étant à charge du débiteur.

Le poste « Créances douteuses » présente au 30 septembre 2016 un solde cumulé de 504.277 € contre 630.975 € à la clôture de l'exercice précédent.

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

	2015	2016
<b>D. Créances commerciales</b>	<b>4.047.433</b>	<b>4.460.623</b>
Clients	3.906.916	3.507.135
Clients créditeurs	-14.606	-16.742
Factures à établir	154.338	952.376
Note de crédit à recevoir	786	17.853
Créances douteuses	630.975	504.277
Réductions de valeur actées sur créances douteuses	-630.975	-504.277
<b>SEGMENTATION DU POSTE « CLIENTS » PAR STRUCTURE D'ÂGE</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<b>Clients</b>	<b>3.906.916</b>	<b>3.507.135</b>
Echu < 30 jours	2.843.545	2.890.597
Echu 30 - 59 jours	99.480	148.262
Echu 60 - 89 jours	481.744	40.533
Echu > 90 jours	482.147	427.744
<b>SEGMENTATION DU POSTE « CLIENTS » PAR TYPE DE LOCATAIRES</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<b>Clients</b>	<b>3.906.916</b>	<b>3.507.135</b>
Institutions publiques	50.518	61.136
Sociétés	3.729.561	3.356.094
Personnes Physiques	126.837	89.905
<b>CRÉANCES DOUTEUSES – TABLEAU DES MOUVEMENTS</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<b>À la fin de l'exercice précédent</b>	<b>722.944</b>	<b>630.975</b>
Dotations aux réductions de valeur	47.626	207.581
<i>Monnoyer</i>	1.184	-
<i>Clerbois</i>	135	-
<i>Zephir Management</i>	46.307	-
<i>Essentiel</i>	-	12.621
<i>GDA Events</i>	-	50.261
<i>GD-Concept</i>	-	34.688
<i>Gungor Atakan</i>	-	63.957
<i>Hichou Khadija</i>	-	13.928
<i>Home Line</i>	-	23.237
<i>Literie International</i>	-	2.052
<i>Autres</i>	-	6.837
Reprises	-69.311	-50.748
<i>Eupener Karting</i>	-60.000	-
<i>Monnoyer</i>	-5.400	-
<i>New Geco</i>	-500	-
<i>ID&amp;Co</i>	-3.411	-20.100
<i>Literie International</i>	-	-30.648
Extournes <sup>1</sup>	-70.284	-283.530
<b>À la fin de l'exercice</b>	<b>630.975</b>	<b>504.277</b>

Au cours de l'exercice, WEB SCA a opté pour une démarche prudente et 207.581 € ont fait l'objet d'une dotation aux réductions de valeur comme listés ci-dessus.

283.530 € correspondant à deux faillites antérieures à l'exercice sous revue ont été annulés au bilan et extournés sur l'exercice en cours.

Une reprise de réduction de valeur de 50.748 € a par ailleurs été enregistrée, suite à la récupération des fonds auprès des clients ayant fait l'objet antérieurement d'une réduction de valeur sur créances douteuses.

Dans l'éventualité où une partie de ces créances devait être récupérée au cours de l'exercice 2017, le montant sera affecté au poste « Reprises de réductions de valeur ».

(1) Il s'agit de montants définitivement perdus pour des faillites clôturées.

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

## NOTE 8

## CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS (EN €)

	2015	2016
<b>E. Créances fiscales et autres actifs courants</b>	21.229	25.528
Autres	21.229	25.528

Dans cette rubrique se retrouve principalement une créance liée à la gestion du bâtiment situé à Anvers qui faisait l'objet d'un contrat confié à la société « Movast Beheer SPRL ».

## NOTE 9

## TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (EN €)

	2015	2016
<b>F. Trésorerie et équivalent de trésorerie</b>	131.481	274.552

Ce poste reprend le solde des comptes bancaires à la date de clôture de l'exercice.

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

L'évolution positive de ce solde est imputable d'une part à la gestion des avances à terme fixe combinée d'autre part à l'encaissement des paiements de certains loyers en date du 30 septembre 2016.

## NOTE 10

## COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF (EN €)

	2015	2016
<b>G. Comptes de régularisation</b>	300.984	459.319
Charges immobilières payées d'avance	100.713	104.115
Autres	200.270	355.204

Les « charges immobilières payées d'avance » découlent :

- du report du 4<sup>ème</sup> trimestre des primes d'assurance,
- d'un étalement des commissions de courtage sur la durée de relocation de 15 bâtiments.

Le poste « Autres » se compose de :

- demandes de dégrèvements pour du précompte immobilier et taxes pour un montant total de 146.369 € dont 38.945 € ont été introduits durant l'exercice 2016,
- une couverture de taux a été conclue auprès de Belfius Banque et nous permet d'obtenir un produit de 68.396 € repris dans cette rubrique. Le détail de cette couverture est repris dans la Note 16 du présent rapport,

- l'application de la circulaire TVA, concernant les centres commerciaux, éditée fin 2012, a permis à la société de provisionner une récupération de 100.000 € sur ses frais généraux,
- en date du 10 août 2016, la société a obtenu une décision de restitution concernant la taxe OPC 2012 pour un montant de 20.956 €,
- l'indemnisation de petits sinistres reste à percevoir, à la date de clôture, pour un montant de 14.483 €,
- un montant de 5.000 € reste ouvert concernant un acompte versé sur des frais portant sur l'achat d'un bâtiment.

## NOTE 11

## CAPITAL SOCIAL

## STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT ET DÉCLARATION DE PARTICIPATIONS IMPORTANTES AU COURS DE L'EXERCICE 2016

Pour l'application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, outre les seuils

légaux, l'Article 17 §2 des Statuts de WEB SCA prévoit également un seuil fixé à 3% dont le franchissement donne lieu à une obligation de notification.

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

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

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

Enfin, une déclaration est aussi requise lorsque des personnes agissant de concert concluent, modifient ou mettent un terme à leur convention, en ayant pour

conséquence que leurs droits de vote atteignent, augmentent au-delà ou diminuent en-deçà de l'un des seuils susmentionnés.

Au niveau de WEB SCA, il existe un accord de concert liant les membres de la famille WAGNER (à savoir M. Robert Jean WAGNER, M. Robert Laurent WAGNER, Mme Valérie WAGNER, Mme Claire FONTAINE et Mme Jarmila SCHREILOVA), tant directement qu'au travers de la Stichting Administratie Kantoor Valaur (S.A.K.). L'accord de concert porte sur l'exercice des droits de vote, en vue de mener une politique commune durable, ainsi que sur l'acquisition et la cession de titres conférant le droit de vote. Au total, cette action de concert porte sur 1.447.112 titres, représentant 45,70% du total des droits de vote.

Sur la base des informations reçues au 30 septembre 2016, la structure de l'actionariat de WEB SCA s'établit comme suit :

<b>Nombre total des actions émises par WEB SCA au 30 septembre 2016</b>	<b>3.166.337</b>	<b>100%</b>
<b>Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert <sup>1</sup></b>	<b>1.447.112</b>	<b>45,70%</b>
Réparti comme suit:		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur <sup>2</sup>	1.274.361	40,25%
2. WEPS SA	1.500	0,05%
3. Robert Jean WAGNER	33.910	1,07%
4. Robert Laurent WAGNER	29.000	0,92%
5. Valérie WAGNER	38.841	1,23%
6. VLIM SA	69.500	2,19%
<b>Free float</b>	<b>1.719.225</b>	<b>54,30%</b>

## ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL DE LA SIR

Au 30 septembre 2016, 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 (1/3166.337<sup>e</sup>) du capital et conférant les mêmes droits et avantages. Le capital peut être souscrit et libéré tant par l'Associé commandité WEPS SA que par les Actionnaires.

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

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

(2) La S.A.K. est détenue conjointement par M. Robert Jean WAGNER, Mme Valérie WAGNER, M. Robert Laurent WAGNER, Mme Claire FONTAINE et Mme Jarmila SCHREILOVA.

## NOTE 12

## RÉSERVES (EN €)

	2015	2016
<b>C. Réserves</b>	<b>89.384.123</b>	<b>92.165.573</b>
a. Réserve Légale	40.376	40.376
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	71.453.568	75.287.005
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-7.896.179	-8.445.526
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	-1.915.370	-1.699.926
m. Autres réserves	2.455.361	2.455.361
n. Résultats reportés des exercices antérieurs	25.246.367	24.528.284

Pour plus de détails, nous renvoyons au Point 3 « État des variations des capitaux propres » au début de la partie financière du présent rapport.

## NOTE 13

## CATÉGORIES D'INSTRUMENTS FINANCIERS (EN €)

	30/09/2015		30/09/2016		Hiérarchie de juste valeur
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
<b>ACTIFS FINANCIERS</b>					
<b>Actifs financiers disponibles à la vente</b>	-	-	-	-	<b>Niveau 3</b>
<b>Prêts et créances</b>					
Dépôts versés	-	-	-	-	Niveau 2
Créances commerciales	4.047.433	4.047.433	4.460.623	4.460.623	Niveau 2
Autres créances	21.229	21.229	25.528	25.528	Niveau 2
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>131.481</b>	<b>131.481</b>	<b>274.552</b>	<b>274.552</b>	<b>Niveau 2</b>
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>					
<b>Juste valeur par le biais du compte de résultats</b>					
Détenus à des fins de transaction	1.699.926	1.699.926	2.257.869	2.257.869	Niveau 2
<b>Coût amorti</b>					
Dettes financières court terme	58.179.555	58.179.555	19.025.870	19.025.870	Niveau 2
Dettes financières long terme	1.206.067	1.262.194	57.046.908	57.091.286	Niveau 2
Dettes commerciales	801.022	801.022	916.902	916.902	Niveau 2
Autres dettes	37.989	37.989	24.857	24.857	Niveau 2

Au cours de cet exercice, le management de la Société a renégocié l'ensemble des lignes de crédit. Les modifications relatives aux emprunts courants et non courants sont détaillées dans les Notes 14 et 15 du présent rapport financier.

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

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

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

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

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

• pour les emprunts à taux variable, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;

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

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

## NOTE 14

### PASSIFS NON COURANTS (EN €)

	2015	2016
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>1.206.066</b>	<b>57.046.908</b>
<b>A. Provisions</b>	-	-
<b>B. Dettes financières non courantes</b>	<b>1.206.066</b>	<b>57.046.908</b>
- Établissements de crédit	1.130.036	56.904.017
<i>Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis</i>	54.349	42.748
<i>Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis</i>	217.397	170.991
<i>Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis</i>	858.290	790.278
<i>Roll over BNP Paribas Fortis</i>	-	3.900.000
<i>Roll over Belfius</i>	-	8.500.000
<i>Roll over BNP Paribas Fortis</i>	-	13.000.000
<i>Roll over Belfius</i>	-	13.000.000
<i>Crédit d'investissement bullet Belfius</i>	-	3.000.000
<i>Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis</i>	-	5.000.000
<i>Crédit d'investissement bullet Belfius</i>	-	9.500.000
- Garanties locatives reçues	76.031	142.892

À noter qu'en 2016 le total des rubriques « Dettes financières non courantes - Établissements de crédit » et « Dettes financières courantes - Établissements de crédit », est en augmentation de 16,6 M€. Ceci s'explique principalement par l'acquisition en cours d'exercice de quatre bâtiments (détaillés dans la Note 4) pour un montant de 16,4 M€ et pour le solde, par un refinancement des travaux capitalisés (détaillés dans la Note 4).

Le poste « Établissements de crédit » comprend :

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

- le 30 décembre 2005, la société absorbée « Bromley SA » a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis au taux de 4,53% pour un montant de 150 k€. Ce contrat a été conclu pour une durée de 15 ans et son échéance est donc prévue pour le 1<sup>er</sup> décembre 2020 ;

- le 30 décembre 2005, la société absorbée « Bromley SA » a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis au taux de 4,53% pour un montant de 600 k€. Ce contrat a été conclu pour une durée de 15 ans et son échéance est donc prévue pour le 1<sup>er</sup> décembre 2020 ;

- le 9 juillet 2007, la société absorbée « Bromley SA » a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis au taux de 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.

En date du 9 août 2016, la banque nous a informés que le taux était revu à 2,68% pour la période du 31 août 2016 au 31 août 2019.

Les droits et obligations liés à ces lignes de crédits ont été intégralement transférés à la SIR.

**RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016**

• Les Roll Over long terme détaillés ci-dessous :

- le 9 décembre 2013, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis SA pour un montant de 5 M€. Ce contrat prend fin le 30 novembre 2018. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor de la durée de l'avance majoré de 1,55% l'an.

À noter que l'utilisation de la ligne au 30 septembre 2016 s'élève à 3,9 M€.

Une commission de non-utilisation de 0,16% l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit.

- le 23 septembre 2016, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 8,5 M€. Ce contrat prend fin le 31 mars 2020. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor de la durée de l'avance majoré de 0,85% l'an.

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

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

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

- le 23 septembre 2016, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec

la banque Belfius pour un montant de 13 M€. Ce contrat prend fin le 12 août 2021. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor de la durée de l'avance majoré de 0,98% l'an.

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

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

- le 23 septembre 2016, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 1,10% avec la banque Belfius pour un montant de 3 M€. Ce contrat prend fin le 30 avril 2021.

- le 5 septembre 2016, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 0,95% avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 5 M€. Ce contrat prend fin le 30 septembre 2021.

- le 23 septembre 2016, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 1,15% avec la banque Belfius pour un montant de 9,5 M€. Ce contrat prend fin le 30 septembre 2023.

• La rubrique « Garanties locatives reçues » reprend la partie des garanties locatives versées directement sur les comptes bancaires de WEB SCA. À la fin du bail, un état des lieux est organisé en présence des parties concernées. Si rien ne s'y oppose, la garantie locative est alors restituée au locataire. Dans le cas contraire, la garantie sert aux frais de remise en état du bien donné en location.

L'évolution notable de cette rubrique provient principalement de la réception sur cet exercice des garanties de locataires du site Bultia Village acquis le 29 septembre 2015 lors du SWAP de bâtiments.

**NOTE 15**

**DETTES FINANCIÈRES ET INSTRUMENTS DÉRIVÉS (EN €)**

	2015	2016
<b>B. Dettes financières courantes</b>	<b>58.179.555</b>	<b>19.025.870</b>
- Straight loan banque Belfius	29.760.000	1.900.000
- Straight loan banque BNP Paribas Fortis	8.580.000	17.000.000
- Straight loan banque ING	4.720.000	-
- Roll over banque Belfius	10.000.000	-
- Roll over banque BNP Paribas Fortis	5.000.000	-
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis <sup>1</sup>	11.082	11.602
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis <sup>1</sup>	44.327	46.406
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis <sup>1</sup>	64.147	67.863
<b>C. Autres passifs financiers courants</b>	<b>1.699.926</b>	<b>2.257.869</b>
- Juste valeur des instruments dérivés	1.699.926	2.257.869

(1) Voir Notes 13 et 14 pour plus d'informations.

Le 23 septembre 2016, la Société a réaménagé sa structure d'endettement. Le « Straight Loan » à taux variable de 30 M€ a été diminué à hauteur de 9 M€. À noter que l'utilisation de cette ligne au 30/09/2016 s'élève à 1,9 M€. Aucune échéance n'a été fixée pour le remboursement de cette ligne de crédit. Chaque partie peut y mettre fin, par lettre recommandée, moyennant un préavis d'un mois.

En date du 15 janvier 2016, le montant global de l'ouverture de crédit, octroyé par la banque BNP Paribas Fortis SA, est passé de 15 M€ à 17 M€. Ce contrat porte sur une ligne de type « Straight Loan ». 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.

En date du 30 septembre 2016, la Société a décidé unilatéralement de rembourser sa ligne de crédit de 5 M€ octroyée le 11 décembre 2007 par la banque ING.

Les Roll over souscrits antérieurement auprès des banques Belfius et BNP Paribas Fortis, pour respectivement 10 M€ et 5 M€, ont fait l'objet d'un réaménagement en crédit long terme repris et expliqués dans la Note précédente.

En 2016, les deux emprunts à durée illimitée ont été classifiés en court terme car :

- soit, pour Belfius, chaque partie peut mettre fin au crédit par lettre recommandée moyennant un préavis d'un mois,
- soit, pour BNP Paribas Fortis SA, 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, 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.

TABLEAU DÉTAILLÉ DES LIGNES DE CRÉDIT CONSENTIES À LA SOCIÉTÉ

	Immeuble	Organismes	Type	Taux	Date fin d'emprunt
2015	Anvers	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	01/12/2020
	Anvers	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	01/12/2020
	Anvers	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/09/2027
	All	Belfius	CT	Variable	Illimitée
	All	BNP Paribas Fortis	CT	Variable	Illimitée
	All	ING	CT	Variable	Illimitée
	All	Belfius	CT	Variable	30/11/2016
	All	BNP Paribas Fortis	CT	Variable	30/11/2018
2016	Anvers	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	01/12/2020
	Anvers	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	01/12/2020
	Anvers	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/09/2027
	All	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30/11/2018
	All	Belfius	LT	Variable	13/03/2020
	Rhode-Saint-Genèse	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	31/01/2021
	All	Belfius	LT	Variable	12/08/2021
	All	BNP Paribas Fortis	CT	Variable	Illimitée
	All	Belfius	CT	Variable	Illimitée
	All	Belfius	LT	Fixe	30/04/2021
	All	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/09/2021
	All	Belfius	LT	Fixe	30/09/2023

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

## Covenants

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

WEB SCA déclare qu'elle dispose de la pleine propriété de tous ses actifs et avoirs figurant dans ses comptes annuels, qui ne sont et/ou ne seront pas chargés par quelconque droit, privilège, hypothèque ou saisie.

WEB SCA s'engage au maintien du statut de SIR et d'en respecter le cadre légal, en application de la Loi du 12 mai 2014 et de son Arrêté Royal du 13 juillet 2014.

D'autre part, la Société s'engage à ne pas dépasser un taux d'endettement de maximum 55% des actifs ou, le cas échéant, un taux d'endettement inférieur, imposé par la FSMA. Le calcul de l'endettement s'effectue conformément aux dispositions de l'Arrêté Royal relatif aux SIR.

WEB SCA s'engage à confier aux partenaires financiers un volume d'opérations financières proportionnel aux lignes de crédit octroyées.

La Société s'engage à respecter le ratio de couverture de la dette (« Debt service cover ratio » ou « DSCR ») >2, et ce, sur base non consolidée, aussi longtemps que la Banque ne sera pas intégralement remboursée en principal, intérêts et accessoires.

En outre, WEB SCA s'engage, pendant toute la durée du crédit, à appliquer les mêmes règles comptables que celles qui ont été appliquées aux derniers chiffres publiés avant la date de signature de la présente lettre.

Taux	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	Cash-flow à décaisser (capital + intérêts) au 30/09/2015
4,53%	44.327 €	217.397 €	- €	295.584 €
4,53%	11.082 €	54.349 €	- €	73.896 €
3,14%	64.147 €	353.199 €	505.091 €	1.111.101 €
Euribor + marge variable	30.000.000 €			
Euribor + marge variable	15.000.000 €			
Euribor + marge variable	5.000.000 €			
Euribor + marge fixe	10.000.000 €			
Euribor + marge fixe	5.000.000 €			
Taux	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	Cash-flow à décaisser (capital + intérêts) au 30/09/2016
4,53%	46.406 €	170.991 €	- €	240.162 €
4,53%	11.602 €	42.748 €	- €	60.041 €
2,68%	67.863 €	368.369 €	421.910 €	993.730 €
Euribor + marge fixe		5.000.000 €		
Euribor + marge fixe		8.500.000 €		
Euribor + marge fixe		13.000.000 €		
Euribor + marge fixe		13.000.000 €		
Euribor + marge fixe	17.000.000 €			
Euribor + marge fixe	9.000.000 €			
1,10%		3.000.000 €		
0,95%		5.000.000 €		
1,15%			9.500.000 €	

## NOTE 16

### CONTRATS D'INSTRUMENTS DE COUVERTURE

Afin de couvrir le risque de fluctuation du taux d'intérêt payé sur les dettes financières, la Société a conclu :

- le 8 août 2008, auprès de BNP Paribas Fortis, une couverture de taux sur 10 ans de 15 M€ prenant cours le 12 août 2008 au taux fixe de 3,35% l'an avec possibilité pour BNP Paribas Fortis d'y mettre un terme tous les 3 mois, à partir du 12 novembre 2008 ;
- le 14 janvier 2015, auprès de Belfius banque, une couverture de taux sur 5 ans de 10 M€ prenant cours le 31 mars 2015 au taux fixe de 0,16% l'an avec possibilité pour Belfius banque d'y mettre un terme anticipativement le 31 mars 2018 ;
- le 14 janvier 2015, auprès de Belfius banque, une couverture de taux sur 5 ans de 25 M€ prenant cours le 31 mars 2015 au taux fixe de 0,265% l'an sans possibilité pour Belfius banque d'y mettre un terme anticipativement ;
- le 12 février 2016, auprès de Belfius banque, une couverture de taux avec terme au 12 août 2021 de 15 M€ prenant cours le 12 février 2016 aux conditions suivantes, la Société reçoit le taux fixe de 3,35% et paye en contrepartie le taux fixe de 1,70% et ce, afin de diminuer la charge financière liée au contrat du 8 août 2008 précité.

NB : le notionnel couvert s'élève donc à 50 M€ car la couverture conclue en date du 12 février 2016 sert exclusivement, jusqu'au 12 août 2018, à diminuer le taux de la couverture conclue le 8 août 2008 de 3,35% à 1,70%.

La charge de la couverture de taux supportée au cours de l'exercice a été reprise en « charges d'intérêts » pour une valeur de - 517.974 € alors qu'à la clôture précédente, la charge reprise était de - 538.416 €. Au 30 septembre 2016, les instruments de couverture de taux ont été valorisés, en tant que dettes, à 2.257.869 € contre 1.699.926 € au 30 septembre 2015. Les variations de la juste valeur des instruments financiers sont enregistrées dans le résultat financier, dans la rubrique XXIII « Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers » pour un montant de - 557.943 € contre 215.444 € à la clôture 2015, car les conditions strictes prévues par IAS 39 pour une couverture de flux de trésorerie ne sont pas respectées.

En ce qui concerne le détail des risques liés aux instruments financiers ainsi que l'analyse de sensibilité des taux d'intérêts, ceux-ci sont repris en début de rapport dans la section « Facteurs de risques : risques financiers ».

Instruments de couverture		Effective date	Termination date	Notionnal amount	Rate payer	Rate receiver	Call
IRS 1	BNP Paribas Fortis	12/08/2008	12/08/2018	15.000.000 €	3,350%	Euribor 3 mois	non
IRS 2	BELFIUS	31/03/2015	31/03/2020	10.000.000 €	0,160%	Euribor 3 mois	31/03/2018
IRS 3	BELFIUS	31/03/2015	31/03/2020	25.000.000 €	0,265%	Euribor 3 mois	non
IRS 4	BELFIUS	12/02/2016	12/08/2018	-	1,700%	3,35%	non
		13/08/2018	12/08/2021	15.000.000 €	1,700%	Euribor 3 mois	non

Aucune cession d'instrument de couverture de taux n'a été effectuée avant échéance.

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

## NOTE 17

## DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES (EN €)

	2015	2016
<b>D. Dettes commerciales et autres dettes courantes</b>	<b>1.352.812</b>	<b>1.438.804</b>
b) Autres	1.352.812	1.438.804
Fournisseurs	801.022	916.902
Impôts, rémunérations et charges sociales	551.790	521.902

Le poste « Autres » reprend d'une part, le total des dettes non échues fournisseurs et d'autre part, les dettes « fiscales ». L'importance des travaux réalisés dans le patrimoine de la SIR justifie pleinement la hauteur des impayés fournisseurs. Les investissements et travaux d'aménagement réalisés dans notre patrimoine sont détaillés dans le « Rapport de

gestion ». La diminution du poste « Impôts, rémunérations et charges sociales » provient exclusivement du précompte immobilier qui a fait l'objet d'un enrôlement plus tardif que lors de l'exercice précédent. Les effets en sont visibles dans les comptes de régularisations du passif détaillés dans la Note 19.

## NOTE 18

## AUTRES PASSIFS COURANTS (EN €)

	2015	2016
<b>E. Autres Passifs courants</b>	<b>37.989</b>	<b>24.857</b>
Dividendes sur coupons échus	32.818	24.857
Passifs divers	5.171	-

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

Lors de la prise de participation dans la société « Center Meubles SPRL », un montant de 5.171 € avait

été retenu en garantie de passif. Au 30 septembre 2016, cette opération a été clôturée par le crédit de la rubrique XV « Autres revenus et charges d'exploitation ».

## NOTE 19

## COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF (EN €)

	2015	2016
<b>F. Comptes de régularisation</b>	<b>2.599.033</b>	<b>4.437.237</b>
Revenus immobiliers perçus d'avance	2.599.033	2.973.359
Intérêts et autres charges courus non échus	-	1.463.878

Le poste « Revenus immobiliers perçus d'avance » reflète exclusivement la facturation anticipative des loyers et charges à l'ensemble des locataires de la SIR. Celui-ci est en augmentation par rapport à 2015 en raison des loyers supplémentaires résultant des acquisitions de l'année 2016.

Le poste « Intérêts et autres charges courus non échus » reprend d'une part, les intérêts financiers proratisés au 30 septembre et non encore décaissés et d'autre part, le précompte immobilier pour un montant de 1.423.528€ non encore enrôlé à cette même date comme déjà expliqué dans la Note 17.

## NOTE 20

## CONTRATS DE LOCATION (EN €)

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 dernier type de contrat représente un pourcentage négligeable 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 et font l'objet d'une facturation annuelle de régularisation.

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

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

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

	2015	2016
À moins d'un an	14.405.795	13.720.972
À plus d'un an mais à moins de cinq ans	15.923.005	14.571.812
À plus de cinq ans	639.041	1.486.546
<b>TOTAL</b>	<b>30.967.841</b>	<b>29.779.330</b>

## Gratuités locatives

	2015	2016
Gratuités locatives	-15.550	-192.950
<b>TOTAL</b>	<b>-15.550</b>	<b>-192.950</b>

L'augmentation des gratuités locatives découle essentiellement de deux gratuités accordées d'une part à un locataire pour une durée de 13 mois et d'autre part, à un autre locataire pour une durée de 6 mois.

En contre partie, ces deux locataires ont contracté des baux pour une période de 9 ans moyennant un loyer annuel de respectivement 194.600 € et 379.000 €.

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

## NOTE 21

## CHARGES RELATIVES À LA LOCATION (EN €)

	2015	2016
<b>III. Charges relatives à la location</b>	<b>21.685</b>	<b>-156.832</b>
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-47.626	-207.581
C. Reprise de réductions de valeur sur créances commerciales	69.311	50.748

La SIR occupe ses propres locaux et ne paie donc aucun loyer à des tiers.

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

## NOTE 22

## RÉCUPÉRATION DE CHARGES LOCATIVES ET DE TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS (EN €)

	2015	2016
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes</b>	<b>2.835.714</b>	<b>2.599.900</b>
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire à charge du locataire	902.138	1.030.440
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	1.933.576	1.569.460

L'application, lors de l'exercice précédent, de la norme IFRIC 21 impose à la Société de provisionner en charge et en produit, l'ensemble des taxes sur une base annuelle (année civile). L'exercice comptable de WEB SCA débutant le 1<sup>er</sup> octobre pour se clôturer au 30 septembre, les taxes reprisent en compte 2015 correspondaient à 15 mois de son exercice. L'impact se reflétait également dans la rubrique VII « Charges locatives et de taxes normalement assumées par

le locataire sur immeubles loués » (cf. Note 24). La grande majorité des taxes étant répercutée aux locataires, l'impact sur le compte de résultats est presque nul.

L'application de cette norme n'a plus eu d'impact sur l'exercice sous revue car 12 mois sont bien reflétés dans les comptes.

## NOTE 23

## FRAIS INCOMBANT AUX LOCATAIRES ET ASSUMÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE SUR DÉGÂTS LOCATIFS ET REMISES EN ÉTAT AU TERME DU BAIL (EN €)

	2015	2016
<b>VII. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail</b>	-	-

Au cours de cet exercice, aucun frais n'a été engagé par la SIR au titre de dégâts locatifs.

## NOTE 24

CHARGES LOCATIVES ET DE TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES  
PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS (EN €)

	2015	2016
<b>VII. Charges locatives et taxes</b>	<b>-2.972.216</b>	<b>-2.858.365</b>
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-979.202	-1.107.289
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués <sup>1</sup>	-1.993.014	-1.751.076

Les charges exposées par le propriétaire mais à charge du locataire sont, dans le cadre de la SIR, 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 à chaque client ne disposant pas de compteur propre.

Un entretien régulier des espaces verts est effectué. Ce service est organisé par la SIR et, sauf exception contractuelle, refacturé aux locataires.

Ce montant est forfaitairement fixé sur base de la surface bâtie occupée et indexé annuellement.

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

Pour certains locataires, les charges locatives font l'objet d'une facturation périodique provisionnelle. 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 assumées par la SIR. Il s'agit de l'éclairage commun des sites immobiliers ou des frais d'entretien généraux qui permettent à la SIR de garder son patrimoine en excellent état.

Certains précomptes immobiliers font l'objet de demandes de dégrèvement auprès de l'Administration fiscale. En cas de remboursement, ce dernier est comptabilisé dans la rubrique VII A « Charges locatives exposées par le propriétaire ».

## NOTE 25

## AUTRES RECETTES ET DÉPENSES RELATIVES À LA LOCATION (EN €)

	2015	2016
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>	<b>-832</b>	<b>2.296</b>
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-832	2.296

Ce poste reprend essentiellement les intérêts calculés sur les retards de paiement de loyer.

(1) Voir Note 22.

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

## NOTE 26

## FRAIS TECHNIQUES (EN €)

	2015	2016
<b>IX. Frais techniques</b>	<b>-879.969</b>	<b>-890.467</b>
A. Récurrents	-144.667	-146.618
<i>Primes d'assurance</i>	-144.667	-146.618
B. Non récurrents	-735.302	-743.848
<i>Grosses réparations</i>	-716.418	-611.202
<i>Sinistres</i>	-18.884	-132.646

En ce qui concerne les frais techniques récurrents, ces derniers consistent principalement en primes d'assurance couvrant l'entièreté du patrimoine de la SIR ainsi qu'en frais de consultance, d'études et de conseils techniques et juridiques liés aux aménagements réalisés sur des bâtiments nouveaux et existants.

L'opération de swap réalisée le 29 septembre 2015 a permis la diminution de la rubrique « Grosses réparations » en raison de l'état quasi neuf des biens immobiliers reçus en échange.

Au cours de cet exercice, un incendie a eu lieu dans un bâtiment situé sur le site de « Gosselies - Chotard ». Les travaux de remise en état du bien s'élèvent, au 30 septembre, à 113.615 €. Le solde correspond à plusieurs sinistres mineurs. Des indemnisations ont été obtenues pour un montant global de 132.862 € repris dans la rubrique XV « Autres revenus et charges d'exploitation ».

## NOTE 27

## FRAIS COMMERCIAUX (EN €)

	2015	2016
<b>X. Frais commerciaux</b>	<b>-47.610</b>	<b>-46.978</b>
A. Commissions d'agence	-25.988	-29.254
B. Publicité	-21.572	-17.473
C. Frais juridiques	-50	-251

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

Afin d'améliorer la visibilité de la Société et de promouvoir les différents sites commerciaux, la

société participe à des actions culturelles, sportives et autres.

## NOTE 28

## FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE (EN €)

	2015	2016
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>	<b>-1.326.589</b>	<b>-1.548.005</b>
A. Honoraires versés aux gérants	-1.158.211	-1.303.062
Honoraires de la gérance	-575.000	-575.000
Rémunérations des organes de gouvernance	-510.611	-655.462
Honoraires de l'Expert immobilier <sup>1</sup>	-72.600	-72.600
B. Charges de gestion d'immeubles	-168.378	-244.943
Avocats	-35.776	-42.621
Taxes et redevances	-132.602	-202.322

Sur base de l'Article 271 des Statuts et conformément à l'Article 35 § 1 de la Loi du 12 mai 2014 les honoraires de la Gérante sont fixés annuellement lors de l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société.

Suite au changement de son objet social conséquent à l'obtention de son agrément en tant que SIR, la

Société s'est dotée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 d'une Direction Effective composée de 3 membres :

- le *Chief Executive Officer* (CEO),
- le *Chief Financial Officer* (CFO) et Risk Manager,
- le *Chief Administration Officer* (CAO) et Compliance Officer.

<b>Rémunérations des organes de gouvernance (en €)</b>	2015	2016
CEO	150.002	200.004
CFO	114.409	167.501
CAO	135.534	195.623
Administrateurs	73.500	32.000
Président + Vice-président du CA	24.750	33.000
Comité d'audit	4.500	9.000
Président du Comité d'audit	7.917	18.333
<b>TOTAL</b>	<b>510.612</b>	<b>655.462</b>

L'augmentation de ce poste découle de la prise en charge de l'année complète pour cet exercice contre 9 mois pour l'exercice précédent.

Pour information, WEB SCA dispose d'un membre du personnel engagée en tant que CAO à temps plein.

Les rémunérations du Conseil d'administration sont détaillées dans la partie « Rapport de gestion ».

L'augmentation du poste « Taxes et redevances » est due principalement au paiement d'une taxe d'insalubrité pour un montant de 59.786 € portant sur le site « Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100 », enrôlée le 21 août 2016.

(1) Voir partie « Rapport immobilier ».

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

## NOTE 29

## FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ (EN €)

	2015	2016
<b>XIV. Frais généraux de la société</b>	<b>-1.326.394</b>	<b>-1.436.900</b>
Honoraires financiers et comptables	-299.762	-285.023
Honoraires commissaires réviseurs	-38.106	-38.106
Honoraires audit interne (1)	-14.520	-24.152
Honoraires secrétaire général (2)	-50.326	-
Honoraires HDO	-162.056	-166.639
Honoraires HMS (3)	-134.570	-208.804
Honoraires divers (4)	-11.809	-62.496
Honoraires juridiques et immobiliers (5)	-31.158	-36.227
Honoraires juridiques (6)	-100.351	-33.393
Frais véhicules et matériel d'exploitation (3)	-116.855	-172.968
Frais fournitures de bureau (3)	-46.348	-68.372
Frais impression rapport (7)	-32.621	-18.158
Frais de secrétariat	-128.113	-130.072
Frais de contentieux	-3.083	-5.519
Prestations et fournitures informatiques	-18.495	-17.410
Participations séminaires, foires et réceptions (8)	-48.224	-80.321
Service financier (2015 Belfius - 2016 Euroclear)	-7.479	-6.050
Formalités légales et cotisations (9)	-46.383	-30.056
Autres frais généraux (3)	-36.135	-53.135

(1) L'augmentation du poste « Honoraires audit interne » découle d'une mission supplémentaire relative à l'analyse du portefeuille d'assurances de la Société.

(2) La disparition du poste « Honoraires Secrétaire général » fait suite à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 janvier 2015 dont a découlé la mise en place de la Direction effective.

(3) L'augmentation de ce poste découle de la prise en charge de l'année complète pour cet exercice contre 9 mois pour l'exercice précédent.

(4) L'augmentation du poste « Honoraires divers » s'explique par :

- des frais de recrutement du nouveau chef comptable de la Société,
- l'audit des process informatiques de la Société par le département ERS de DELOITTE SCRL,
- les dépenses liées au paiement d'un acompte sur dividende.

(5) En raison des acquisitions réalisées au cours de cet exercice et de plusieurs dossiers d'investissements analysés, des valorisations supplémentaires ont fait l'objet de demandes aux experts immobiliers indépendants. Ceci explique le poste « Honoraires juridiques et immobiliers ».

En 2015, le montant des dépenses était justifié par l'opération de SWAP immobilier conclue le 29 septembre 2015<sup>1</sup>.

(6) Le poste « Honoraires juridiques » reprenait pour l'exercice 2015 l'ensemble des frais liés à la demande d'agrément SIR. Pour 2016 il s'agit d'une part, de frais liés à un dossier de réclamation en matière d'exit tax (voir Note 16 du RFA 2015) et d'autre part, des honoraires liés à des questions juridiques introduites auprès du cabinet d'avocats Liedekerke en matière d'acompte sur dividende et de corporate matters.

(7) La diminution du poste « Frais impression rapport » est conséquente à la non impression du rapport semestriel.

(8) Afin d'améliorer la visibilité de la Société et de promouvoir les différents sites commerciaux, la Société participe régulièrement à des séminaires, foires et réceptions.

(9) Le poste « Formalités légales et cotisations » est en repli car des frais liés à l'opération de SWAP étaient repris dans ce poste au cours de l'exercice précédent.

(1) détaillée dans le RFA 2015 disponible sur le site [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be)

## NOTE 30

## AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION (EN €)

	2015	2016
<b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation</b>	<b>125.556</b>	<b>251.218</b>
Indemnités d'assurances	13.414	132.862
Autres produits divers	112.142	118.355

Le poste « Indemnités d'assurance » reflète l'intervention des compagnies d'assurance dans les dépenses de remise en état effectuées suite à différents sinistres ; le plus important pour lequel une indemnisation de 108.182 € a été obtenue ayant été explicité dans la Note 26 du présent rapport.

En ce qui concerne le poste « Autres produits divers » : l'application de la circulaire TVA, concernant les centres commerciaux, éditée fin 2012, a permis à la Société de récupérer 5.223 € de TVA (voir Note 4) et de provisionner une récupération de 100.000 € de TVA sur ses charges contre un montant de 104.768 € à la clôture précédente.

## NOTE 31

## VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT (EN €)

	2015	2016
<b>XVIII. Variation de la juste valeur</b>	<b>3.284.090</b>	<b>10.024.350</b>
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	4.300.058	11.096.772
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-1.015.968	-1.072.422

Les taux d'actualisation observés sur le marché de l'investissement immobilier eu égard à la localisation, à la qualité des bâtiments et des locataires à la date de valorisation, ont conduit à l'Expert immobilier

indépendant à réviser certains taux de capitalisation induisant une augmentation de la valeur du patrimoine immobilier de la Société.

	2015	2016
<b>Valorisation de l'expert immobilier au 30/09 N-1</b>	<b>193.200.477</b>	<b>198.905.474</b>
Acquisitions (Swap) incluant soulte et frais d'acte	18.126.158	16.378.119
Projet de développement	-	-
Dépenses capitalisées	1.336.635	1.347.274
Récupération de TVA	-307.230	-190.747
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	870.222	-356.444
Cessions (Swap)	-17.604.878	-
<b>Valorisation de l'expert immobilier au 30/09 N</b>	<b>198.905.474</b>	<b>226.108.026</b>
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	<b>3.284.090</b>	<b>10.024.350</b>

Au cours de l'exercice précédent :

- la Société a obtenu un dégrèvement de TVA (voir Note 4) de 307.230 € sur ses investissements ;
- les prolongations de bail, les nouveaux baux conclus, les augmentations de loyer, ainsi que les investissements réalisés ont conduit à une augmentation de la valorisation du portefeuille ;
- l'acquisition de 2 biens (« Bultia village » et « Le beau Bien ») a permis de dégager une augmentation de valeur de près de 1.000.000 €<sup>1</sup>

Au cours de cet exercice :

- la Société a obtenu un dégrèvement de TVA sur ses investissements (voir Note 4) pour 190.747 € ;
- les prolongations de bail, les nouveaux baux conclus, les augmentations de loyer, ainsi que les investissements réalisés ont conduit à une augmentation de la valorisation du portefeuille.

(1) L'opération d'acquisition est expliquée dans la partie « Rapport de gestion du RFA 2015 ».

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

## NOTE 32

## REVENUS FINANCIERS (EN €)

	2015	2016
<b>XX. Revenus financiers</b>	<b>14.651</b>	<b>1.652</b>
A. Intérêts et dividendes perçus	14.651	1.652
B. Redevances de location-financement et similaires	-	-
C. Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	-	-
D. Plus-values nettes réalisées sur vente de créances de location-financement et similaires	-	-

La diminution constatée dans le poste « Intérêts et dividendes perçus » provient principalement d'es-comptes fournisseurs qui, à partir de l'exercice sous

revue, font l'objet d'une diminution de la charge en lieu et place d'un produit financier.

## NOTE 33

## CHARGES D'INTÉRÊTS (EN €)

	2015	2016
<b>XXII. Charges d'intérêts nettes</b>	<b>-1.477.030</b>	<b>-1.519.807</b>
A. Intérêts nominaux sur emprunt	-938.614	-1.001.833
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-538.416	-517.974

Le poste « Charges résultant d'instruments financiers de couverture autorisés » représente les flux d'intérêts payés par la SIR conséquemment à la souscription des dérivés détaillés dans la Note 16.

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

## NOTE 34

## AUTRES CHARGES FINANCIÈRES (EN €)

	2015	2016
<b>XXI. Autres charges financières</b>	<b>-2.526</b>	<b>-3.386</b>
A. Frais bancaires et autres commissions	-2.526	-3.386

## NOTE 35

## VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR D'ACTIFS ET DE PASSIFS FINANCIERS (EN €)

	2015	2016
<b>XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers</b>	<b>215.444</b>	<b>-557.943</b>
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	215.444	-557.943

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.

À noter qu'à raison de l'évolution des taux d'intérêts court terme au cours de l'exercice 2016, les valeurs de marché recalculées par les salles des marchés de

nos différents partenaires financiers, calculs validés par notre Commissaire, a conduit à l'enregistrement d'une charge non décaissée de l'exercice de 557.943 €.

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

## NOTE 36

## IMPÔT SUR LE RÉSULTAT (EN €)

	2015	2016
<b>XXV. Impôts des sociétés</b>	<b>1.088.314</b>	-
<b>Impôts courants</b>		
Impôts belges	1.088.314	-

WEB SCA bénéficie d'un régime de taxation différent de celui des sociétés commerciales, l'assiette imposable de la Société est immatérielle à l'exception de l'effet de certaines dépenses non admises fiscalement.

Le 30 mars 2012, les sociétés « Bromley SA » et « CB International SA » ont été absorbées par la SIR. L'impact fiscal de ces opérations avait été provisionné dans ses comptes par la Société. À la clôture de l'exercice précédent, la Société n'ayant pas été enrôlée, cette provision a été annulée.

## NOTE 37

## RÉSULTAT NET

La variation entre le résultat net 2015 et le résultat net 2016 se décompose comme dans le tableau

ci-dessous reprenant un renvoi aux Notes du présent rapport :

Examen des variations entre le 30/09/2015 et 30/09/2016	Notes	K€
<b>Résultat net de l'exercice précédent</b>		<b>13.674</b>
I. Revenus locatifs	20	330
III. Charges relatives à la location	21	-179
IV-VIII. Récupération de charges locatives	22 à 25	-119
IX. Frais techniques	26	-10
X. Frais commerciaux	27	1
XII - A. Honoraires versés aux gérants	28	-145
XII - B. Charges de gestion d'immeubles	28	-77
XIV. Frais généraux de la société	29	-111
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	30	126
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		1.692
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	31	6.740
XX. Revenus financiers	32	-13
XXI - A. Intérêts nominaux sur emprunt	33, 14 & 15	-63
XXI - B. Charge résultant d'instruments de couverture autorisés	33	20
XXII. Autres charges financières	34	-1
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	35	-773
XXV. Impôts des sociétés	36	-1.088
<b>Résultat net de l'exercice</b>		<b>20.004</b>
<b>Variation du résultat net au 30/09/2016</b>		<b>6.330</b>

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

## NOTE 38

## 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 SIR ne dispose pas d'instruments dilutifs.

	30/09/2015	30/09/2016
Résultat net de l'exercice (numérateur)	13.673.650 €	20.003.725 €
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	3.166.337	3.166.337
<b>Résultat par action (de base et dilué)</b>	<b>4,32 €</b>	<b>6,32 €</b>

## AUTRES INFORMATIONS PAR ACTION

	30/09/2015	30/09/2016
<b>Actif Net</b>	<b>138.385.821 €</b>	<b>147.497.346 €</b>
Cours de bourse à la date de clôture	61,50 €	64,50 €
<b>Nombre d'actions</b>	<b>3.166.337</b>	<b>3.166.337</b>
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	43,71 €	46,58 €
<b>Ratio d'endettement (IFRS)<sup>1</sup></b>	<b>29,87%</b>	<b>33,46%</b>
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	3,87 €	3,81 €
Résultat sur portefeuille	0,50 €	3,17 €
Résultat d'exploitation	4,37 €	6,97 €
Résultat financier	-0,39 €	-0,66 €
Résultat avant impôts	3,97 €	6,32 €
Impôts	0,34 €	- €
Résultat net de l'exercice <sup>2</sup>	4,32 €	6,32 €

Au vu des résultats de l'Exercice, le Conseil d'administration du Gérant a décidé de distribuer un acompte sur dividende de 3,44 € brut qui sera payé le 20 décembre 2016.

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée Générale des Actionnaires de confirmer que l'acompte d'un montant de 3,44 € brut constitue le dividende de l'Exercice 2016.

Le dividende proposé, sous réserve de la décision de l'Assemblée Générale annuelle des actionnaires représentera un rendement brut de 5,56% par rapport à la valeur moyenne annuelle du cours de bourse soit 61,86 €.

Dans le cadre de cette opération, la Société a mandaté son Commissaire, lequel a examiné les comptes arrêtés au 30 septembre 2016 et a, conformément aux dispositions légales, établi son rapport dont la conclusion est reprise ci-après :

(1) Celui-ci est calculé conformément à l'Article 23 de l'AR du 13/07/2014 relatif aux SIR.

(2) L'obligation de distribution prévue par l'Article 13 de l'AR du 13/07/2014 précité, ne s'applique qu'en cas de résultat positif.

## Extrait du rapport d'examen limité du Commissaire dans le cadre de la distribution d'un acompte sur dividende

Conformément à l'article 618 du Code des Sociétés et à l'article 471 des statuts de la société Warehouses Estates Belgium SCA (la « société »), le conseil d'administration propose de distribuer un acompte sur dividende qui sera octroyé sur les résultats de l'exercice. Conformément à l'article 618 du Code des Sociétés, nous émettons, en notre qualité de commissaire de la société, le présent rapport de vérification sur l'état résumant la situation active et passive arrêté au 30 septembre 2016, destiné au conseil d'administration.

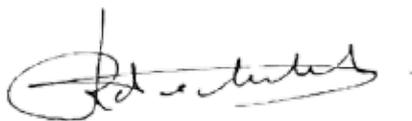
Nous avons effectué l'examen limité de l'état résumant la situation active et passive ci-joint de la société au 30 septembre 2016, établi conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et dont le total du bilan s'élève à 231.729 (000) EUR.

### **Conclusion**

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'état résumant la situation active et passive ci-joint de la société Warehouses Estates Belgium SCA arrêté au 30 septembre 2016, qui fait apparaître un total du bilan de 231.729 (000) EUR et un profit de la période en cours de 20.004 (000) EUR, n'a pas été établi, dans tous ses aspects significatifs, conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

*Diegem, le 28 novembre 2016*

*Le commissaire*



DELOITTE Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL  
Représentée par Rik Neckebroek

## SCHÉMA DE CALCUL D'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (ART 13 §1ER - AR 13/07/2014)

	2015	2016
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>13.673.650</b>	<b>20.003.725</b>
+ Amortissements	-	-
+ Réductions de valeur	47.626	207.581
- Reprises de réductions de valeur	-69.311	-50.748
- Reprises de loyers cédés et escomptés	-	-
+/- Autres éléments non monétaires	-1.303.758	557.943
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	1.691.606	-
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-3.284.090	-10.024.350
<b>= Résultat corrigé (A)</b>	<b>10.755.723</b>	<b>10.694.149</b>
+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice	11.373.656	-
- Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	-11.373.656	-
+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans	-	-
<b>= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
(A) + (B)	10.755.723	10.694.149
80% de (A) +(B)	8.604.579	8.555.320
Diminution de l'endettement	-	-
<b>Obligation de distribution</b>	<b>8.604.579</b>	<b>8.555.320</b>

## NOTE 39

INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES (EN €)<sup>1,2</sup>

Le tableau ci-dessous présente, au sens de l'IAS 24, l'ensemble des transactions avec les parties qui sont liées à WEB SCA. Certains actionnaires et/ou Administrateurs de la SIR WEB SCA sont

également actionnaires et/ou Administrateurs des sociétés reprises ci-après et pourraient dès lors exercer une certaine influence sur ces sociétés.

SOCIÉTÉS LIÉES	TYPE DE PRESTATIONS	2015	2016
<b>WEPS SA</b> <b>BE0463.639.412</b>	Gérant statutaire :		
	- Honoraires de la gérante	575.000	575.000
	- Frais financiers et comptables	301.991	283.155
	- Frais administratifs	491.452	539.459
	- Frais techniques	75.756	109.694
	- Entretien et réparation immobilier	311.129	496.677
	- Refacturation matériel et outillage d'exploitation	149.259	175.494
	- Rémunération Administrateurs, Comité d'audit et frais	146.962	107.703
	- Frais divers	60.246	89.285
- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-452.228	-295.534	
<b>W.TEAM SA</b> <b>BE0478.981.050</b>	Société de services, entretiens et petites réparations sur les immeubles de placements :		
	- Montant des transactions de l'exercice	234.303	-
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-	-
	Mise à disposition de personnel financier et technique:		
	- Montant des transactions de l'exercice	121.886	-
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-	-
	Prise en location d'un hall industriel		
- Montant des transactions de l'exercice	-34.134	-28.475	
- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-	-	
<b>Bel Is Immo SA</b> <b>BE0457.873.882</b>	Locataire de bureau:		
	- Montant des transactions de l'exercice	-13.362	-13.958
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	203	-
	Remboursement précompte/SWAP d'actif		
- Montant des transactions de l'exercice	2.790	-	
- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-	-	
<b>Immobal SA</b> <b>BE0457.155.060</b>	Locataire de bureau:		
	- Montant des transactions de l'exercice	-8.133	-2.383
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	3.633	-
<b>Le Beau Bien SA</b> <b>BE0877.933.934</b>	Locataire de bureau:		
	- Montant des transactions de l'exercice	-355	-6.942
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	355	-
<b>3W. Concept SA</b> <b>BE0443.823.795</b>	Locataire de bureau:		
	- Montant des transactions de l'exercice	-355	-6.039
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	355	-
<b>Wall Services SA</b> <b>BE0419.265.375</b>	Locataire de bureau:		
	- Montant des transactions de l'exercice	-355	-5.757
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	355	-

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

(2) Les montants positifs correspondent à des dettes ou des charges de la SIR alors que les montants négatifs correspondent à des créances ou des produits.

**RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016**

Toutes les transactions avec les parties liées sont listées ci-avant. Cependant, en l'absence de critères légaux permettant d'inventorier les transactions avec des parties liées qui seraient conclues à des conditions autres que celles du marché, aucune information à ce sujet n'est reprise dans le présent document.

L'augmentation des prestations effectuées par le gérant est consécutive aux modifications structurelles,

détaillées dans la Note 28 du RFA 2015, suite à l'obtention par la Société de son agrément en SIR.

Il en découle également la suppression des interventions du prestataire W.Team en faveur de la Société.

Deux des trois dirigeants effectifs de « WEB SCA » font partie du Conseil d'administration de « WEPS SA », lequel est composé de cinq (5) membres.

	2015	2016
Rémunération du Conseil d'administration (en€)	73.500	32.000

La rémunération prise en compte débute le 1<sup>er</sup> octobre de chaque année pour se clôturer au 30 septembre suivant.

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du Gérant WEPS SA, en date du 27 mai 2015, il a été décidé de

ne plus tenir compte des présences rémunérées à concurrence de 500 € et de maintenir la rémunération forfaitaire de 750 € pour tous les membres du Conseil d'administration et du Comité d'audit.

**NOTE 40****ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE**

Aucun évènement significatif, postérieur à la date de clôture, susceptible d'impacter les états financiers et les résultats de la SIR arrêtés au 30 septembre 2016 ne requiert de mention particulière.

**NOTE 41****SERVICE FINANCIER**

Le service financier de la Société était assuré jusqu'au 30 septembre 2015 par Belfius Banque SA, Boulevard Pachéco 44, 1000 Bruxelles. Un nouveau contrat de collaboration a été conclu avec la société Euroclear

Belgium, Boulevard du Roi Albert II 1 à 1210 Bruxelles, en date du 9 novembre 2015. La rémunération, pour l'exercice sous revue, s'élève à 6.050 € TVAC.

## 6. FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS

Dans le cadre du présent schéma de calcul, les rubriques suivies de (+/-) peuvent reprendre un solde soit positif soit négatif. Les rubriques suivies de (+) ne peuvent reprendre qu'un solde positif et celles suivies de (-) qu'un solde négatif.

Pour les rubriques « Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers », « Réserve

du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires », « Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies » et « Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger », dans le cas où leur solde est négatif le chiffre à inscrire dans le schéma de calcul est zéro.

(en €)	Avant affectation 2016	Affectation 2016	Après affectation 2016
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	8.403.938		8.403.938
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	26.924.110		26.924.110
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	75.287.005	10.302.354	85.589.359
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-8.445.526	-278.004	-8.723.530
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)			-
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	-1.699.926	-557.943	-2.257.869
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+)			-
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)			-
Les modifications éventuelles du capital de la SIR sont régies par l'Article 10 des statuts coordonnés modifié lors de l'AGE du 13/01/2015.			-
Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+)			-
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+)			-
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)			-
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale (+)			-
Réserve légale (+)	40.376		40.376
<b>Fonds propres non distribuables selon l'article 617 du Code des Sociétés</b>	<b>100.509.976</b>	<b>9.466.408</b>	<b>109.976.384</b>
Actif Net (Total actif - provisions - dettes - frais de constitution non amorti)			147.497.346
Distribution de dividendes et plan de participation			-10.892.199
<b>Actif net après distribution</b>			<b>136.605.147</b>
<b>Marge de distribution</b>			<b>26.628.763</b>

Après la rémunération du capital de 10.892.199 € proposée pour l'Exercice 2016, le montant total des réserves et du résultat statutaire de la SIR sera un montant

positif de 136.605.147 € tandis que le montant encore distribuable selon la règle définie par l'Article 617 du Code des Sociétés atteindra 26.628.763 €.

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

7. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE (EN €)<sup>1</sup>

	30/09/2015	30/09/2016
<b>A. Résultat net</b>	<b>13.673.650</b>	<b>20.003.725</b>
<b>B. Transfert aux/des réserves (-/+)</b>	<b>-2.781.451</b>	<b>-9.111.525</b>
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	-3.833.437	-10.302.354
- exercice comptable	-3.833.437	-10.302.354
- exercices antérieurs		
- réalisation de biens immobiliers		
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	549.347	278.004
3. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (-)	-	-
- exercice comptable	-	-
- exercices antérieurs	-	-
4. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+)		
- exercice comptable		
- exercices antérieurs		
5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-)	-215.444	557.943
- exercice comptable	-215.444	557.943
- exercices antérieurs	-	-
6. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+)	-	-
- exercice comptable	-	-
- exercices antérieurs	-	-
7. Transferts à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)	-	-
8. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des bien immobiliers sis à l'étranger (-/+)	-	-
9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	-	-
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	-	-
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	<b>718.083</b>	<b>354.882</b>
<b>C. Rémunération du capital prévue à l'Article 13, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup></b>	<b>-10.892.199</b>	<b>-10.892.199</b>
<b>D. Rémunération du capital - autre que C</b>	-	-

Rapport financier

(1) Selon le schéma défini dans l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014.

# STATUTS COORDONNES

Les statuts coordonnés sont consultables sur le site de la Société : [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be)

Pour tout renseignement complémentaire :

**CAROLINE WAGNER**

Chief Administrative Officer  
cwagner@w-e-b.be

**ANTOINE TAGLIAVINI**

Chief Financial Officer  
atagliavini@w-e-b.be

Avenue Jean Mermoz 29  
B-6041 Gosselies  
Tel : 071 259 259  
Fax : 071 352 127  
Email : info@w-e-b.be  
**www.w-e-b.be**



**WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA**

Avenue Jean Mermoz 29  
B-6041 Gosselies

Tel : 071 259 259  
Fax : 071 352 127  
Email : info@w-e-b.be

**WWW.W-E-B.BE**