

47	09/02/2018	BE 0426.715.074	142	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	18048.00098	CONSO 1.1

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION

DÉNOMINATION DE LA SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE OU DU CONSORTIUM ⁽¹⁾ ⁽²⁾ : Warehouses Estates Belgium

Forme juridique: SCA

Adresse: Avenue Jean MermozN°: 29 Boîte:

Code postal: 6041 Commune: Gosselies.....

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) – Tribunal de Commerce de Mons-Charleroi, division Charleroi

Adresse Internet ⁽³⁾: <http://www.>

Numéro d'entreprise 0426.715.074

COMPTES CONSOLIDÉS EN EUROS ⁽⁴⁾

communiqués à l'assemblée générale du 09/01/2018

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01/10/2016 au 30/09/2017

Exercice précédent du 01/10/2015 au 30/09/2016

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

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

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

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

.....

.....

Numéro d'entreprise de la filiale belge déposante

Nombre total de pages déposées: 2..... Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet:

Signature (nom et qualité)	Signature (nom et qualité)
DESSEILLE Claude Administrateur-délégué du gérant	

⁽¹⁾ Biffer la mention inutile.
⁽²⁾ En cas de consortium, remplir la section CONSO 5.4.
⁽³⁾ Mention facultative.
⁽⁴⁾ Adapter la devise et l'unité au besoin.

**LISTE DES ADMINISTRATEURS OU GÉRANTS DE L'ENTREPRISE
CONSOLIDANTE ET DES COMMISSAIRES AYANT CONTRÔLÉ
LES COMPTES CONSOLIDÉS****LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

LISTE COMPLÈTE avec mention des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction

W.E.B. Property Services SA 0463.639.412

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies, Belgique

Fonction : Gérant

Mandat : 06/07/1998

Représenté par :

DESSEILLE Claude

Maurice Maeterlincklaan 2, 8300 Knokke-Heist, Belgique

Administrateur délégué

PwC Bedrijfsrevisoren SCRL 0429.501.944

Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de member : B00009

Mandat : 10/01/2017-14/01/2020

Représenté par :

WALGRAVE Damien

Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Belgique

Numéro de membre : A02037

Rapport financier annuel 2017



WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA

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 Monsieur Laurent WAGNER, COO
<i>Gérant</i>	W.E.B. Property Services SA (en abrégé WEPS SA) ¹
<i>Date de clôture</i>	30 septembre
<i>Expert immobilier</i>	DTZ Winsinger & Associés, représenté par Monsieur Christophe ACKERMANS ²
<i>Commissaire</i>	PwC, représenté par Monsieur Damien WALGRAVE ³
<i>Types d'immeubles</i>	Immeubles commerciaux, de bureaux et industriels
<i>Juste valeur du portefeuille</i>	255.659.314 €

(1) Le Gérant, WEPS SA, a tenu une AGE en date du 13/01/2015 en vue de modifier son objet social ainsi que sa dénomination sociale et d'adapter ses statuts à la date d'adoption par WEB SCA du statut de SIR.

(2) Le mandat de l'Expert immobilier a été renouvelé en janvier 2015 pour une période de 3 ans.

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

DÉCLARATION

LES DIRIGEANTS EFFECTIFS DE WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA (CI-APRÈS « WEB SCA ») AYANT SON SIÈGE SOCIAL AVENUE JEAN MERMOZ 29 À 6041 CHARLEROI (GOSELIES), 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 PRESCRIPTIONS 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^{er} 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 302.359 m² (hors terrains). La juste valeur de ce portefeuille immobilier s'élève à 255.659.314 € au 30 septembre 2017. ¹

Depuis son entrée en bourse, il y a 19 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 2017, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 195.268.003 €.

(1) sur base consolidée

Lettre aux actionnaires

Chers Actionnaires,

L'exercice 2017 a connu, à nouveau, une progression sensible de ses résultats.

C'est ainsi que la juste valeur du portefeuille immobilier est passée de 226.464.470 € à 255.659.314 €, soit une progression de 12,89%, essentiellement due à l'acquisition en juin 2017 des parts sociales de la SA Complexe Commercial St Georges qui gère un shopping de 13.300 m² à Saint-Georges-sur-Meuse.

L'actif consolidé du groupe WEB passe ainsi de 231.728.891 € à 261.641.824 € en progression de 12,91%.

Le résultat locatif net consolidé s'établit à 17.152.847 € (+ 7,30%) générant un résultat immobilier de 16.541.682 € (+ 5,16%) malgré un taux économique d'occupation s'affichant à 95,17%.

La Société a réalisé en 2017 des aménagements et rénovations dans des bâtiments existants pour un montant global de 4,475 M€ afin de maintenir la qualité locative de son portefeuille.

Le taux d'endettement s'établit à 39,27% et le bénéfice statutaire distribuable atteint 11.038.211 € contre 10.694.149 € en 2016 avec l'obligation légale de distribuer au moins 80%, soit 8.830.569 €.

Le Conseil d'administration vous propose de faire passer le dividende par action de 3,44 € à 3,45 €, ce qui permet de distribuer un montant de 10.923.863 €, donnant un rendement brut de 5,55% sur la moyenne annuelle du cours de bourse.

Par l'acquisition du Shopping St Georges dont les résultats se refléteront entièrement dans l'exercice 2018, par quelques cessions d'actifs devenus obsolètes et par leur volonté d'accroître le portefeuille par de nouvelles acquisitions profitables, le Conseil d'administration et les Dirigeants continueront à diriger la Société conformément à la stratégie décrite dans le présent rapport afin de maintenir sa politique de dividende attractif pour l'Actionnaire.

L'année 2018 devrait voir la mise en place d'un nouveau logiciel permettant une intégration plus globale des actes de gestion financière, comptable et immobilière. Il permettra ainsi de soutenir l'expansion de nos affaires sans augmentation proportionnelle de nos frais généraux.

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

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

Claude DESSEILLE
CEO



Christian JACQMIN
Président du Conseil d'administration



Chiffres clés 2017^{1, 2}

→ TAUX D'OCCUPATION²

95,17%

→ RÉSULTAT D'EXPLOITATION
AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

+6,36%
(12.826.158€)

→ JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

+12,89%
(255.659.314€)

→ TOTAL DE L'ACTIF

+12,91%
(261.641.824€)

→ RÉSULTAT LOCATIF NET

+7,30%
(17.152.847€)

→ RÉSULTAT IMMOBILIER

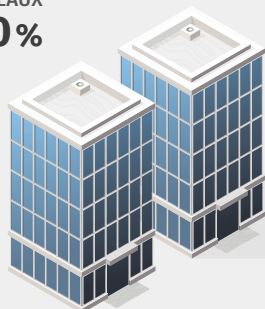
+5,16%
(16.541.682€)

→ RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES

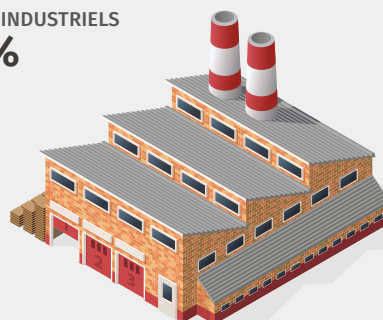
+3,11%
(13.656.861€)

RÉPARTITION SECTORIELLE

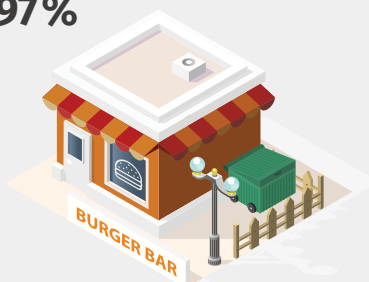
IMMEUBLES DE BUREAUX
12,40%



IMMEUBLES INDUSTRIELS
20,21%



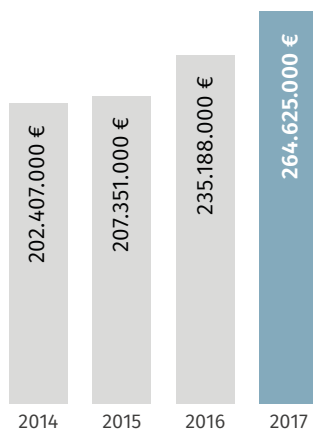
IMMEUBLES COMMERCIAUX
65,97%



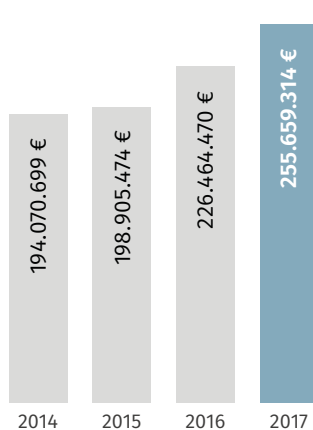
TERRAINS
1,42%



ÉVOLUTION DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT (EN €)



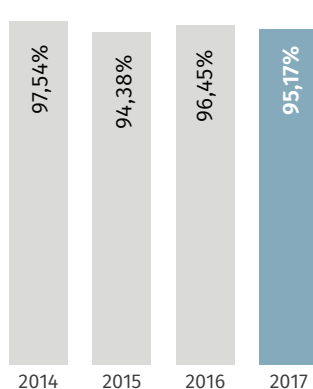
ÉVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR (EN €)



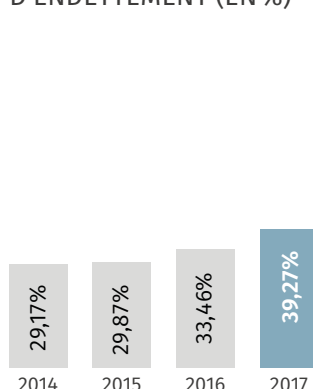
ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES (EN €)



ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION (EN %)



ÉVOLUTION DU TAUX D'ENDETTEMENT (EN %)



POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Cotée depuis le 1^{er} octobre 1998 sur Euronext Brussels, WEB SCA a clôturé le 30 septembre 2017 son dix-neuvième exercice en réussissant une nouvelle fois à maintenir, dans l'intérêt de chaque actionnaire, un rendement attrayant.

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée Générale du 09 janvier 2018 de distribuer un dividende de 3,45€ brut pour l'exercice sous revue. Par la distribution de ce dividende, la Société entend récompenser et renforcer la fidélité de ses actionnaires. Pour l'avenir, WEB SCA entend poursuivre sa politique de distribution de dividendes en continuant à offrir à ses actionnaires un rendement appréciable.

(1) sous réserve de l'approbation lors de L'AGO du 09/01/2018

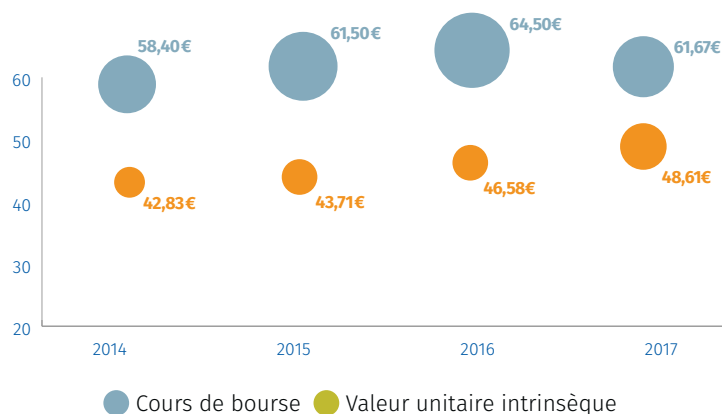
(2) sauf mention contraire, les chiffres présentés sont consolidés au 30/09/2017

WEB SCA en bourse

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE DISTRIBUÉ (EN €)

	2013	2014	2015	2016	2017
Montant brut par action	3,24 €	3,44 €	3,44 €	3,44 €	3,45 € ¹
Cours de bourse à la date de clôture	50,21 €	58,40 €	61,50 €	64,50 €	61,67 €
Cours de bourse annuel moyen ²	49,55 €	55,55 €	62,44 €	61,86 €	62,13 €
Rendement brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse ³	6,54%	6,19%	5,51%	5,56%	5,55% ¹
Pourcentage distribué par rapport aux résultats ⁴	95,33%	90,20%	101,27% ⁵	101,85%	99,17% ¹
Valeur intrinsèque d'une action	42,48 €	42,83 €	43,71 €	46,58 €	48,61 €

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



(1) sous réserve de l'approbation lors de l'AGO du 09/01/2018

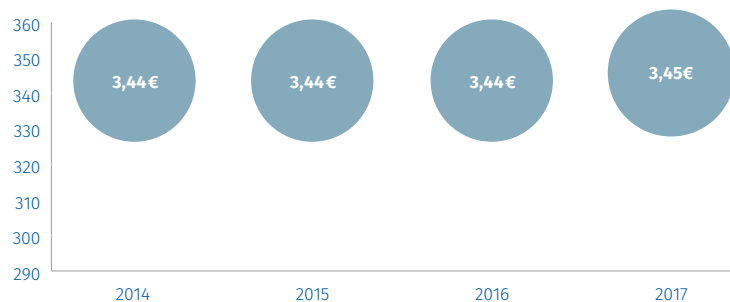
(2) Il s'agit du cours de clôture journalier divisé par le nombre de cotations de la période.

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

(4) 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.

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

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE DISTRIBUÉ



Calendrier financier exercice 2018^{7, 8}

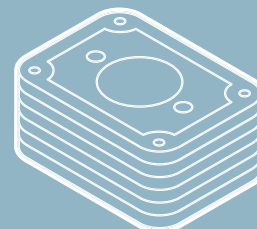
Clôture du 1 ^{er} semestre de l'exercice 2018	31/03/2018
Publication des résultats semestriels de l'exercice 2018	29/06/2018
Mise en ligne du Rapport Financier Semestriel de l'exercice 2018	29/06/2018
Clôture de l'exercice 2018	30/09/2018
Publication des résultats financiers annuels de l'exercice 2018 ⁹	07/12/2018
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel de l'exercice 2018	07/12/2018
Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires (AGO)	08/01/2019
Dividende de l'exercice 2018	
• Publication du dividende de l'exercice 2018 ⁹	09/01/2019
• Ex-date (détachement)	11/01/2019
• Record date (enregistrement)	14/01/2019
• Payment date (paiement)	15/01/2019

(7) Sous réserve de modification. En cas de modification, l'information sera publiée sur le site internet de la Société: 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.

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

(9) 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€**

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€**

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€**

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**



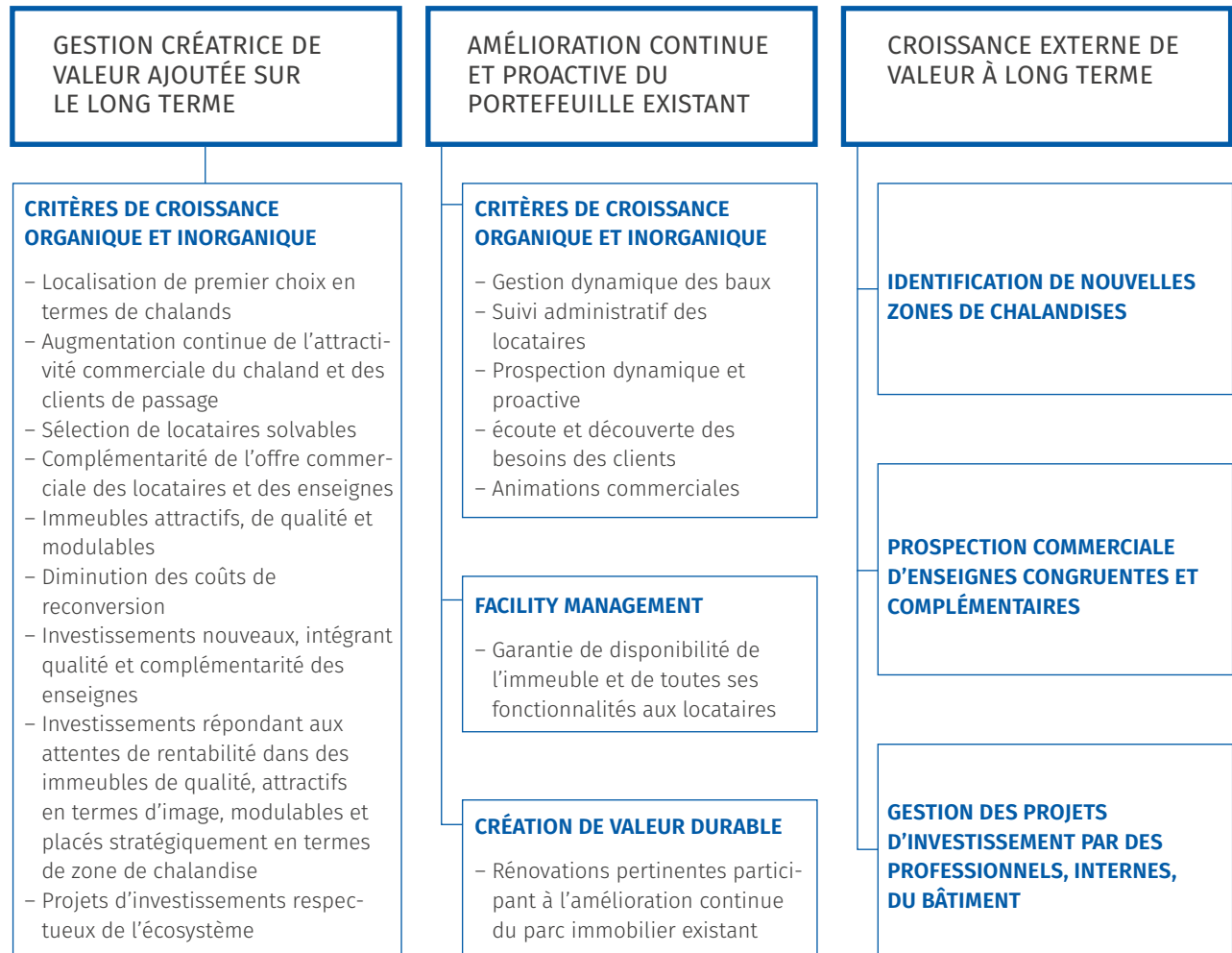
2016

Au 30 septembre 2017, le capital social de WEB SCA s'élève à **10.000.000€**. Il est représenté par **3.166.337 actions** sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois millions cent soixante-six mille trois cent trente-septième (1/3.166.337e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages. Le capital peut être souscrit et libéré tant par l'Associé commandité que par les Actionnaires.

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 ladite Loi. Ce personnel est réparti en 3 catégories:

- les fonctions opérationnelles sont exercées par Monsieur Laurent WAGNER, Chief Operation Officer, Madame Valérie WAGNER, Head of Marketing and Sales, Monsieur Laurent VENSENSIUS, responsable de la gestion technique des immeubles. Monsieur Claude DESSEILLE a consenti des délégations de pouvoirs à Monsieur Laurent WAGNER et Madame Valérie WAGNER;
- les fonctions mixtes sont exercées par 2 Dirigeants Effectifs: Monsieur Claude DESSEILLE, Chief Executive Officer et Responsable de l'Audit interne (les fonctions d'auditeur interne seront toutefois déléguées à Monsieur Christophe QUIEVREUX) ainsi que par Madame Caroline WAGNER, Chief Administration Officer et Compliance Officer;
- les fonctions de support sont supervisées par un Dirigeant Effectif: Monsieur Antoine TAGLIAVINI, Chief Financial Officer et Gestionnaire de risques. Ce sont notamment les fonctions de 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.

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 près de 41% d'opérateurs internationaux et plus de 28% 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 l'écosystème;
- rentabilité économique pérenne.

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

- biens commerciaux,
- biens 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 2018.

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 2018.

Depuis 2016, WEB a initié une nouvelle politique de financement à long terme de ses actifs.

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 2017, 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	146.419 m ²	131.831 m ²	24.110 m ²	n/a	302.359 m ²
Valeur d'investissement	53.475.000 €	174.586.000 €	32.812.000 €	3.752.000 €	264.625.000 €
Juste valeur	51.364.748 €	169.178.598 €	31.780.856 €	3.335.111 €	255.659.314 €
Répartition du patrimoine	20,21%	65,97%	12,40%	1,42%	100%
Valeur assurée ^{1,2}	82.215.000 €	108.043.460 € ³	65.653.850 €	/	255.912.310 € ⁴
Valeur d'acquisition/rénovation	37.890.494 €	104.302.008 €	29.873.393 €	2.495.341 €	174.561.235 €
Rendement (sur loyer net + VLE)	9,44%	6,73%	8,07%	4,02%	7,41%

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 165.704 € pour l'exercice sous revue.

(3) hors capitaux assurés pour les biens en copropriété

(4) Le pourcentage de la valeur assurée est de 100,10% par rapport à la juste valeur.

Proposition d'affectation du résultat⁶

Résultat net statutaire de l'exercice	17.274.344 €
Transfert aux/des réserves (-/+)	-6.350.481 €
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	-5.133.737 €
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-263.990 €
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture ⁷ autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-775.671 €
Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs	-177.083 €
Rémunération du capital prévue à l'Article 13, § 1^{er}, al. 1^{er} (AR 13/07/2014)	-10.923.863 €

Restrictions applicables à l'investissement⁵

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.

(5) sur base de la Loi du 12/05/2014

(6) cf. page 148 : Proposition d'affectation du résultat de l'exercice selon le Schéma défini dans l'AR du 13/07/2014

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

Événements marquants de l'exercice 2017

Évolution du portefeuille

ACQUISITIONS

En vue de poursuivre la croissance de son portefeuille immobilier dans un esprit de diversification géographique et de déconcentration, WEB SCA a signé, en date du 16 mai 2017 avec effet au 1^{er} juin 2017, une convention d'acquisition des parts sociales de la SA Centre Commercial St Georges, laquelle est propriétaire et assure l'exploitation d'un complexe commercial de plus 13.300 m² dénommé « Shopping Saint-Georges » situé à 4470 Saint-Georges-sur-Meuse, Rue Albert 1^{er} 95 (modifiée depuis lors en rue Campagne du Moulin). 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 tenant compte des conclusions de la due diligence réalisée par PwC Enterprise Advisory.

Cette société est donc une filiale à 100% de WEB SCA.

Le chiffre d'affaires de la SA Centre Commercial St Georges a atteint, pour 2016, le montant de 1.301.020 € (en 2017, pour 4 mois d'exercice, il est de 429.984 €).

Ce complexe est situé en région liégeoise dans un environnement commercial, le long de l'autoroute E42 et bénéficie d'une excellente visibilité et accessibilité tant en transport privé que public. Il s'agit d'un ensemble récent réalisé en deux phases, la première en 2011 et la deuxième en 2014. Le site est loué à 100% à plus de 34 locataires distincts, comptant de grandes enseignes nationales et internationales (Aldi, JBC, Orchestra, Leenbakker, Trafic, Shoe Discount, Club, Planet Parfum, Di...).

Ces différents locataires assurent une excellente mixité:

Cet achat conforte la stratégie de WEB SCA d'acquérir directement ou indirectement des centres commerciaux en périphérie de grandes villes belges.

Cette acquisition a été financée par des lignes de crédit échéant en avril 2024 (maturité 7 ans).

VENTES

En date du 20 janvier 2017, WEB SCA a cédé l'immeuble sis au 150, chaussée de Charleroi à 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 à 415.000 € hors frais, soit une valeur supérieure à celle donnée par l'Expert immobilier de la SIR, lequel avait déterminé une juste valeur de 356.444 € au 31 décembre 2016. La vente a généré un résultat sur vente d'immeubles de placement de 43.556 €.

En date du 06 septembre 2017, WEB SCA a cédé l'immeuble sis au 268, rue Ledoux à 6040 Jumet. Conformément à l'Article 49, § 1 de la Loi du 12 mai 2014, le prix de cession de ce bien immobilier a été fixé à 193.000 €, soit à une valeur inférieure de celle donnée par l'Expert immobilier de la SIR, compte tenu des investissements immédiats à réaliser dans l'immeuble (estimés à 200.000 € HTVA) mis à charge de l'acquéreur. Pour rappel, la juste valeur de l'immeuble au 31 mars 2017 s'élevait à 230.222 €.

En date du 13 septembre 2017, WEB SCA a cédé l'immeuble sis au 268, chaussée de Bruxelles à 6040 Jumet. Conformément à l'Article 49, § 1 de la Loi du 12 mai 2014, le prix de cession de ce bien immobilier a été fixé à 375.000 € hors frais en concordance avec la valeur donnée par l'Expert immobilier de la SIR, lequel avait déterminé une juste valeur de l'immeuble au 31 mars 2017 à 375.111 €.

INVESTISSEMENTS

Durant l'exercice sous revue, WEB souhaite poursuivre la croissance de son portefeuille immobilier dans un esprit de diversification géographique et de déconcentration. Cette stratégie de croissance est accompagnée d'une politique d'entretien du parc immobilier existant pour en conserver toute la valeur locative potentielle et exprimée. Dans le cadre de cette stratégie opérationnelle, au cours de la période sous revue, WEB SCA a affecté environ 4.475.500 € TVAC en aménagement de bâtiments existants générant une progression de la valorisation des sites concernés. Les principales dépenses capitalisées sont détaillées ci-après.

→ Site 01 – rue de l'Industrie 12 à 6040 Jumet

Suite à la signature d'un contrat de bail avec un nouveau locataire, plus de 122.000 € ont été consacrés à des travaux d'aménagement et de

remise en état des luminaires, des aérothermes conditionnés et des abords.

Au 30 septembre 2017, le site est valorisé à 2.841.000 € affichant une progression de 7,05% en 1 an et représente 1,07% du patrimoine avec un rendement de 11,04%.

→ Site 02 – route de Philippeville 196-206 à 6010 Couillet

Au cours de l'exercice, un montant d'environ 13.000 € a été enregistré pour des travaux de remise en état de la toiture (désamiantage, corniche, ardoises).

Au 30 septembre 2017, le site est valorisé à 1.841.000 € affichant une progression de 4,96% en 1 an et représente 0,70% du patrimoine avec un rendement de 7,85%.

→ Site 05 – chaussée de Fleurus 157 à 6041 Gosselies

Un montant de ± 180.000 € a été enregistré durant la période pour le remplacement de la cabine électrique desservant l'ensemble des locataires du site.

Environ 18.000 € ont été consacrés à des travaux d'égouttage pour l'ensemble des cellules locatives.

Au 30 septembre 2017, le site est valorisé à 9.121.000 € affichant une progression de 3,69% en 1 an et représente 3,45% du patrimoine avec un rendement de 7,63%.

→ Site 08 – rue de la Glacerie 122 à 6180 Courcelles

Plus de 1.185.000 € ont été consacrés au cours de l'exercice à des travaux de réparation de toiture, de maçonnerie, de menuiserie, des frais d'études liés à l'installation d'une nouvelle cabine électrique, de branchement de compteurs gaz et d'amélioration du système de sécurité (portail).

Au 30 septembre 2017, le site est valorisé à 7.663.000 € affichant une progression de 16,81% par rapport au 30 septembre 2016. Il représente 2,90% du patrimoine avec un rendement de 13,05%.

→ Site 10 – rue de Namur 138-140 à Gosselies

Environ 37.510 € ont été enregistrés au cours de la période sous revue pour des travaux de remise en état des corniches.

Au 30 septembre 2017, le site est valorisé à 24.298.000 € en augmentation de 6,23% rapport au 30 septembre 2016. Il représente 9,18% du patrimoine avec un rendement de 5,97%.

→ Site 11 – rue de l'Escasse à 6041 Gosselies

Environ 51.000 € ont été enregistrés au cours de la période sous revue pour des travaux de rénovation de diverses toitures.

Au 30 septembre 2017, le site est valorisé à 1.616.000 € en augmentation de 10,31% rapport au 30 septembre 2016. Il représente 0,61% du patrimoine avec un rendement de 10,80%.

→ Site 13 – « City Nord » à 6041 Gosselies

Plus de 100.000 € ont été enregistrés au cours de la période sous revue pour des travaux de rénovation de diverses toitures en ce y compris les coupoles. 50.000 € ont été également engagés dans des frais de remise en conformité suite à la signature de nouveaux baux.

Au 30 septembre 2017, le site est valorisé à 45.482.000 € en augmentation de 5,34% rapport au 30 septembre 2016. Il représente 17,19% du patrimoine avec un rendement de 7,29%.

→ Site 15 – chaussée de Waterloo 198-200 à 1640 Rhode-Saint-Genèse

Plus de 30.000 € (honoraires inclus) ont été consacrés au cours de la période sous revue pour des travaux de rénovation et de réaménagement des abords. 480.000 € ont été également engagés dans des frais de remise en état complète d'espaces vides suite à la signature de nouveaux baux.

Au 30 septembre 2017, le site est valorisé à 13.615.000 € en progression de 4,27% rapport au 30 septembre 2016. Il représente 5,15% du patrimoine avec un rendement de 7,77%.

→ Site 20 – rue Général de Gaulle 16-20 à 6180 Courcelles

Plus de 26.000 € ont été consacrés à des frais liés à la désaffectation de la cabine électrique.

Au 30 septembre 2017, le site est valorisé à 2.590.000 € en progression de 2,49% rapport au 30 septembre 2016 et représente 0,98% du patrimoine avec un rendement de 8,16%.

→ Site 24 – rue des Emailleries 4 à 6041 Gosselies

Environ 400.000 € ont été enregistrés au cours de l'exercice pour divers travaux sanitaires, électriques, gaz et de réaménagement en vue d'optimiser la gestion locative.

Au 30 septembre 2017, le site est valorisé à 5.395.000 € affichant une progression de 7,43% par rapport au 30 septembre 2016 et représente 2,04% du patrimoine avec un rendement de 8,18%.

**→ Site 30 – rue Thomas Bonehill
à 6030 Marchienne-au-Pont**

Près de 43.000 € ont été investis au cours de l'exercice en travaux d'électricité et de remise en état des gouttières.

Au 30 septembre 2017, le site est valorisé à 2.561.000 € affichant une diminution de 6,94% par rapport au 30 septembre 2016. Avec un rendement de 14,09%, il représente 0,97% du patrimoine.

**→ Site 32 – « Espace Nord »
à 6041 Gosselies**

Un montant de ± 21.500 € a été consacré à des travaux d'aménagement d'une surface locative suite à la signature d'un contrat avec un nouveau locataire.

Au 30 septembre 2017, le site est valorisé à 13.399.000 € affichant une progression de 3,24% par rapport au 30 septembre 2016. Il représente 5,06% du patrimoine avec un rendement de 6,94%.

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

Suite aux départs de 2 locataires sur ce site, et afin d'éviter une vacance locative, WEB a décidé de procéder à de gros travaux liés à la séparation d'un hall industriel en 2 entités distinctes, lesquelles ont été louées dès l'achèvement des travaux. L'ensemble de ces derniers représente un budget de près de 550.000 €.

Près de 145.000 € ont également été alloués à la modernisation des bureaux et des installations techniques du siège social de la Société.

Près de 170.000 € ont été également engagés dans des frais de remise en état complète d'autres espaces vides suite à la signature de nouveaux baux.

En outre, des travaux de modernisation des infrastructures communes au site ont été réalisés (gaz, fibre optique, accès, parking, électricité...) pour près de 250.000 €

Au 30 septembre 2017, le site est valorisé à 12.796.000 € affichant une progression de 10,00% en 1 an. Il représente 4,84% du patrimoine avec un rendement de 8,26%.

**→ Site 37 – « Bultia Village », rue du
Bultia 85-87 à 6280 Gerpinnes**

Au cours de la période sous revue, ± 223.000 € ont été enregistrés dans des frais de remise en état

complète d'espaces vides suite à la signature de nouveaux baux.

Au 30 septembre 2017, le site est valorisé à 15.974.000 € affichant une progression de 1,16% par rapport au 30 septembre 2016. Il représente 6,04% du patrimoine avec un rendement de 5,24%.

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

Au cours de la période sous revue, ± 86.500 € ont été enregistrés notamment pour des travaux d'aménagement des infrastructures communes ainsi que de nettoyage du site

Au 30 septembre 2017, le site est valorisé à 1.565.000 € affichant une progression de 1,82% par rapport au 30 septembre 2016. Il représente 0,59% du patrimoine avec un rendement de 0,23%.

**→ Site 43 – chaussée de Marche
à 5100 Naninne**

Plus de 200.000 € ont été consacrés au cours de l'exercice à des travaux de réfection de la toiture et d'aménagement notamment des abords.

Au 30 septembre 2017, le site est valorisé à 2.716.000 € affichant une progression de 9,16% par rapport au 30 septembre 2016. Il représente 1,03% du patrimoine avec un rendement de 7,83%.

Déclaration de gouvernance d'entreprise

La présente déclaration de Gouvernance d'entreprise s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code Belge de Gouvernance d'Entreprise ainsi que de la Loi du 6 avril 2010 modifiant le Code des Sociétés. Ce Code est disponible sur le site internet du Moniteur Belge ainsi que sur le site « www.corporategovernancecommittee.be ».

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):

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

La structure de gouvernance d'entreprise comprend :

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

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, Monsieur 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.

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 2017, le Conseil d'administration est constitué de sept (7) Administrateurs¹ dont trois (3) Administrateurs non exécutifs (tous indépendants) et quatre (4) Administrateurs exécutifs dépendants):

- Monsieur Christian JACQMIN, Président du Conseil d'administration, Administrateur non exécutif, indépendant;
- Monsieur Daniel WEEKERS, Vice-président du Conseil d'administration, Administrateur non exécutif, indépendant;
- Monsieur Jean-Jacques CLOQUET, Administrateur non exécutif, indépendant;
- Monsieur Claude DESSEILLE, Administrateur exécutif (CEO);
- Monsieur Laurent WAGNER, Administrateur exécutif (COO);

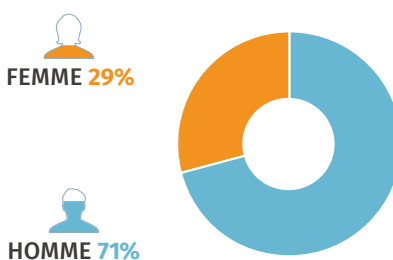
- Madame Caroline WAGNER, Administrateur exécutif (CAO);
- Madame Valérie WAGNER, Administrateur exécutif (HMS).

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 relatives à la diversité des genres telle que requise par la Loi du 28 juillet 2011 visant à garantir la présence des femmes dans le Conseil d'administration des sociétés cotées. 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 applicable².

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

RATIO DE MIXITÉ AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

	Début du Premier mandat	Fin du mandat en cours
CLOQUET Jean-Jacques ^{3,4}	Janvier 2017	AGO 2023
DESSEILLE Claude ⁵	Mai 2012	AGO 2018
JACQMIN Christian ^{3,6}	Juin 2006	AGO 2018
WAGNER Caroline ⁷	Décembre 2000	AGO 2023
WAGNER Laurent	Janvier 2017	AGO 2023
WAGNER Valérie	Janvier 2017	AGO 2023
WEEKERS Daniel ^{3,6}	Juillet 2011	AGO 2023

(1) L'AGO de WEPS SA du 17 janvier 2017 a acté:

- La nomination de Monsieur Jean-Jacques CLOQUET en tant qu'Administrateur indépendant au sens de l'article 526ter du Code des sociétés pour une durée de 6 ans;
- La nomination de Madame Valérie WAGNER en tant qu'Administrateur exécutif pour une durée de 6 ans;
- La nomination de Monsieur Laurent WAGNER en tant qu'Administrateur exécutif pour une durée de 6 ans;
- Le renouvellement du mandat de Madame Caroline WAGNER en tant qu'Administrateur exécutif, pour une durée de 6 ans;
- Le renouvellement du mandat de Monsieur Daniel WEEKERS, en tant qu'Administrateur indépendant au sens de l'article 526ter du Code des sociétés pour une durée de 6 ans;
- Le non-renouvellement du mandat de Monsieur Claude BOLETTE.

(2) L'article 518bis, §1^{er} et § du Code des Sociétés est applicable à partir du premier jour du sixième exercice social qui commence après la publication de ladite Loi au Moniteur Belge, en l'espèce, il s'agit de l'exercice qui débute le 01/10/2018 pour WEB SCA.

(3) 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.

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

(5) Il s'agit de son 2^{ème} mandat, si on compte le mandat exercé par la SCA Desseille comme 1^{er} mandat.

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

(7) Il s'agit de son 6^{ème} mandat.

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

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

Composition

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

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

- Monsieur Daniel WEEKERS, Président, Administrateur non exécutif, indépendant;
- Monsieur Christian JACQMIN, Administrateur non exécutif, indépendant;
- Monsieur Jean-Jacques CLOQUET, 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 qui comprend outre les Dirigeants effectifs, les personnes suivantes:

- Madame Valérie WAGNER, Head of Marketing & Sales;

- la SPRL VLCl représentée par Monsieur Laurent VENSENSIUS, Responsable technique, travaux et projet;
- Madame Morine ADAM, Chef Comptable.

DIRIGEANTS EFFECTIFS

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

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

Missions

Les Dirigeants effectifs de WEB SCA, au minimum:

- exécutent les décisions du Conseil d'administration;
- prennent, sous la surveillance du Conseil d'administration, les mesures nécessaires pour que la Société dispose d'une structure de gestion propre et d'une organisation administrative, comptable, financière et technique appropriée lui permettant d'exercer ses activités;
- sans préjudice du rôle de suivi du Conseil d'administration, mettent en place et adaptent des procédures de contrôle interne (systèmes d'identification, d'évaluation, de gestion et de suivi des risques financiers et autres), 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 présidant à l'établissement des comptes annuels, en ce qui concerne les rapports périodiques établis en fin d'exercice, ou par application des règles de comptabilisation et d'évaluation qui ont présidé à l'établissement des comptes annuels afférents au dernier exercice, en ce qui concerne les autres rapports périodiques;
- préparent la communication adéquate des états financiers et des autres informations significatives financières et non financières de la Société;
- gèrent le portefeuille immobilier de la Société:
 - présentation des dossiers d'investissement et de désinvestissement au Conseil d'administration ainsi que la négociation et la finalisation des contrats y afférents;
 - location, modification et renouvellement des contrats de location des immeubles, en ce compris la détermination de la valeur locative et des autres dispositions utiles aux contrats de location;
 - gestion des litiges;
 - suivi de la politique d'entretien et de rénovation des immeubles;
 - suivi et coordination des projets de développement pour compte propre (demandes de permis, travaux, procédures administratives...);
- gèrent le financement de la Société, conduisent les négociations avec les institutions financières en matière de demandes de crédit, de refinancement et de souscription d'instruments de couverture de taux, et assurent la gestion de la trésorerie;
- gèrent le personnel: recrutement et licenciement des membres du personnel qui ne sont pas des cadres, gestion de leurs contrats, préparation des budgets et suivi de l'organigramme;

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

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

- prise de décisions par les Dirigeants effectifs de WEB SCA;
- proposition par les Dirigeants effectifs de WEB SCA des décisions à prendre par le Conseil d'administration;
- examen des propositions des cadres;
- évaluation de la performance des cadres par rapport à la réalisation des objectifs convenus;
- Reporting au Conseil d'administration;
- délégations: les Dirigeants effectifs peuvent déléguer aux autres dirigeants et/ou à d'autres cadres des pouvoirs de décision et de signature dans les limites d'une charte de délégations de pouvoirs¹.

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:

- Monsieur Claude DESSEILLE,
Chief Executive Officer,
- Madame Caroline WAGNER,
Chief Administrative Officer,
- Monsieur Antoine TAGLIAVINI,
Chief Financial Officer,
- Monsieur Laurent WAGNER,
Chief Operation 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).

RÉPARTITION DES TÂCHES ENTRE LES DIRIGEANTS EFFECTIFS ET LES ADMINISTRATEURS¹

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).

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.

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

Actionnariat de WEB SCA

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

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

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

Identité des Actionnaires de référence

Sur base des déclarations reçues, la structure de l'actionnariat au 30 septembre 2017 est la suivante: **(cf. tableau ci-dessous)**

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

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

Promoteurs

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

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

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

Au total, cette action de concert porte sur 1.449.861 titres, représentant 45,79% du total des droits de vote.

Rapport de rémunération

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

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

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 et est fixe.

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

Nombre total des actions émises par WEB SCA au 30/09/2017	3.166.337	100%
Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert	1.449.861	45,79%
Réparti comme suit :		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur	1.274.361	40,25%
2. WEPS SA	1.500	0,05%
3. Robert Jean WAGNER	10.000	0,32%
4. Robert Laurent WAGNER	29.000	0,92%
5. Valérie WAGNER	40.000	1,26%
6. VLIM SA	95.000	3,00%
Free float	1.716.476	54,21%

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, le COO 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.

Montant des rémunérations pour l'exercice sous revue

La rémunération globale des Dirigeants effectifs s'établit à 796.588 €¹ pour l'exercice écoulé.²

GÉRANT STATUTAIRE

Politique de rémunération

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

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

Montant des rémunérations pour l'exercice sous revue

L'Assemblée Générale Ordinaire du 10 janvier 2017 de WEB SCA a décidé d'accorder une rémunération de 575.000 € HTVA au Gérant statutaire pour l'Exercice 2017.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Politique de rémunération

Les Administrateurs de WEPS SA, exécutifs ou non exécutifs, perçoivent une rémunération fixe et identique sous la forme de jetons de présence,

dont le montant est déterminé par l'Assemblée Générale de WEPS SA. Une rémunération fixe forfaitaire de 750 € par réunion est attribuée aux Administrateurs (en ce y compris celles tenues électroniquement).

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

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

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

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

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

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.

	Conseil d'administration	Rémunération brute (HTVA)
BOLETTE Claude	3/3	2.250 €
CLOQUET Jean-Jacques	2/2	1.500 €
DESSEILLE Claude ³	5/5	3.750 €
JACQMIN Christian	5/5	33.750 € ⁴
WAGNER Caroline	5/5	3.750 €
WAGNER Laurent	2/2	1.500 €
WAGNER Valérie	2/2	1.500 €
WEEKERS Daniel	3/5	6.750 € ⁵

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

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

(3) Il s'agit de son 1^{er} mandat en tant que personne physique.

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

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

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

Montant des rémunérations pour l'exercice sous revue

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

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

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 Monsieur Claude DESSEILLE pour une durée indéterminée. Celui-ci est Dirigeant effectif mais, d'une part, il a consenti des délégations de pouvoirs de sorte qu'il aura un caractère moins opérationnel et, d'autre part, le Conseil d'administration ne comporte pas d'Administrateur non exécutif qui ne soit pas indépendant.

Les fonctions d'auditeur interne sont toutefois déléguées à la SPRL PKF-VMB Risk Advisory, représentée par son représentant permanent Monsieur 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

	Comité d'audit	Rémunération brute (HTVA)
BOLETTE Claude	2/2	5.250 € ⁽¹⁾
CLOQUET Jean-Jacques	3/3	2.250 €
JACQMIN Christian	5/5	3.750 €
WEEKERS Daniel	5/5	15.000 € ⁽¹⁾

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

faisant des propositions pour renforcer leur efficacité.

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

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

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

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 Madame Caroline WAGNER, Dirigeant effectif.

Définition et Objet

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

La fonction de Compliance a notamment pour objet de :

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

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

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 pourvoir.

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.

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 gestionnaire des risques

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

DÉFINITION ET OBJET

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

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

requis 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 applicables¹ :

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

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

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).

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, deux opérations donnant lieu à l'application de la législation relative aux conflits d'intérêts ont eu lieu.

La première opération concerne des conflits de fonction lors des modifications intervenues dans les organes de gestion lors de la nomination des membres du Comité d'audit Monsieur Daniel WEEKERS et Monsieur Jean Jacques CLOQUET et d'un nouveau Dirigeant effectif, en la personne de Monsieur Robert Laurent WAGNER. Ce point était à l'ordre du jour du Conseil d'administration du 17 janvier 2017. Un extrait du procès-verbal est reproduit ci-après:

- « Suite au non-renouvellement du mandat de Monsieur Claude BOLETTE, le Conseil propose:
 - que Monsieur Jean-Jacques CLOQUET rejoigne le Comité d'audit en tant qu'Administrateur indépendant.
 - que Monsieur Daniel WEEKERS assure la présidence du Comité d'audit.

Monsieur Daniel WEEKERS, Monsieur Jean-Jacques CLOQUET, étant concernés par le point relatif à la composition du Comité d'audit, s'agissant de leur nomination au sein du Comité d'audit, et de la nomination du Président en ce qui concerne le premier nommé, ces derniers se sont abstenus de participer à la délibération et ont quitté la salle durant le vote;

Cette proposition est validée par les membres du Conseil d'administration présents.

- Le Conseil d'administration propose la nomination de Monsieur Laurent WAGNER en tant que Dirigeant Effectif de WEB SCA en exerçant la fonction de Chief Opération Officer (COO). Monsieur Laurent WAGNER étant directement concerné par le point, ce dernier s'est abstenu de participer à la délibération et a quitté la salle durant le vote;

Le Président confirme l'acceptation par le Comité de direction de la FSMA du 11 janvier dernier sur cette proposition. Cette proposition est validée par les membres du Conseil d'administration présents.»

La deuxième opération vise la résiliation au 31 décembre 2016 des contrats de bail existants avec les Entités du Groupe Wagner (Bel Is Immo SA, Immobal SA, Le Beau Bien SA, 3W. Concept SA, Wall Services SA, Hortiluc-Ideé Jardin SPRLU et W.Team SA) ayant leur siège social au sein de l'immeuble détenu par la SIR, avenue Mermoz 29 à 6041 Gosselies en vue de conclure un seul contrat de bail pour l'ensemble des surfaces occupées avec une société holding (SPP SA) avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2017.

Le Conseil d'administration a examiné l'opération en date du 17 janvier 2017. Un extrait du procès-verbal est reproduit ci-après :

« Compte-tenu de ce qui précède, les procédures prévues aux articles 523 et 524 du Code des sociétés ainsi que les Articles 36, 37, 38 de la loi SIR sont appliquées, les Administrateurs concernés quittent la séance, et ne participent pas aux débats.

- Description de l'opération

Il s'agit donc de résilier au 31 décembre 2016 les baux avec les Sociétés suivantes: Bel Is Immo SA, Immobal SA, Le Beau Bien SA, 3W. Concept SA, Wall Services SA et W.Team SA et de signer un nouveau bail avec la SA SPP en remplacement.

- Description des conflits d'intérêts

Cette opération présente un conflit d'intérêt étant donné que cette opération implique des sociétés liées à un ou plusieurs membres de l'actionnaire de référence.

Les conflits d'intérêts naissent en l'occurrence de la présence de la famille WAGNER en tant qu'Actionnaire de référence et Administrateurs au sein des 2 sociétés. En effet, ces sociétés ayant un Actionnaire de référence identique à celui de la SIR (Monsieur Robert Jean WAGNER, Madame Valérie WAGNER, Monsieur Robert

Laurent WAGNER) ainsi que des Administrateurs communs (Monsieur Robert Laurent WAGNER et Madame Valérie WAGNER) sont également actionnaires;

- Prix ou contrevaieur et autres conditions

Le total des loyers perçus pour l'ensemble des baux en cours s'élevait en décembre 2016 à ±2.300 €/mois, sous réserve de l'indexation à intervenir au 1^{er} janvier 2017. Il a été proposé de fixer le loyer à 2.400 €, ce qui correspond à un loyer annuel de 96 €/m².

Le montant des charges communes est fixé à 1.200 €/an.

Le montant des frais d'entretien est fixé à 750 €/an.

- Avantages de l'opération pour la SIR

- Perception de loyers

- L'opération se situe dans le cours normal de la stratégie d'entreprise de la SIR

- Diminution du volume de facturation (78 factures/an)

- Justification que le prix ou la contrevaieur est conforme aux conditions du marché

Sur base des comparatifs exposés, le prix proposé (loyer annuel de 96 €/m²) est conforme aux taux appliqués aux autres locataires du site pour ce type de bâtiments.

Les membres du Conseil présents ont donc marqué leur accord à l'unanimité sur cette opération avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2017.»

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 jusqu'à 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.

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

Aucun événement significatif postérieur à la date de clôture, susceptible d'impacter les états financiers et les résultats de la SIR arrêtés au 30 septembre 2017 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 détient depuis le 1^{er} juin 2017 une filiale. Il s'agit de la «SA Centre Commercial St Georges».

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
RISQUES STRATÉGIQUES		
GESTION DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT – DIVERSIFICATION		
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"> • Limitation légale de la capacité d'emprunt en raison d'un taux de concentration de plus de 20% de ses actifs consolidés dans des biens immobiliers formant un seul ensemble immobilier. • Diversification n'assurant pas une répartition adéquate des risques en termes d'actifs immobiliers au sens de l'article 29 de la loi SIR. 	<ul style="list-style-type: none"> • Depuis septembre 2015 WEB ne possède plus d'actif représentant plus de 20% des biens immobiliers consolidés. • Globalement, les diversifications (géographiques et sectorielles) des actifs du portefeuille représentent un objectif en cours de réalisation depuis septembre 2015; les nouveaux actifs représentent près de 21% de la valeur du patrimoine. <p>Les critères en termes de volume d'acquisition sur une zone géographique plutôt qu'une autre sont encore à préciser en vue d'obtenir des éléments de maîtrise précis.</p>
GESTION DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT – ACQUISITIONS		
Certains immeubles faisant partie du portefeuille immobilier de WEB SCA ont été acquis dans le cadre d'absorptions de sociétés ou d'acquisitions d'actions. Conformément au Code des Sociétés, en cas de fusion par absorption, l'ensemble du patrimoine actif et passif, des droits et obligations, y relatifs sont ainsi transférés à WEB SCA.	<ul style="list-style-type: none"> • L'immeuble acquis pourrait présenter des vices cachés le rendant impropre à la location ou ne pas rencontrer l'intérêt escompté de la part de locataires dont découlerait: <ul style="list-style-type: none"> – une altération du potentiel de revenus de la société, – un vide locatif. <ul style="list-style-type: none"> → 1% de la valeur d'investissement du portefeuille = 2.646 K€ → 1% des loyers nets en cours + VLE = 196 K€ • L'acquisition d'une société comportant un bien immobilier comporte un risque lié à l'acquisition concomitante de passifs. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le Conseil d'administration et l'équipe de management de WEB SCA s'efforcent d'apporter constamment une valeur ajoutée au portefeuille de la SIR, par la sélection rigoureuse des nouveaux investissements. • Les opportunités d'investissements font l'objet d'un examen des informations disponibles (marché, rendements attendus, locataires existants, potentiel..) soumis au Conseil d'administration par le management de WEB. • Afin de se préserver au maximum, WEB SCA fait appel à du personnel externe spécialisé dans l'identification de tels risques, chargé de mener à bien la due diligence comprenant les aspects juridiques, comptables, fiscaux et environnementaux. Cette mission est confiée à un réviseur externe inscrit à l'IRE.

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS ET MESURES D'ATTÉNUATION
RISQUES STRATÉGIQUES		
GESTION DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT – TRANSFORMATIONS		
<p>Toute transformation comporte un risque financier inhérent soit à sa non réalisation selon les perspectives de l'Entreprise, soit propre aux sous-traitants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Coûts de transformations supérieurs aux plannings financiers acceptés et altérant le rendement sur loyer net + VLE attendu. • Dépassement des délais de transformations escomptés prolongeant un vide locatif. • Transformation d'un immeuble dont le potentiel locatif est inférieur aux attentes. <p>→ Rendement sur loyers nets en cours + VLE = 7,41%</p> <p>→ 1% des Loyers nets en cours + VLE = 196 K€</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Personnel externe spécialisé dans l'identification de tels risques et leur gestion. WEB SCA s'entoure d'enseignes renommées et de personnes qualifiées (ingénieurs, etc.) pour effectuer les transformations de ses actifs. • Vision stratégique claire, pour le choix des immeubles, les bâtiments spécifiques sont évités et les bâtiments propices à la reconversion sont privilégiés. Chacun est analysé selon la zone dans laquelle il se trouve. • Préparation d'un dossier de transformation a priori. • Avant d'entrer dans une reconversion d'un site, les baux sont négociés et un candidat locataire existe. • Il existe à ce jour un programme annuel de remise en état soumis au Conseil d'administration.
GESTION DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT – CESSIONS		
<p>Toute cession d'immeuble de placement comporte un risque financier inhérent à sa non réalisation selon les perspectives de l'Entreprise.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Longue période de vente • Vente à un prix nettement inférieur à la valeur de réalisation potentielle générant un impact négatif sur les comptes d'exploitation <p>→ Valeur moyenne d'investissement par site = 5.630 €</p> <p>→ Impact d'un prix de cession inférieur et par 1% = 56 K€</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les cessions éventuelles, dans le respect des règles d'approbation du dossier d'agrément, relèvent à partir de 2,5 M€ du Conseil d'administration sur présentation du management: <ul style="list-style-type: none"> – processus d'appel d'offres, – définition appropriée du prix de vente, – évaluation du profil de risques des opportunités de désinvestissements sur base d'une analyse détaillée, – personnel externe spécialisé dans l'identification de tels risques et leur gestion, – identification des acheteurs potentiels, – désendettement de la société à concurrence du prix de vente sauf ré-emploi concomitant dans un bien d'investissement.

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS ET MESURES D'ATTÉNUATION
RISQUES OPERATIONNELS		
DÉPENDANCE VIS-À-VIS DE PERSONNES CLÉS		
<p>L'indisponibilité de personnes clés est de nature à compromettre le bon fonctionnement de l'Entreprise et à l'exposer à certaines dépenses palliatives et imprévues.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Blocage au niveau de la bonne continuation des activités de la Société. • Impact négatif, à moyen ou à long terme, sur la capacité opérationnelle. • Perte de membres clés du personnel. 	<ul style="list-style-type: none"> • La taille de WEB SCA permet un partage des connaissances. Les membres du management seraient dès lors capables de se substituer l'un à l'autre en cas de besoin. • Par rapport au marché dans lequel se trouve WEB SCA, des solutions externes existent puisqu'il n'y a pas de secret de fabrication lié au métier. • Selon la fonction exercée par la personne des profils sont plus ou moins aisément disponibles sur le marché. • La structure administrative et financière en place est capable d'assurer la continuité des activités. • Le nouveau progiciel (ERP) permet également une portabilité accrue de l'information et des processus entre collaborateurs de la même compétence (démarrage opérationnel prévu en Q4 2017).
SYSTÈMES D'INFORMATION		
<p>Des risques informatiques peuvent provenir de l'informatisation de WEB SCA et de la nécessaire ouverture des systèmes à l'Internet. Il s'agit de risques liés:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux systèmes permettant la disponibilité d'une information précise en temps opportun et au personnel concerné; - aux bases de données, réseau, supports software et hardware fiables; - à la sécurité de l'information. 	<ul style="list-style-type: none"> • Un coût de restauration dû à la perte d'informations. • Entrave momentanée du bon fonctionnement de l'un, ou l'autre, ou de l'ensemble des départements de l'entreprise. • Information non sécurisée ou non fiable. • Traitements manuels importants et coût y lié. • Capacité interne de résistance au changement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Audit des processus informatisés par Deloitte en 2016. • Sélection de 3 acteurs externes professionnels (EASI-Ulysse-Proximus) avec pour but d'implémenter un progiciel intégré (ERP) et d'externaliser dans le data center de Proximus l'ensemble des données informatisées (démarrage opérationnel prévu en Q4 2017).

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS ET MESURES D'ATTÉNUATION												
RISQUES OPERATIONNELS														
LOCATAIRES / VIDE LOCATIF														
<p>WEB SCA est exposée aux risques liés à la défaillance de ses locataires. La SIR pourrait être amenée à accorder des périodes de gratuités locatives. WEB SCA est exposée aux risques de départ des locataires et de renégociation.</p>	<p>• De manière globale le risque lié aux locataires peut s'exprimer sous différentes formes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - perte de revenus locatifs (insolvabilité, etc.), - gratuité locative, - détérioration du taux d'occupation, - baisse éventuelle des loyers, - frais commerciaux à exposer pour procéder à la location, - baisse de la juste valeur du portefeuille (voir risque « Evolution de la juste valeur des immeubles de placement »). 	<p>• 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.</p> <p>• La diversification accrue du parc locatif réparti non proportionnellement le risque potentiel sur plus de 300 contrats de location, parmi lesquels 2 présentent, chacun, un revenu locatif supérieur à 3% des baux en cours.</p> <p>• Des actions sont prises pour palier à la problématique liée au vide locatif:</p> <ul style="list-style-type: none"> - screening préventif du parc locatif et anticipation de l'information sur le locataire (contacts personnels), - recherche de locataires pour remplir les bâtiments ou examen du potentiel lié à la cession, - étalement des paiements pour les locataires en difficulté, - gratuité locative, - révision du loyer, - recherche par des agents chargés de la location, - paiements anticipatifs des loyers, - prix concurrentiel du m², - insertion dans le bail d'une garantie personnelle du gérant, - check ageing de façon journalière par property management, - garanties locatives constituées généralement constituées ou versées, - de nombreux locataires sont des enseignes importantes ce qui représente pour WEB SCA, une certaine sûreté financière. 												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Années</th> <th>Taux d'occupation</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2015</td> <td>94,38%</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>96,45%</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>95,17%</td> </tr> </tbody> </table>	Années	Taux d'occupation	2015	94,38%	2016	96,45%	2017	95,17%					
Années	Taux d'occupation													
2015	94,38%													
2016	96,45%													
2017	95,17%													
	<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> <tr> <td>2017</td> <td>0,33%</td> </tr> </tbody> </table>	Année	Loyers impayés (% du revenu locatif)	2016	0,32%	2017	0,33%							
Année	Loyers impayés (% du revenu locatif)													
2016	0,32%													
2017	0,33%													
	<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> <tr> <td>2017</td> <td>1,18%</td> </tr> </tbody> </table>	Année	Gratuités locatives (% du revenu locatif)	2016	1,20%	2017	1,18%							
Année	Gratuités locatives (% du revenu locatif)													
2016	1,20%													
2017	1,18%													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Le locataire le plus important (% du revenu locatif)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2017</td> <td>Cedicora = 3,20%</td> </tr> </tbody> </table>	Année	Le locataire le plus important (% du revenu locatif)	2017	Cedicora = 3,20%									
Année	Le locataire le plus important (% du revenu locatif)													
2017	Cedicora = 3,20%													
	<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>186.533,57€</td> <td>-186.533,57€</td> </tr> <tr> <td>Valeur intrinsèque d'une action</td> <td>+0,06€</td> <td>-0,06€</td> </tr> <tr> <td>Ratio d'endettement</td> <td>-0,02%</td> <td>+0,03%</td> </tr> </tbody> </table>	Variations	Impact d'une variation du vide locatif de +1% et de -1%		Résultat net	186.533,57€	-186.533,57€	Valeur intrinsèque d'une action	+0,06€	-0,06€	Ratio d'endettement	-0,02%	+0,03%	
Variations	Impact d'une variation du vide locatif de +1% et de -1%													
Résultat net	186.533,57€	-186.533,57€												
Valeur intrinsèque d'une action	+0,06€	-0,06€												
Ratio d'endettement	-0,02%	+0,03%												

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS ET MESURES D'ATTÉNUATION
RISQUES OPÉRATIONNELS		
SINISTRES		
La Société est exposée au risque de survenance d'un sinistre majeur affectant l'un ou l'autre de ses immeubles.	<ul style="list-style-type: none"> • Coûts de remise en état. • Résolution du bail par perte de son objet. • Réduction du résultat d'exploitation du portefeuille. 	<ul style="list-style-type: none"> • Face à ce risque WEB SCA s'est dotée d'un ensemble de mesures visant à protéger son patrimoine et ses revenus d'exploitation : <ul style="list-style-type: none"> – l'ensemble des actifs de WEB SCA est couvert par des assurances « valeur à neuf », revues périodiquement; – les assurances couvrent le contenant, le contenu et la perte d'exploitation éventuelle; – les assurances sont centralisées en une seule compagnie afin de réduire le nombre d'interlocuteurs (police ombrelle); – un courrier circulaire est envoyé aux locataires demandant toutes les informations concernant la protection incendie, etc. ainsi que les autres attestations y relatives; – 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; – pour certains sites (Anvers et Rhode-Saint-Genèse), la police couvre le bien, le contenu et le risque locatif. Le tout est ensuite rechargé aux locataires. • En termes de perte d'exploitation : <ul style="list-style-type: none"> – tous les bâtiments sont assurés; – loyers, charges et précomptes sont payés jusqu'à la remise en état pour exploitation; – un audit externe des contrats d'assurances a été réalisé.
VÉTUSTÉ ET REMISE EN ÉTAT DES IMMEUBLES		
La Société est exposée au risque de dégradation de ses immeubles à la suite de l'usure, ainsi qu'au risque d'obsolescence.	<ul style="list-style-type: none"> • Risque de vacance locative (investissements pour conformité aux exigences réglementaires et attentes des locataires). • Perte de revenus. 	<ul style="list-style-type: none"> • La société est dotée d'un service technique, supervisé par un ingénieur, dont la mission prévoit : <ul style="list-style-type: none"> – la revue constante des immeubles par la direction technique qui planifie les travaux, – la soumission annuelle d'un budget sur 3/5 ans des travaux préventifs, – la budgétisation des ressources financières adéquates relatives au planning des travaux approuvés. • Les investissements suivants ont été consentis : <ul style="list-style-type: none"> – en 2016: 1.347 K€ – en 2017: 4.476 K€

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

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

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS ET MESURES D'ATTÉNUATION												
RISQUES FINANCIERS														
TRÉSORERIE														
<p>WEB SCA est exposée au risque de liquidité lié au renouvellement de ses financements arrivant à échéance ou pour tout supplément de financement nécessaire au respect de ses engagements. La Société pourrait également être exposée à ce risque dans le cadre de la résiliation de ses contrats de financement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Risque d'être contraint à mettre en place de nouveaux financements à un coût plus élevé. • Annulation/résiliation des conventions de crédit ou remboursement anticipé. • Incapacité de financer les activités. 	<ul style="list-style-type: none"> • Politique financière et d'endettement prudente (montant de la dette, taux moyen, maturité, non immobilisation de trésorerie excédentaire, diversification des lignes de crédit). • Au 30/09/2017: <ul style="list-style-type: none"> – Endettement bancaire = 98.014.446 €, – Ratio d'endettement = 39,27%, – Taux de financement moyen = 1,66% IRS compris, – Maturité moyenne de la dette = 3,35 années, – Taux de couverture IRS = 56,80%. 												
RISQUES FINANCIERS														
LIQUIDITÉ DES TITRES DE WEB														
<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"> • Incapacité à pouvoir vendre ou acheter les titres. • La liquidité d'un titre s'apprécie au travers du volume moyen de transactions journalières enregistrées sur une valeur sur une période donnée. <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> <tr> <td>Exercice 2017</td> <td>614 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	Exercice 2017	614 actions	6	<ul style="list-style-type: none"> • La société a entamé un processus limité de road show. • Des contacts réguliers sont entretenus avec les financiers. • La société n'est pas un émetteur potentiel à court terme.
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												
Exercice 2017	614 actions	6												
ÉVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT														
<p>Le portefeuille immobilier est évalué trimestriellement. Cette évaluation des biens à la hausse ou à la baisse influe directement sur les fonds propres de la SIR.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Impact négatif sur le résultat net, la valeur de l'actif net et le ratio d'endettement. • Au 30/09/2017 une variation de valeur négative de 1% aurait les impacts suivants: <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>- 2.556.593€</td> <td>- 0,81€</td> <td>+ 0,39%</td> </tr> </tbody> </table>	Résultat net	Valeur intrinsèque par action	Impact sur le ratio d'endettement	- 2.556.593€	- 0,81€	+ 0,39%	<ul style="list-style-type: none"> • Approche prudente de l'expert immobilier de la Société. • Sélection rigoureuses des immeubles en termes d'attractivité, de localisation. • Disponibilité de l'expertise, des données et du personnel nécessaire pour la valorisation. • Mise en place de programmes de rénovation importants au sein du portefeuille existant. 						
Résultat net	Valeur intrinsèque par action	Impact sur le ratio d'endettement												
- 2.556.593€	- 0,81€	+ 0,39%												

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS ET MESURES D'ATTÉNUATION																				
TAUX D'INTÉRÊT																						
<p>La Société se finançant au travers d'emprunts bancaires, le cas échéant contractés à taux flottant, elle connaît un certain niveau de risque financier potentiel, lié à l'évolution négative des marchés financiers.</p>	<ul style="list-style-type: none"> En cas de hausse des taux, impact négatif sur les charges financières. Augmentation du coût de financement de l'Entreprise à plus ou moins long terme. Effet négatif sur la valeur de l'actif net et sur le résultat de la période. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Années</th> <th>% de la dette à taux flottant</th> <th>Taux d'intérêts moyen</th> <th>Ma-turité (an)</th> <th>IRS (% couvert de la dette à taux flot-tant)¹</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2015</td> <td>98,0%</td> <td>1,58%</td> <td>< 1</td> <td>86,00%</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>75,5%</td> <td>1,32%</td> <td>3,35</td> <td>76,30%</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>65,6%</td> <td>1,13%</td> <td>3,35</td> <td>56,80%</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> Une augmentation de 1 BP (point de base) des taux flottants pendant l'exercice social aurait diminué le résultat net de 2.866 € au 30/09/2017. 	Années	% de la dette à taux flottant	Taux d'intérêts moyen	Ma-turité (an)	IRS (% couvert de la dette à taux flot-tant) ¹	2015	98,0%	1,58%	< 1	86,00%	2016	75,5%	1,32%	3,35	76,30%	2017	65,6%	1,13%	3,35	56,80%	<ul style="list-style-type: none"> Lignes de crédit à taux flottant afin de bénéficier de taux court terme relativement bas et adossées à des couvertures IRS. 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. Augmentation de la proportion d'emprunts souscrits à taux fixes. Augmentation de la proportion de la dette à LT. Politique dynamique de suivi des taux comprenant les contrôles portant sur: <ul style="list-style-type: none"> le montant et la composition de l'encours de dette couvert, l'information de l'organe délibérant. Rencontres périodiques avec les banquiers.
Années	% de la dette à taux flottant	Taux d'intérêts moyen	Ma-turité (an)	IRS (% couvert de la dette à taux flot-tant) ¹																		
2015	98,0%	1,58%	< 1	86,00%																		
2016	75,5%	1,32%	3,35	76,30%																		
2017	65,6%	1,13%	3,35	56,80%																		
RISQUES FINANCIERS																						
VARIATION DE JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE DE TAUX																						
<p>Les opérations de couverture des risques de taux d'intérêt sont par nature aléatoires, car elles sont liées à des anticipations sur les évolutions des marchés financiers dans un contexte économique global empreint d'incertitudes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Effet négatif ou positif sur les capitaux propres et la valeur intrinsèque par action. Au 30/09/2017, une variation de valeur de 1 BPV (Basis Point Value) équivaut à un impact sur le Résultat net de 18,1 K€. 	<ul style="list-style-type: none"> WEB adapte sa politique de couverture à raison de la transformation de sa politique de financement, de l'évolution sur les marchés financiers des taux d'intérêts et de la maturité respective de son endettement en regard de celle des instruments de couverture de taux d'intérêts flottants. 																				
MARCHÉ BANCAIRE NON FAVORABLE À L'IMMOBILIER ET/OU À WEB																						
<p>WEB SCA dépend, dans le cadre de sa croissance, d'emprunts auprès d'établissements financiers qui pourraient avoir une lecture stratégique différente de l'évolution du marché immobilier.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Accès au crédit limité. Liquidité immédiate potentiellement réduite. Développement inorganique par le biais d'acquisitions entravé. Par tranche de 10 M€, la substitution aux emprunts bancaires d'emprunts obligataires, coûterait approximativement de 1,07% à 1,27% en plus, soit de 107 K€ à 127 K€ par an. 	<ul style="list-style-type: none"> Maintien d'un volume de crédit disponible sur lignes de crédit confirmées pour couvrir les débours opérationnels. Aucune diversification au 30/09/2017 des sources de financement entre le marché bancaire et le marché des capitaux. 																				

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS ET MESURES D'ATTÉNUATION																
RISQUE DE CONTREPARTIE																		
<p>La conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Impact négatif immédiat sur l'indépendance financière de l'entreprise. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Années</th> <th>Dettes de tiers/passif total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2015</td> <td>31,98%</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>36,35%</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>41,18%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Années</th> <th>Ratio d'endettement</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2015</td> <td>29,87%</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>33,46%</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>39,27%</td> </tr> </tbody> </table>	Années	Dettes de tiers/passif total	2015	31,98%	2016	36,35%	2017	41,18%	Années	Ratio d'endettement	2015	29,87%	2016	33,46%	2017	39,27%	<ul style="list-style-type: none"> Augmentation de la durée moyenne de l'endettement. Banques, partenaires de notoriété. Renouvellement des lignes demandés plusieurs mois à l'avance. Politique financière prudente et surveillance continue par le Conseil d'administration. Ratio d'endettement bancaire limité.
Années	Dettes de tiers/passif total																	
2015	31,98%																	
2016	36,35%																	
2017	41,18%																	
Années	Ratio d'endettement																	
2015	29,87%																	
2016	33,46%																	
2017	39,27%																	
INFLATION																		
<p>Le risque d'inflation auquel WEB SCA est exposée tient essentiellement au fait que les coûts auxquels elle doit faire face peuvent être indexés sur base d'autres indices et donc évoluer plus rapidement que les loyers.</p>	<ul style="list-style-type: none"> L'inflation est définie comme le rapport entre la valeur de l'indice des prix à la consommation pour un mois donné et l'indice de ce même mois lors de l'année précédente. Elle consiste en un risque exogène potentiel pouvant diminuer le résultat net de l'entreprise, risque éventuellement aggravé à partir du moment où les composantes de l'inflation, autres que l'indice santé, évoluent plus rapidement que ce dernier servant à l'indexation des revenus locatifs à raison des baux commerciaux. 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 30/09/2017 de 89K€. 	<ul style="list-style-type: none"> Ce risque est considéré comme exogène car relevant d'influences externes majeures étroitement corrélées au contexte économique, mais aussi aux politiques des banques centrales. Les loyers ou redevances sont indexés à la date anniversaire du contrat en fonction de l'évolution de l'indice santé ou de l'indice des prix à la consommation. La plupart des contrats de location incluent des clauses limitant les effets négatifs pour la société d'une variation négative des index précités. 																
NON-RESPECT DES COVENANTS																		
<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"> 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. La Société est exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés ou résiliés anticipativement au cas où elle ne respecterait pas les engagements pris lors de la signature de ces contrats (covenants). La remise en cause d'un contrat de financement exposerait la société à devoir mettre en place d'autres financements à un coût potentiellement plus élevé ou à vendre certains actifs dans des conditions non optimales et dans l'urgence. 	<ul style="list-style-type: none"> La Société négocie avec ses contreparties des niveaux de covenants compatibles avec ses estimations prévisionnelles et analyse régulièrement l'évolution de ces prévisions. 																

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

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

Rapport immobilier

A. Aperçu du portefeuille¹

GÉNÉRAL	30/09/2017
Valeur d'investissement des immeubles de placement	264.625.000 €
Juste valeur	255.659.314 €
Pourcentage du patrimoine	100%
Rendement (sur loyer net + VLE)	7,41%
Surface locative totale (m ²)	302.359
Taux d'occupation (%)	95,17%
Valeur d'acquisition/rénovation	174.561.235 €
Valeur assurée	255.912.310 €
IMMEUBLES INDUSTRIELS	30/09/2017
Valeur d'investissement des immeubles de placement	53.475.000 €
Juste valeur	51.364.748 €
Pourcentage du patrimoine	20,21%
Rendement (sur loyer net + VLE)	9,44%
Surface locative totale	146.419 m ²
Taux d'occupation	96,79%
Valeur d'acquisition/rénovation	37.890.494 €
Valeur assurée	82.215.000 €
IMMEUBLES COMMERCIAUX	30/09/2017
Valeur d'investissement des immeubles de placement	174.586.000 €
Juste valeur	169.178.598 €
Pourcentage du patrimoine	65,97%
Rendement (sur loyer net + VLE)	6,73%
Surface locative totale	131.831 m ²
Taux d'occupation	99,30%
Valeur d'acquisition/rénovation	104.302.008 €
Valeur assurée	108.043.460 € ²
IMMEUBLES DE BUREAUX	30/09/2017
Valeur d'investissement des immeubles de placement	32.812.000 €
Juste valeur	31.780.856 €
Pourcentage du patrimoine	12,40%
Rendement (sur loyer net + VLE)	8,07%
Surface locative totale	24.110 m ²
Taux d'occupation	73,49%
Valeur d'acquisition/rénovation	29.873.393 €
Valeur assurée	65.653.850 €
TERRAINS	30/09/2017
Valeur d'investissement des immeubles de placement	3.752.000 €
Juste valeur	3.335.111 €
Pourcentage du patrimoine	1,42%
Rendement (sur loyer net + VLE)	4,02%
Surface locative totale	- m ²
Taux d'occupation	N/A
Valeur d'acquisition/rénovation	2.495.341 €
Valeur assurée	- €

(1) Chiffres consolidés

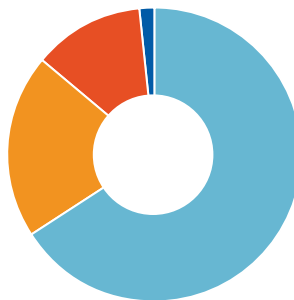
(2) hors capitaux assurés pour les biens en copropriété

1. Analyse du portefeuille¹

Les aménagements entrepris au cours de l'exercice ont eu pour objectif d'accroître la maîtrise du risque lié aux aspects de diversification du portefeuille tant en 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 300), 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

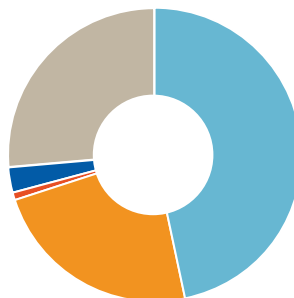
Au 30 septembre 2017, le portefeuille se compose de:



- 65,97% Immeubles commerciaux
- 20,21% Immeubles industriels
- 12,40% Immeubles de bureaux
- 1,42% Terrains

Répartition liée à l'échelle de marché des locataires

Notre offre immobilière rencontre un fort succès notamment auprès d'entreprises internationales (40,96%). 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.

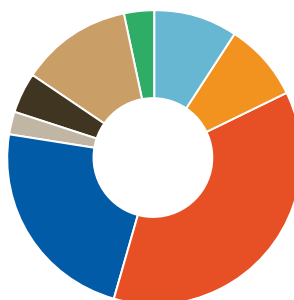


- 40,96% International
- 28,25% National
- 1,91% Physique
- 2,25% Public
- 26,64% Régional

D'autre part, les revenus locatifs, répartis sur un nombre important de locataires (± 280) permettent de fragmenter de façon sensible le risque débiteur et donc améliore la stabilité des revenus.

Répartition sectorielle des immeubles commerciaux²

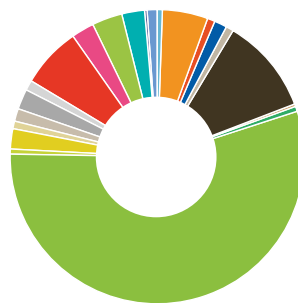
La pondération du portefeuille en termes de secteurs économiques répond d'une politique d'investissement volontariste intégrant des locataires bien répartis entre différents secteurs économiques, ce qui participe à réduire le risque cyclique potentiel notamment en période de conjoncture moins favorable.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



- 8,77% Alimentaire
- 7,51% Divers
- 31,30% Équipement maison
- 23,75% Équipement personne
- 2,66% Horeca
- 5,99% Hygiène et Beauté
- 15,31% Loisirs
- 4,73% Services

Répartition géographique³

Au 30 septembre 2017, la présence de la SIR en Région flamande s'élève à 8,84% contre 90,44% en Région wallonne. À la même date, les immeubles de placement étaient situés à raison de 55,45% 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



→ 0,68%	Anderlues
→ 4,91%	Berchem
→ 1,03%	Binche
→ 1,39%	Charleroi
→ 0,84%	Couillet
→ 10,41%	Courcelles
→ 0,31%	Eupen
→ 0,66%	Fleurus
→ 55,45%	Gosselies
→ 0,72%	Jette
→ 2,23%	Jumet
→ 0,56%	Leuze
→ 1,53%	Lodelinsart/Dampremy
→ 2,10%	Marchienne-Au-Pont
→ 1,17%	Marcinelle
→ 6,90%	Nalinnes/Gerpennes
→ 2,44%	Naninne/Wierde
→ 3,30%	Rhode-Saint-Genèse
→ 2,51%	Saint-Georges-sur-Meuse
→ 0,24%	Tournai
→ 0,63%	Ypres

Durée résiduelle des baux⁴

Les dates d'échéances sont bien réparties sur les prochaines années: 56,73% des contrats ont une date d'échéance supérieure à 5 ans. La durée résiduelle des baux est estimée en moyenne à 6,96 ans⁴, ce qui renforce la maîtrise du risque lié au vide locatif.

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



→ < 5 ans

43,27%



→ Entre 5 et 10 ans

41,99%



→ > 10 ans

14,74%

(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

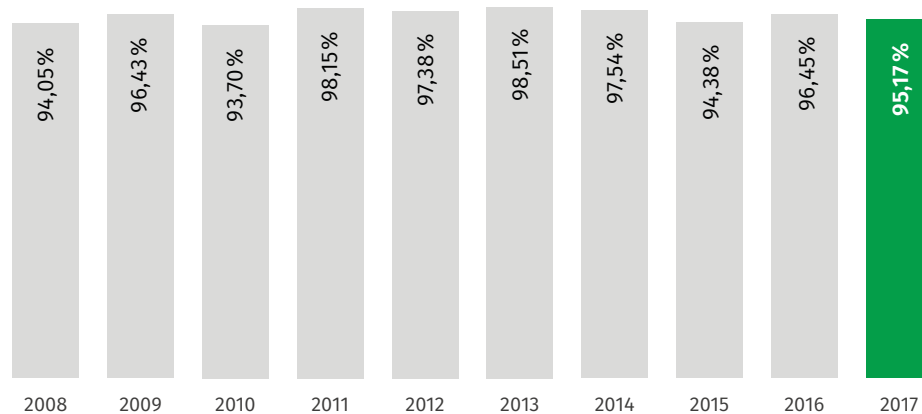
(3) sur base des revenus locatifs de la période sous revue

(4) sur base des contrats de location en cours au 30/09/2017

Taux d'occupation

Le taux d'occupation du portefeuille reste particulièrement élevé.

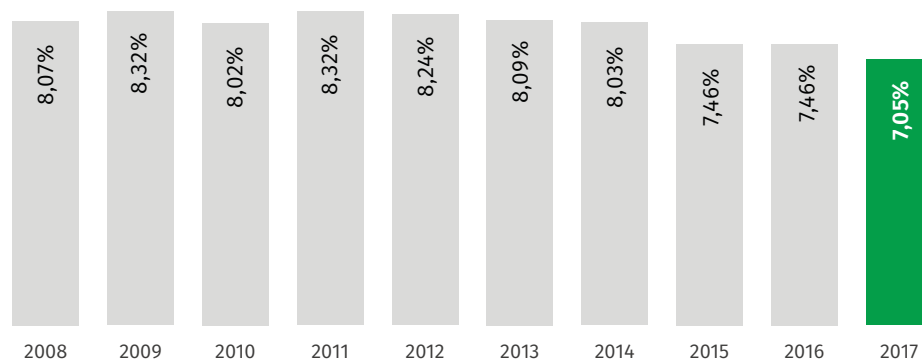
Sur une période de 10 ans, s'étalant du 30 septembre 2007 au 30 septembre 2017, nous enregistrons un taux moyen de 95,91% avec des valeurs allant de 93,29% (taux minimum au 30 septembre 2007) à 98,51% (taux maximum au 30 septembre 2013).



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 2017, nous enregistrons un rendement locatif moyen de 7,96% avec un minimum de 7,05% au 30 septembre 2017 et un maximum de 8,52% au 30 septembre 2007.



Classement des 10 principaux locataires

En fonction des revenus locatifs	%
1. CEDICORA SA	3,20%
2. PRO BAIL SA	3,10%
3. MEDIA MARKT GOSSSELIES/CHARLEROI SA	2,96%
4. AMS SENSOR PRODUCTS SA	2,25%
5. FOREVER PRODUCTS SA	2,04%
6. SOL CARBON SA	1,95%
7. MICHELIN BELUX SA	1,84%
8. DELIMMO SA	1,71%
9. HAINAUT CARAVANING CENTER SA	1,51%
10. UNIVERSITÉ DE MONS	1,39%

En fonction des superficies bâties	m ²
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 SA	7.186
6. PRO BAIL SA	6.990
7. GREEN POWER KART SA	6.600
8. FACQ SA	5.340
9. MATCH SA	5.070
10. BELGIAN RACING SA	4.300

En fonction de la durée résiduelle des baux	(années)
1. DI SA (ST-GEORGES-SUR-MEUSE)	35,4
2. PLANET PARFUM SA (ST-GEORGES-SUR-MEUSE)	34,5
3. ARGENTO M.	32,7
4. FLAMAND C.	32,7
5. TRANSITION SPORT SPRL	32,5
6. MARLIER SA	32,3
7. VOYAGES COPINE SA	31,3
8. MORABITO J.	29,5
9. CHAUSSEA BRT SPRL	25,9
10. MATCH SA	24,3

2. Descriptif du portefeuille

Immeubles industriels

Site 1 -Jumet

Rue de l'Industrie 12,
6040 Jumet

Superficie : 12.656 m²

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

Locataire(s) :

Green Power Kart

Site 3 – Gosselies

Avenue des État-Unis 90,
6041 Gosselies

Superficie : 465 m² + 18.089 m² (parking)

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

Locataire(s) :

Gimaco, Gruber Logistics, AK Business, MVS

Site 5 – Gosselies

Chaussée de Fleurus 157,
6041 Gosselies

Superficie : 12.170 m²

Année(s) de construction/rénovation : ± 1975-2008-2016

Locataire(s) :

DHL Parcel, Ertek, Facq, Newrest Servair, Bertoncello, Sentiers du Monde

Rue du Cerisier,
6041 Gosselies

Superficie : 6.323 m²

Année(s) de construction/rénovation : 1974-1996-2013

Locataire(s) :

Inter-carrelage, Sonaca, TEC Charleroi

Site 6 – Eupen

Rue de l'Industrie 23,
4700 Eupen

Superficie : 8.342 m²

Année(s) de construction/rénovation : ± 1980-2004

Locataire(s) :

AS24

Site 8 – Gosselies

Rue de la Glacerie 122,
6180 Courcelles

Superficie : 32.926 m²

Année(s) de construction/rénovation :

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

Locataire(s) :

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

Site 11 – Gosselies

Rue des Émailleries 4-12,
6041 Gosselies

Superficie : 10.778 m²

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

Locataire(s) :

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

SITE 12 – FLEURUS

Avenue de l'Espérance 1,
6220 Fleurus

Superficie : 3.797 m²

Année(s) de construction/rénovation : 1992

Locataire(s) :

Greday's

SITE 17 – GOSELIES AÉROPOLE

Rue Adrienne Boland 10,
6041 Gosselies

Superficie : 2.054 m²

Année(s) de construction/rénovation : 1995

Locataire(s) :

Atteccam

Avenue Jean Mermoz 33,
6041 Gosselies

Superficie : 2.753 m²

Année(s) de construction/rénovation : 1995

Locataire(s) :

Belgian Racing

Rue Adrienne Boland 24,
6041 Gosselies

Superficie : 10.413 m²

Année(s) de construction/rénovation : 1995

Locataire(s) :

Michelin

Rue Adrienne Boland,
6041 Gosselies

Superficie : 272 m²

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

Locataire(s) :

Balteau IE

SITE 24 – GOSELIES

Rue des Émailleries 4,
6041 Gosselies

Superficie : 8.841 m² bâtis
2.413 m² parking

Année(s) de construction/rénovation :

1998-2000-2002-2006-2012

Locataire(s) :

Confort Déménagements, Gritec, Houdan Cuisines, RTL
Belgium, Sigma Studio, SFIC, Transvia, PSL Logistic Service,
My Park

SITE 30 – MARCHIENNE-AU-PONT

Rue Thomas Bonehill 30,
6030 Marchienne-au-Pont

Superficie : 13.687 m²

Année(s) de construction/rénovation : 1950-2010

Locataire(s) :

Solcarbon, Staw, Proximus, Safe conduite

SITE 33 – GOSELIES

Avenue Jean Mermoz 29,
6041 Gosselies

Superficie : 1.583 m²

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

Locataire(s) :

Gateway Communications, DAS, R. Scholl, SPP, Banque
Van Breda

Avenue Jean Mermoz 29,
6041 Gosselies

Superficie : 7.321 m²

Année(s) de construction/rénovation : 1992

Locataire(s) :

Temps D'un Délice, Van Oirschot
Verwarminggsgroothandel, Jacobs Sud, PSB Sonorisation,
Préparation technique

Avenue Jean Mermoz 29,
6041 Gosselies

Superficie : 7.678 m²

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

Locataire(s) :

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

Immeubles commerciaux

SITE 2 – COUILLET

Route de Philippeville 196-206,
6010 Couillet

Superficie : 1.861 m²

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

Locataire(s) :

Eweta, Win châssis, AD Delhaize

SITE 4 – NALINNES BULTIA I

Rue d'Acoz 5,
6280 Gerpinnes

Superficie : 1.513 m²

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

Locataire(s) :

Lachapelle, Art de Vue, Planet Parfum, Orange Belgium,
3OM Tattoo By Boris, AB Commerciale, Barber Shop,
Taverne du Bultia, Clerebaut Bijouterie,
CKS Coiffeur Designer

Route de Philippeville 6,
6120 Nalennes

Superficie : 330 m²

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

Route de Philippeville 193,
6280 Gerpinnes

Superficie : 588 m²

Année(s) de construction/rénovation : 2003

Locataire(s) :

Styl Cuisines, Nutripharm, Ricoh

SITE 9 – GOSSELIES RUE DU CHEMIN DE FER

Avenue des États-Unis 38-40,
6041 Gosselies

Superficie : 2.500 m²

Année(s) de construction/rénovation : 2011-2017

Locataire(s) :

Engels, AD Delhaize

Avenue des États-Unis 34, 6041
Gosselies

Superficie : 2.500 m² bâtis
6.602 m² terrain

Année de construction : 2008

Locataire(s) :

Urban Soccer

Avenue des États-Unis 38-40,
6041 Gosselies

Superficie : 2.500 m²

Année(s) de construction/rénovation : 2011-2017

Locataire(s) :

Le comptoir Européen du Pneu

SITE 10 – GOSSELIES DEMANET

Rue de Namur 136-138,
6041 Gosselies

Superficie : 27.195 m²

Année(s) de construction/rénovation :

1920-2011-2013-2016

Locataire(s) :

Van Marcke, Cuisines Schmidt, Rev'Intérieur, Mondial
Textiles,

Medi-Market, Maxi Zoo, Kid'S City, Poker Jeans, Damart,
Cassis-Paprika, Action, City Form

Rue de Namur 140,
6041 Gosselies

Superficie : 6.071 m²

Année(s) de construction/rénovation : 2005

Locataire(s) :

Media Markt

SITE 13 – GOSSELIES CITY NORD

Centre Commercial City Nord,
Route Nationale 5,
6041 Gosselies

Superficie : 31.152 m²

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

Locataire(s) :

Ava, Quatuor, Vandenborre, Krêfel,
Rack Store, Planet Parfum, Literie Prestige, Casa, Kvik,
Ikone Fashion Store, Pronti, Brantano, Chaussea,
Krinkels, Media Markt, Di, Aquality Protect, Cerece
Security, Vandeputte Safety Experts, Nabil Sat, Antica
Gelateria, Veritas, Bristol, La Pause, Leen Bakker,
Messaline, Au Temps Fleuri, l'Adriatic, Adriatic Pizzeria,
Emocion Resto Bar, Hema, Be Kitchen, Planet Pneus,
Babylon, Luxus Maniet, Lidl

SITE 14 – ANDERLUES

Chaussée de Mons,
6150 Anderlues

Superficie : 1.550 m²

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

Locataire(s) :

C. Bellini, Bouba city

SITE 20 – COURCELLES

Rue Général de Gaulle 12,
6180 Courcelles

Superficie : 2.600 m²

Année(s) de construction/rénovation : ± 1950-2004

Locataire(s) :

Commerces: Bel&Bo, Olivier Dachkin, Shoe

SITE 23 – GOSELIES

Route Nationale 5,
6041 Gosselies

Superficie : 5.046 m²

Année(s) de construction/rénovation : de 1993 à 2013

Locataire(s) :

Bulthaupt, Comptoir Européen du Pneu, Eggo Kitchen House, Inside
Concept,
Pro-Duo, X²O

SITE 26 – LODELINSART

Chaussée de Bruxelles 296,
6042 Lodelinsart

Superficie : 5.263 m²

Année(s) de construction/rénovation : 1987

Locataire(s) :

Hainaut Caravaning

SITE 31 – BINCHE

Rue Zéphirin Fontaine 50-70,
7130 Binche

Superficie : 2.508 m²

Année(s) de construction/rénovation :

1964-1999-2007-2010

Locataire(s) :

New Binche Automobile

SITE 32 – GOSELIES CHOTARD

Centre Commercial Espace Nord,
Route Nationale 5,
6041 Gosselies

Superficie : 11.798 m²

Année(s) de construction/rénovation : de 2000 à 2017

Locataire(s) :

Univers du Cuir, Magic Center, Sarro Cuisines, Bowling One,
Circus, Wild West, Loft Club, The Room, Le Roi Du Matelas,
Carglass, Délice Grill, Quick, Laser Game Evolution, Sun & Zen

SITE 34 – GOSELIES

Rue des Bancroix,
6041 Gosselies

Superficie : 3.180 m²

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

Locataire(s) :

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

SITE 35 – JUMET, NOUVELLE ROUTE DE BRUXELLES

Chaussée de Bruxelles 378, 6040 Jumet

Superficie : 1.976 m²

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

Locataire(s) :

On 600 Bien, Coiffure Spinelli T, World Gym

SITE 36 – LEUZE-EN-HAINAUT

Rue de Condé 62,
7900 Leuze-en-Hainaut

Superficie : 1.530 m²

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 m²

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

Locataire(s) :

Commerces: Veritas, Di, Damart, Club,

CBC Banque, Body Concept Training,
Hunkemöller, Rose Beef, Botiq, Aloès,
Shop for Geek

12 appartements

SITE 38 – COURCELLES, LIDO SHOPPING

Rue Philippe Monnoyer 70,
6180 Courcelles

Superficie : 4.309 m²

Année(s) de construction/rénovation : 2005-2011-2012

Locataire(s) :

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

SITE 42 – PERONNES-LEZ-BINCHE

Avenue Léopold III 5,
7134 Péronnes-lez-Binche

Superficie : 3.360 m²

Année(s) de construction/rénovation : 2000

Locataires :

CB Invest

SITE 43 – NANINNE

Chaussée de Marche 878,
5100 Naninne

Superficie : 3.223 m²

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

Locataire(s) :

Commerces: A.M.I. Automobile, Meubles mailleux

SITE 44 – WIERDE

Chaussée de Marche 657,
5100 Wierde

Superficie : 2.225 m²

Année(s) de construction/rénovation : 1990-1991-2013

Locataire(s) :

C-Storm, Literie Prestige, Nawagym, Professional Kitchen
Service

SITE 45 – MARCINELLE, BEAU BIEN

Avenue de Philippeville 145-157,
6001 Marcinelle

Superficie : 2.681 m²

Année(s) de construction/rénovation : 2008-2015-2017

Locataire(s) :

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

6 appartements

SITE 46 – JETTE

Rue Henri Werrie 78,
1090 Jette

Superficie : 1.018 m²

Année(s) de construction/rénovation : 2015

Locataire(s) :

Basic Fit

SITE 47 – YPRES

Paterstraat 5,
8900 Ypres

Superficie : 1.483 m²

Année(s) de construction/rénovation : 1704-1922-2015

Locataire(s) :

Basic Fit

SITE 48 – TOURNAI

Rue des Chapeliers 20,
7000 Tournai

Superficie : 875 m²

Année(s) de construction/rénovation : 1935-1998-2007

Locataire(s) :

IKONE

SITE 50 – ST GEORGES SUR MEUSE

Rue campagne du Moulin 17-57,
4470 Saint Georges sur Meuse

Superficie : 13.094 m²

Année(s) de construction/rénovation : 2011-2014

Locataire(s) :

Transitions sports, Leenbakker, Shoe discount, Trafic, Blokker,
Planet parfum, Bubba ride, MM tandance, JBC, Marques à
suivre, Renmans, Aldi, Orchestra, Figuratif, Gelatéria John-
John, California sun, Voyages copine, Bbrasserie O bar,
Amusement with prize, Corposana, Les enfants de la table
ronde, Cabinet d'expertise comptable Samuel Dejon,
Construct Homes, Duferco, ICT Group, AC First, CHR citadelle,
Argento, Flamand

Immeubles de bureaux

SITE 15 – RHODE-SAINT-GENÈSE

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

Superficie : 8.220 m²

Année(s) de construction/rénovation : 1992

Locataire(s) :

Sleepstore, Living House, Butterfish Group, Clear Lake, Triolet,
Tomach Engeneering, Intrel, Solidbot, Telenet, Trois architectes,
Insafron, Digital, LG Pronet, Servihome, BNP Paribas, L'Hermitage,
Orange Belgium, Proximus, Jungers, EPM, Cuir Center, Igjenair,
Synlab, IRE

SITE 16 – BERCHEM, ALBBERTBUILDING

Belpairestraat 2,
2600 Berchem

Superficie : 11.180 m²

Année(s) de construction/rénovation :

± 1970– ± 1990–2007–2013

Locataire(s) :

Aldi, BT Limited, van In, Van Out, IMS Sensors
Belgium, De Boeck, I-Fitness, Randstad

SITE 18 – CHARLEROI, UNIVERSITÉ DE MONS

Boulevard Joseph II 38-42,
6000 Charleroi

Superficie : 2.452 m²

Année(s) de construction/rénovation : 1996-2007

Locataire(s) :

UMons

SITE 19 – JUMET

Rue Frison 56,
6040 Jumet

Superficie : 1.091 m²

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 m²

Année(s) de construction/rénovation : ± 1950-2004

Locataire(s) :

Aurelio Cigna

SITE 22 – GOSELIES

Rue de Namur 138,
6041 Gosselies

Superficie : 1.230 m²

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 m²

Année(s) de construction/rénovation : NA

Locataire(s) :

Marlier

SITE 33 – GOSSELIES

Avenue Jean Mermoz 29,
6041 Gosselies

Superficie : 12.000 m²

Année(s) de construction/rénovation : NA

Locataire(s) :

My Park, Europcar

SITE 39 – DAMPREMY

Chaussée de Bruxelles 100,
6020 Dampremy

Superficie : 20.000 m²

Année(s) de construction/rénovation : NA (terrain)

Locataire(s) :

Univers du Cuir

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. A CE JOUR, CES MISSIONS D'EXPERT IMMOBILIER SONT CONFIEES 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 RENOUVELABLE.

Pour cette mission, elle est représentée, depuis la dernière Assemblée générale ordinaire de WEB SCA, par Monsieur 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 m² du portefeuille au 31 décembre 2014, soit 281.670 m². En cas de variation supérieure à 10% de la superficie totale des biens le montant précité est adapté.

1. Méthodes d'évaluation

Définitions

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

1. Par « **valeur vénale** » (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 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 m²). En somme, il s'agit du ratio entre le loyer perçu (ou loyer passant) et le loyer potentiel total (câd, 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 outil 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 de 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 m²).

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

• Première méthode: capitalisation de la valeur locative estimée

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

• Deuxième méthode: prix unitaires

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

• Troisième méthode: valeur actualisée des flux de trésorerie (cash flow)

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

• Valeur admise

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

2. Rapport de l'Expert Immobilier

Concerne: Évaluation du Portefeuille de la s.c.a. W.E.B. au 30 septembre 2017.

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 2017**, 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 payé par l'acquéreur, qui représente substantiellement tous les frais transactionnels. Pour les immeubles sis en Belgique, le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation du bien. Les deux premières conditions, et donc le montant des droits à payer, ne sont connues que lorsque la vente a été conclue. Sur base

de l'étude des experts immobiliers indépendants datée du 8 février 2006, revue le 30 juin 2016, le taux moyen des coûts de transaction est estimé à 2,5%.

Pour les immeubles ayant une Valeur d'Investissement supérieure à 2,5 millions € (frais inclus), la valeur probable de réalisation, correspondant à la juste valeur (Fair Value), telle que définie par le référentiel IFRS 13, peut donc être obtenue par déduction d'un montant de droit équivalent à 2,5% de la valeur d'investissement. Ce taux de 2,5% sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à +/- 0,5%.

Pour les immeubles qui ont une valeur d'investissement inférieure à 2.500.000 €, les droits à déduire sont équivalents aux droits d'enregistrement classiques (de 10% ou de 12,5%), de la région de Belgique dans laquelle ils sont situés.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la **valeur d'investissement** des biens repris ci-dessus **s'élève à 264.625.000 EUR** (deux cent SOIXANTE-quatre millions six cent vingt-cinq 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 255.659.314 EUR** (DEUX cent CINQUANTE-cinq millions six cent cin-quante-neuf mille trois cent quatorze 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 7,05% de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement moyen passerait à 7,41% de la valeur d'investissement.

Le taux d'occupation (sur base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier s'établit désormais à 95,17%.

Sur base de la répartition sectorielle reprise dans les tableaux récapitulatifs, le patrimoine est constitué de 20,21 % d'immeubles industriels, de 65,97 % d'immeubles commerciaux, de 12,40 % d'immeubles de bureaux et de 1,42 % de terrains.

Le niveau des loyers nets en cours plus la valeur locative estimée pour la partie vide est supérieur de 5,75 % à la valeur locative normale estimée de l'ensemble du patrimoine à ce jour.

Nous vous prions, Madame, d'agréer l'expression de nos sentiments distingués.

Bruxelles, le 17 octobre 2017

Winssinger & Associés S.A.



Christophe ACKERMANS* MRICS Head
of Valuation & Advisory

Valorisation générale consolidée au 30/09/2017

	Année(s) de construction/ rénovation	m ²	Loyer net
IMMEUBLES INDUSTRIELS			
Courcelles – Rue de la Glacerie 122	1920-1980-1990-2005-2013	32.926	993.196 €
Marchienne-Au-Pont – Rue T. Bonehill 30	1950-2010	13.687	360.766 €
Jumet – Rue de l'Industrie 12	1970-2007	12.656	158.400 €
Gosselies – Chaussée de Fleurus 157	1974-1975-1996-2008-2013	19.023	695.679 €
Eupen – Rue de l'Industrie 23	1980-2004	8.342	218.947 €
Jumet – Rue Ledoux 38	1980	Vendu	Vendu
Gosselies – Rue des Emailleries 1-3	1988-2000-2002-2006-2012	9.042	441.483 €
Gosselies – Rue de l'Escasse	1.960	10.298	174.510 €
Gosselies – Aéroport	1995-2001	15.628	565.030 €
Gosselies – Avenue J. Mermoz 29	1992-1995-2006-2007-2013	20.397	1.057.545 €
Gosselies – Avenue des Etats-Unis 90	1999-2007	623	110.405 €
Fleurus – Avenue de l'espérance 1	1992	3.797	112.317 €
TOTAL		146.419	4.888.278 €
IMMEUBLES COMMERCIAUX			
Gosselies – rue de Namur 138-140	1920-2011-2013 + 2005	16.847	1.450.128 €
Gosselies – RN 5	1980-2002-2012	5.046	577.216 €
Gosselies – Chotard	2000-2001-2002-2007	11.798	930.160 €
Jumet – RN5	1993-1997-2008-2011	1.976	98.927 €
Gosselies – City Nord	de 1980 à 2017	31.152	3.314.159 €
Gosselies – Rue du Chemin de fer	2008-2011	6.155	391.653 €
Binche – Rue Z. Fontaine 50-70	1964-1999-2007-2010	2.508	119.124 €
Leuze-en-Hainaut – Rue Condé 62	1930-1968-1988-1996	1.530	96.843 €
Nalinnes – Rue d'acoz 5	1998-1999-2001-2003	2.421	373.960 €
Courcelles – Rue Monnoyer 70	2005-2011-2012	5.713	510.765 €
Courcelles – Avenue Général De Gaulle 16-20	1950-2004	2.546	211.346 €
Fleurus – Chaussée de Charleroi 150	2009	Vendu	VENDU
Couillet – Route de Philippeville 196-206	2006	1.864	144.544 €
Anderlues – Chaussée de Mons 56-56b	2008-2013	2.490	116.982 €
Jumet – Chaussée de Bruxelles 268	1975	Vendu	Vendu
Péronnes-lez-Binche – Avenue Léopold III 5	2000	3.360	59.292 €
Naninne – Chaussée de Marche 878-880	inconnu – 2013	3.223	212.616 €
Lodelinsart – Chaussée de Bruxelles 296	1987	5.263	258.054 €
Wierde – Chaussée de Marche 651-657	1990-1991-2013	2.225	209.720 €
Gerpennes – Rue du Bultia 85-87		6.353	836.473 €
Marcinelle – Avenue de Philippeville 141-143		2.681	242.590 €
Jette – Rue H. Werrie 76		1.018	123.720 €
Ieper – Paterstraat 5		1.483	109.487 €
Tournai – rue des Chapeliers 20	1935-1998-2007	875	48.000 €
Saint-Georges-sur-Meuse – rue Campagne du Moulin 17-57		13.303	1.233.378 €
TOTAL		131.831	11.669.139 €
Jumet – Rue Frison 56	1940-1991-2007-2009-2013	1.091	73.719 €
Charleroi – Boulevard Joseph II 38-40-42	996-2007	2.452	237.951 €
Berchem - Belpairestraat 20	1970-1990-2007-2013	10.683	849.994 €
Courcelles – Avenue Général De Gaulle 12	1950-2004	447	72.786 €
Gosselies – Rue de Namur 138	1920-2011-2012-2013	1.217	84.239 €
Rhode-St-Genèse – Chaussée de Waterloo 198	1992	8.220	626.251 €
TOTAL		24.110	1.944.941 €
TERRAINS			
Gerpennes – Chaussée de Philippeville 212		projet	62.182 €
Loverval – Chaussée de Philippeville		projet	0 €
Dampremy – Chaussée de Bruxelles 100		projet	3.600 €
Gosselies - Avenue J. Mermoz		Parkings	85.218 €
TOTAL		-	151.000 €
TOTAL GENERAL		302.359	18.653.357 €

VLE ¹	Valeur d'investissement	Fair value	Rendement (sur loyer net + VLE)	Taux d'occupation ²	% portfolio
793.450 €	7.663.000 €	7.476.098 €	13,05%	99,33%	2,90%
312.818 €	2.561.000 €	2.498.537 €	14,09%	100,00%	0,97%
306.998 €	2.841.000 €	2.771.707 €	11,04%	50,51%	1,07%
692.283 €	9.121.000 €	8.898.537 €	7,63%	100,00%	3,45%
225.196 €	2.495.000 €	2.217.778 €	8,78%	100,00%	0,94%
Vendu	Vendu	Vendu			
426.547 €	5.395.000 €	5.263.415 €	8,18%	100,00%	2,04%
176.754 €	1.616.000 €	1.436.444 €	10,80%	100,00%	0,61%
528.555 €	6.415.000 €	6.032.108 €	8,81%	100,00%	2,42%
1.018.500 €	12.796.000 €	12.483.902 €	8,26%	100,00%	4,84%
100.730 €	1.194.000 €	1.061.333 €	9,25%	100,00%	0,45%
109.691 €	1.378.000 €	1.224.889 €	8,15%	100,00%	0,52%
4.691.520 €	53.475.000 €	51.364.748 €	9,44%	96,79%	20,21%
1.350.825 €	24.298.000 €	23.705.366 €	5,97%	100,00%	9,18%
528.384 €	8.155.000 €	7.956.098 €	7,08%	100,00%	3,08%
869.680 €	13.399.000 €	13.072.195 €	6,94%	100,00%	5,06%
125.582 €	1.808.000 €	1.607.111 €	5,47%	75,39%	0,68%
3.018.943 €	45.482.000 €	44.372.683 €	7,29%	100,00%	17,19%
383.375 €	5.737.000 €	5.597.073 €	6,83%	100,00%	2,17%
79.035 €	1.065.000 €	946.667 €	11,19%	100,00%	0,40%
91.800 €	1.199.000 €	1.065.778 €	8,08%	100,00%	0,45%
371.330 €	5.602.000 €	5.371.794 €	7,01%	95,29%	2,12%
467.533 €	6.755.000 €	6.590.244 €	7,56%	100,00%	2,55%
204.404 €	2.590.000 €	2.526.829 €	8,16%	100,00%	0,98%
Vendu	Vendu	Vendu	Vendu	Vendu	
135.080 €	1.841.000 €	1.636.444 €	7,85%	100,00%	0,70%
109.188 €	1.336.000 €	1.187.556 €	8,76%	100,00%	0,50%
Vendu	Vendu	Vendu	Vendu	Vendu	
118.080 €	1.371.000 €	1.218.667 €	6,64%	65,18%	0,52%
204.775 €	2.716.000 €	2.649.756 €	7,83%	100,00%	1,03%
303.467 €	4.015.000 €	3.917.073 €	6,43%	100,00%	1,52%
198.725 €	2.616.000 €	2.552.195 €	8,02%	100,00%	0,99%
884.365 €	15.974.000 €	15.584.390 €	5,24%	100,00%	6,04%
232.075 €	3.939.000 €	3.842.927 €	6,16%	100,00%	1,49%
96.270 €	1.426.000 €	1.267.556 €	8,68%	100,00%	0,54%
118.670 €	1.645.000 €	1.495.455 €	6,66%	100,00%	0,62%
61.630 €	865.000 €	768.889 €	5,55%	100,00%	0,33%
1.255.720 €	20.752.000 €	20.245.854 €	5,94%	100,00%	7,84%
11.208.934 €	174.586.000 €	169.178.598 €	6,73%	99,30%	65,97%
60.550 €	701.000 €	623.111 €	10,52%	100,00%	0,26%
192.318 €	2.855.000 €	2.785.366 €	8,33%	100,00%	1,08%
1.150.240 €	13.680.000 €	13.346.341 €	8,19%	75,88%	5,17%
55.060 €	737.000 €	655.111 €	9,88%	100,00%	0,28%
91.595 €	1.224.000 €	1.088.000 €	6,88%	100,00%	0,46%
992.340 €	13.615.000 €	13.282.927 €	7,77%	59,21%	5,15%
2.542.103 €	32.812.000 €	31.780.856 €	8,07%	73,49%	12,40%
62.182 €	1.263.000 €	1.122.667 €	4,92%	100,00%	0,48%
0 €	463.000 €	411.556 €	0,00%	N/A	0,17%
pm	1.565.000 €	1.391.111 €	0,23%	N/A	0,59%
29.000 €	461.000 €	409.778 €	18,49%	100,00%	0,17%
91.182 €	3.752.000 €	3.335.111 €	4,02%	N/A	1,42%
18.533.739 €	264.625.000 €	255.659.314 €	7,41%	95,17%	100,00%

(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 représentant plus de 5%

Au 30 septembre 2017, la Société possède 7 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
Gosselies - City Nord	45.482.000 €	44.372.683 €
Gosselies - rue de Namur 138-140	24.298.000 €	23.705.366 €
St-Georges-sur-Meuse - rue Campagne du Moulin 17-57	20.752.000 €	20.245.854 €
Gerpinnes - Rue du Bultia 85-87	15.974.000 €	15.584.390 €
Berchem - Belpairestraat 20	13.680.000 €	13.346.341 €
Rhode-St-Genèse - Chaussée de Waterloo 198	13.615.000 €	13.282.927 €
Gosselies - Chotard	13.399.000 €	13.072.195 €
Gosselies - Chotard	Durée totale bail	Durée résiduelle
L'Univers du Cuir	9	0,7
Sarro Cuisines	9	3,2
Magic Center	27	23,3
Bowling Circus	27	11,7
Circus Casino	18	0,9
Immo Retail	36	18,5
Loft Club	9	6,5
Laser Game Evolution	9	8,7
The Room	9	8,0
Planet Sun	9	5,9
Le Roi du Matelas	9	4,7
Mega Grill	9	5,7
Carglass	9	2,7
Clear Channel	9	5,3
Quick	9	7,9
Clear Channel	9	8,7
Rhode-St-Genèse - Chaussée de Waterloo 198	Durée totale bail	Durée résiduelle
VB Interior Consult	9	3,7
Living House	9	3,7
Espace Cuir Benelux	9	8,7
Igienair	9	8,5
Butterfish	0,25	0,2
Butterfish	0,25	0,3
Butterfish	1	0,9
IRE	0,25	0,3
Synlab Belgium	9,00	8,7
Tomach Engineering	9	2,5
Trois Architectes	9	2,2
Intrel	9	0,7
Insafron	1	0,6
Digital	1	0,8
LG Pronett	1	0,7
Servihome	9	7,7
Liégeois Group	0,25	0,3
BNP Paribas	9	5,4
L'Hermitage	9	6,3
Telenet	9	6,7
Orange Belgium	18	0,2
Proxioms	18	1,1
Jungers T.	1	0,3
EPM	1	0,3

St-Georges-sur-Meuse - rue Campagne du Moulin 17-57	Durée totale bail	Durée résiduelle
JBC	9	2,4
Marques à suivre	18	11,3
Aldi	27	20,6
Boucherie Renmas	24	20,6
Orchestra	18	11,4
Olivier Ferrant	9	7,6
John John	36	29,5
California Sun	27	20,4
Voyages Copine	36	31,3
O Bar	9	2,4
Amusement with Prize	9	2,4
MM Tendances	9	5,5
Bubba ride	9	5,4
Planet Parfum	36	34,5
Club	9	8,3
Trafic	18	14,7
Shoe Discount	18	14,3
Leenbakker	18	14,6
Transition sports	36	32,5
Corpösana	9	5,7
Les enfants de la Table Ronde	15	11,7
Argento M.	36	32,7
Flamand C.	36	32,7
Cabinet d'expertise comptable Dejon	9	7,6
Construct Homes	9	7,6
Duferco	9	7,1
ICT	9	8,7
CHR de la Citadelle	9	5,9
Ac First	9	7,0
Delhaize	9	8,9
Di	36	35,4
Gosselies - rue de Namur 138-140	Durée totale bail	Durée résiduelle
City Form	9	8,3
Damart	9	7,9
Medi-Market	9	6,0
Cassis	9	2,6
Poker Jeans	9	7,8
Cuisines Schmidt	9	5,5
Mazi Zoo	9	5,3
Van Marcke	9	4,7
Mondial Textiles	9	3,8
Rêv'Intérieur	27	22,0
Media Markt	20	7,6
Action	27	23,1
Kid's City	9	5,2

Gosselies - City Nord	Durée totale bail	Durée résiduelle
Ava	9	6,7
Quatuor	36	7,6
Vanden Borre	9	7,9
Kréfel	18	9,7
Rack Store	18	15,6
Planet Parfum	27	9,6
Literie Prestige	9	3,6
Casa	27	9,0
Kvik	9	1,2
Ikône Fashion Store	9	7,9
Pronti	9	1,2
Chaussea	27	25,9
Media Market	12	7,6
Krinkels	1	0,5
Di	9	1,1
Nabilosat	9	7,3
Group Protect	9	7,3
Cerese Security	9	8,6
Vandeputte Safety Experts	9	4,5
Antica Gelateria	9	1,7
Veritas	9	4,7
Bristol	9	6,7
Leenbakker	9	2,0
La pause	9	8,5
Messaline Hair & Beauty	9	5,9
Au Temps Fleuri	9	3,7
Pizzeria Titanic	9	7,9
Laissez-vous tenter	9	4,5
Emocion Resto Bar	9	6,7
Babylon	9	7,4
Hema	9	6,9
Lidl	27	21,1
Planet Pneus	9	0,7
Be Kitchen	9	8,7
Le Break	9	0,3
Studio Telecom Proximus	9	7,3
Nineteen	9	5,9
Tape à l'Œil	9	4,7
Anjali	9	2,5
Gamecash	9	8,3
Jogging+	9	5,3
JBC	9	2,5
Sportsdirect.com	9	6,7
Chaussures Luxus-Maniet	9	3,3
Lidl	27	21,1
Berchem - Belpairestraat 20	Durée totale bail	Durée résiduelle
Randstad	9	6,2
Aldi	27	14,8
BT Limited	18	8,2
I-Fitness	9	2,8
AMS Sensor Belgium	9	7,1
Editions Van In	9	1,7
Van Hout	1,50	1,1

Gerpennes - Rue du Bultia 85-87	Durée totale bail	Durée résiduelle
Degraux / Adam	9	7,7
Lada / Soumillon	3	2,8
Artuso / Demaret	3	0,1
.abrice	1	0,1
Khouiled S.	3	2,7
Hannecart T.	3	2,8
Fit Concept Training	9	6,9
Limbourg / Robben	9	5,1
Pareja / Viron	9	5,2
Lemoine / Lebecq	3	2,7
Codron A.	9	8,0
CBC Banque	27	22,9
Veritas	9	4,9
Damart	9	4,9
Hunkemöller	9	5,1
Shop for Geek	9	8,8
Rose Beef	9	7,7
Di	9	4,9
Club	9	4,8
Van Dorpe / Masotti	3	2,4
Botiq	9	7,9
Aloès	9	8,7

Immeubles représentant 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 marchés¹

Le marché immobilier des bureaux en Belgique

Marché occupationnel

Malgré une baisse d'activité, la demande placée au T3 s'élève à un niveau convenable de 56.000 m². En plus des marchés clés d'Anvers et de Gand, Louvain, Liège et Namur se sont distingués grâce à une poignée de transactions sur des espaces de plus de 3000 m², y compris dans plusieurs bâtiments de grade C. Plusieurs projets spéculatifs seront bientôt livrés et de nombreux occupants ont préloqué des espaces dans des immeubles lancés à blanc en cours de construction. De plus, des mouvements impliquant de grands occupants sont attendus en Flandre ainsi qu'en Wallonie.

Le take-up à Charleroi s'élevait à 700 m² au T3. **(Figure 1)**

Le loyer prime sur les marchés régionaux reste stable à EUR 155/m²/an et est situé à Namur et Anvers. Le loyer prime à Liège a augmenté pour la première fois depuis 2012 pour atteindre EUR 145/m²/an.

Le loyer prime à Charleroi est stable avec un niveau de EUR 130/m²/an, le loyer moyen se situe à EUR 102/m²/an. **(Figure 2)**

FIGURE 1 – TAKE-UP CHARLEROI, M²

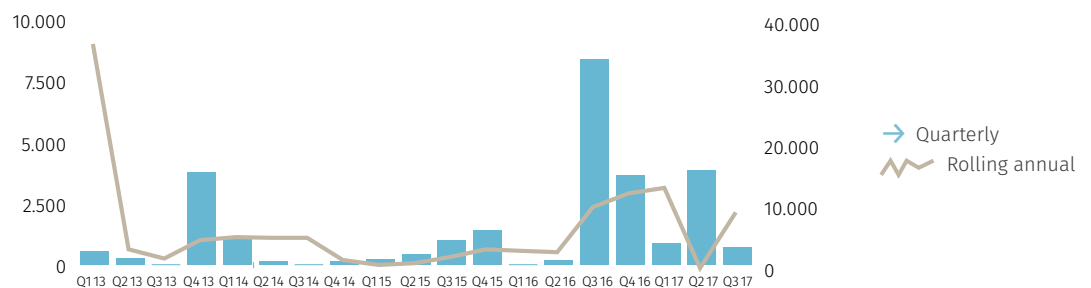
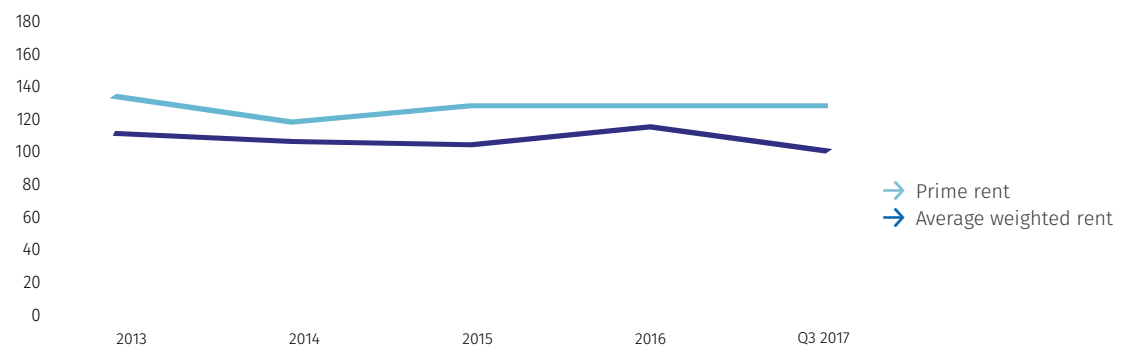


FIGURE 2 – LOYERS CHARLEROI, EUR/M²/AN



(1) Source: Cushman & Wakefield

Marché de l'investissement

Les marchés de bureaux régionaux commencent à se distinguer comme une alternative à Bruxelles où la concurrence pour acquérir des biens de qualité est féroce. En effet, les investisseurs internationaux commencent à se tourner vers les marchés régionaux où plusieurs actifs de type « core » vont être mis sur le marché et devraient générer de beaux rendements dans un contexte d'activité occupationnelle globalement saine et fiable.

Perspectives

L'activité occupationnelle bénéficiera du pipeline spéculatif, d'autant plus que plusieurs grands occupants sont à la recherche d'espaces sur les marchés régionaux. Les volumes investis devraient croître sans trop de difficultés d'ici la fin de 2018 avec des produits de qualité variable attendus sur le marché. Les rendements devraient dès lors se compresser à partir du début de 2018 en raison de la qualité et du volume des produits sur le marché.

Le marché de l'immobilier de commerces en Belgique

Marché occupationnel

Les volumes de take-up étaient comparables à la moyenne des années précédentes cette année. La demande d'occupants diminue légèrement, même pour les emplacements privilégiés; nous commençons à voir de la vacance à ces emplacements. Il y a donc des opportunités en ce qui concerne les détaillants internationaux moyens et des marchés de masse. Des marges réduites et des faillites internationales ont incité certaines marques à quitter le marché, bien qu'il y ait eu assez de nouveaux venus pour prendre leur place. Plusieurs enseignes internationales recherchent des opportunités pour ouvrir des magasins d'ancrage sur des emplacements core mais les processus décisionnels sont fastidieux. AS Adventure & Juttu ont signé pour reprendre 5.500 m² du Marks & Spencer au Toison d'Or à Bruxelles. Le secteur de la cosmétique est très actif avec des marques comme Atelier Rebul qui ont déjà loués cinq magasins cette année. Le projet The Mint à Bruxelles aura ouvert ses portes Place de la Monnaie au mois d'octobre, entièrement loué avec entre autre Uniqlo (1.878 m²), Hema (2.000 m²), Decathlon (1.600 m²), Carrefour (1.279 m²) et Kiabi (1.924 m²). New Yorker a finalisé la location de 2.500 m² Rue de la Chaussée 67 à Mons. L'ouverture du Centre Commercial Rive Gauche (38.000 m²) dans le

centre de Charleroi a été l'évènement principal qui stimulera le marché de commerces du centre-ville dans son ensemble.

Marché de l'investissement

Quelques €454 millions ont été investis sur le marché retail durant les trois premiers trimestres de 2017, un niveau encore bien inférieur au total de 2016 de €1,18 milliards. Les investisseurs institutionnels locaux et internationaux démontrent une réelle volonté acquisitive. La vente du Centre Commercial Médiacité (Liège) à CBRE GI pour quelques €250 millions était la plus grande transaction en 2016. Il existe encore plusieurs grandes propriétés sur le marché, comme le Woluwe Shopping Center, ainsi que des portefeuilles de biens en rues commerçantes. Donc malgré un début d'année lent, nous nous attendons à encore une bonne année pour les investissements en retail. Les rendements élevés ont baissé au cours des dernières années dans tous les segments du retail.

Perspectives

Les rendements dans les secteurs primes devraient toucher leur minimum en 2017 et 2018 alors que les taux d'intérêts devraient témoigner d'une hausse. On estime que les rendements sont au minimum maintenant et on peut s'attendre à une légère hausse des rendements à partir de 2018-2019.

Les perspectives pour les marchés secondaires sont moins certaines car les occupants et les investisseurs réévaluent leurs niveaux de risque.

La situation à Charleroi et environs

Rue de la Montagne

Complètement réaménagée au début des années '80, elle rassemblait les grandes chaînes nationales et internationales. Le secteur textile et les magasins de vêtements en particulier y étaient 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 a très fort augmenté et les loyers les plus élevés s'élevaient à € 250/m²/an pour un magasin standard de 150 m² à 200m²

avec 6m de façade; ce loyer représente une baisse de +/-€100/m²/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€300/m²/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 de mise. De manière générale, les rues commerciales secondaires en Belgique sont mises sous pression depuis 2009 et les niveaux de loyers s'en ressentent.

Ville II

Créé en 1990, ce centre commercial compte 92 magasins, pour une surface totale de 16.591 m². En 2012, le centre a pu bénéficier d'une extension de 8.000 m².

On y note la présence de grandes enseignes, telles que C&A, Carrefour Market, Blokker, Superdry et Casa. Les loyers peuvent y dépasser €615/m²/an aux meilleurs emplacements, et s'élèvent à €300/m²/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.

Projets de développement commerciaux à Charleroi et en Wallonie

Enseigne	Surface GLA (m ²)
Primark	5.800
C&A	3.198
Zara	2.516
H&M	2.510
Kiabi	1.509
JBC	970
Delhaize	966
Bershka	931
Pull & Bear	828
Burger King	748

Le projet mixte Rive Gauche, développé par Saint-Lambert Promotion, a été inauguré en mars 2017. Le projet est constitué d'un centre commercial de 38.000 m², 108 chambres d'hôtel et 16 business flats, une soixantaine de logements, et 1000 places de parking. Les enseignes locomotives sont:

Le nouveau projet mixte River Towers à Charleroi (le site ex-Inter Beton entre Rue de Montigny et la Sambre) attend ses permis; on y prévoit 7.708 m² de commerces, dont un supermarché de 1.200 m², 3.257 m² de magasins pour équipement de la personne et 3.251m² pour le secteur de la décoration.

Le retail park Les Bastions de 10.000 m² à Tournai, développé par Wereldhave, a ouvert ses portes au premier trimestre de 2016. Par ailleurs, le retail park de 47.000 m² aux Grands Prés de Mons, développé par Ikea a ouvert en 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) a aussi ouvert 14 magasins le 17 août 2016.

À Farciennes, le projet de Centre Commercial « Les Jardins de Sainte-Catherine » (ex-Città Verde) a été revu à la baisse de 55.000 m² vers 18.000 m².

Le projet de Centre Commercial La Strada à La Louvière est revu par son promoteur Wilhelm: les plans actuels tablent sur 28.000 m² mais devraient encore se concrétiser; le promoteur pense éventuellement pouvoir le combiner avec un pôle culture encore à définir et un hôtel qui, pour le moment, n'a pas encore d'investisseur défini.

Audima envisage des travaux de rénovation et d'agrandissement pour ses Cora de La Louvière et Châtelineau (extensions éventuelles de 6.000 m² et 13.000 m² respectivement).

À Liège, Wereldhave, va rénover et agrandir le complexe Belle-Île en 2018: l'extension comprend 22 nouvelles surfaces commerciales (11.500 m²), pour un total de 121 magasins sur 42.000 m². L'extension va permettre notamment aux cafés et restaurants de disposer de terrasses.

À Verviers, le projet de Centre Commercial « Au fil de l'Eau » a été repris par City Mall qui envisagerait une ouverture en 2021 de 85 commerces et 12 restaurants sur une surface commerciale de 28.000 m²

Le marché semi industriel et logistique en Belgique

Marché occupationnel

La demande dans le segment semi industriel a été saine comme d'habitude avec 187.000 m² de demande placée en Belgique au T3, portant le total actuel en 2017 à 565.000 m², soit un niveau supérieur (entre 20.000 m² à 50.000 m²) aux dernières années. Dans le Hainaut, le take-up au T3 s'élevait à 6,000 m².

Le take-up logistique demeure faible avec 98.000 m² enregistrés au T3, soit légèrement plus que la moitié de la moyenne quinquennale. Les transactions de taille manquent, tandis que les districts clés sur l'axe Bruxelles-Anvers n'ont pas enregistré beaucoup de take-up cette année, ce qui est symptomatique de la situation sur ce marché en 2017. Un nouveau projet de taille dans le Port de Gand vient d'être annoncé et constitue une bonne nouvelle pour le marché logistique. Il n'y a pas eu de take-up logistique enregistré dans le Hainaut au T3.

Marché de l'investissement

La demande pour les actifs qualitatifs est toujours en vogue. Les investisseurs locaux parviennent à obtenir de bons rendements grâce à des accords créatifs (sale & leasebacks, baux long terme, partenariats avec des développeurs, etc.), tandis que les investisseurs étrangers seraient probablement amenés à payer davantage dû au fait que les actifs de qualité à vendre sont pratiquement inexistant.

Perspectives

En raison du contraste entre une demande forte et une offre faible sur le marché des investissements, nous nous attendons à ce que les rendements prime se compressent davantage en 2018.

De grands projets tels que dans le Port de Gand, ainsi que la future reconversion du site Ford Genk, ou encore de l'ancien site Petroleum Zuid à Anvers renforceront les perspectives du secteur logistique à long terme.

FIGURE 3: TAKE-UP SEMI INDUSTRIEL, WALLONIE, 000 M²

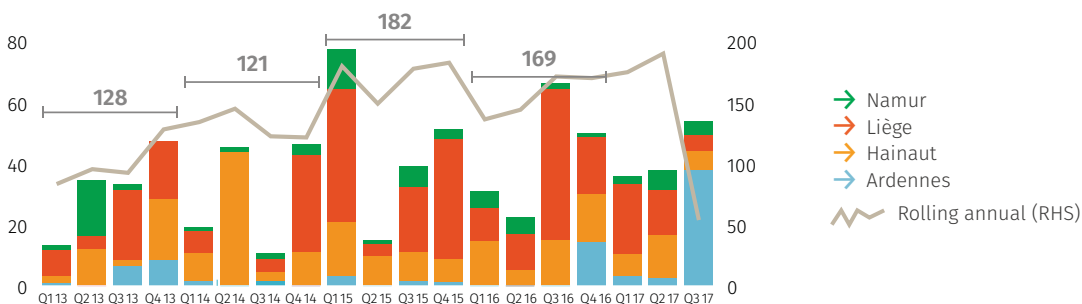
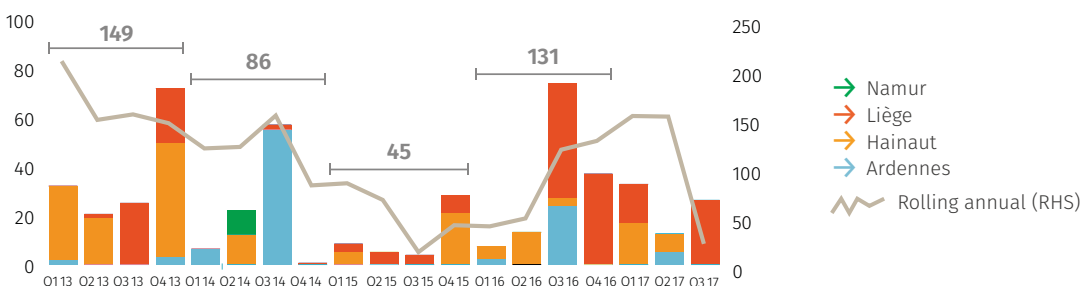


FIGURE 4: TAKE-UP LOGISTIQUE, WALLONIE, 000 M²



Rapport financier

A. Rapport du Commissaire¹

sur les états financiers consolidés
pour l'exercice clos le 30 septembre 2017

Dans le cadre du contrôle légal des états financiers consolidés de Warehouses Estates Belgium SCA (« la Société ») et de sa filiale (conjointement « le Groupe »), nous vous présentons notre rapport du Commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur l'audit des états financiers consolidés ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés en tant que Commissaire par l'Assemblée Générale du 10 janvier 2017, conformément à la proposition du Gérant Statutaire, émise sur recommandation du Comité d'Audit. Notre mandat de Commissaire vient à échéance à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les états financiers consolidés de l'exercice clos au 30 septembre 2019. Ceci est la première année que nous exerçons le contrôle légal des états financiers consolidés de la Société.

Rapport sur l'audit des états financiers consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des états financiers consolidés du Groupe, comprenant l'état consolidé de la situation financière au 30 septembre 2017 ainsi que l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau des flux de trésorerie consolidés de l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes reprenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives. Le total de l'état consolidé de la situation financière s'élève à '000' EUR 261.642 et l'état consolidé du résultat global se solde par un résultat global positif de '000' EUR 17.297.

À notre avis, les états financiers consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière consolidée du Groupe au 30 septembre 2017, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière ('IFRS') telles qu'adoptées par l'Union Européenne et implémentées par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes Internationales d'Audit ('ISA'). Les responsabilités

qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du Commissaire relatives à l'audit des états financiers consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des états financiers consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu du Gérant Statutaire et des préposés de la Société les explications et informations requises pour notre audit.

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

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des états financiers consolidés de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des états financiers consolidés pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Valorisation des immeubles de placement

Point clé de l'audit

La Société a, à son actif, des immeubles de placement pour un montant agrégé de '000' EUR 255.659 au 30 septembre 2017. Les normes

(1) La rémunération s'élève à 35.600 € HTVA hors frais, hors débours (4%), hors cotisation IRE de 1,3% et cotisation fixe de 40 € par exercice pour l'examen des comptes annuels.

internationales d'information financière prescrivent que les immeubles de placement soient valorisés à leur juste valeur. La détermination de cette juste valeur dépend fortement d'estimations dont les plus significatives sont la valeur locative de l'immeuble, son taux d'occupation, les frais d'entretien et de réparation estimés et le taux d'actualisation utilisé.

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

La valorisation des immeubles de placement est considérée comme un point clé de l'audit en raison de leur montant significatif dans les états financiers et de la complexité et du caractère subjectif du processus de valorisation.

Pour de plus amples informations sur la valorisation des immeubles de placement, nous vous prions de vous référer aux notes 2.3 et 5 des états financiers consolidés.

Comment avons-nous traité ce point clé dans le cadre de notre audit ?

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

- En ce qui concerne l'évaluation externe, nous réconcilié le rapport de l'évaluateur externe désigné avec les états financiers consolidés au 30 septembre 2017 et avons évalué l'objectivité, l'indépendance et l'expertise de l'évaluateur externe désigné.
- Nous avons également estimé, pour une sélection d'immeubles, le caractère raisonnable des paramètres principaux, tels que décrits ci-dessus, en les comparant aux paramètres estimés et hypothèses retenues par nos experts. Là où ces paramètres estimés différaient sensiblement de ceux utilisés par l'évaluateur externe désigné, nous avons établi l'impact de cette différence sur la juste valeur, aussi bien de l'immeuble de placement individuel que de celle du portefeuille d'investissements immobiliers entier. Nous avons revu le caractère raisonnable des variations de

la juste valeur des immeubles de placement par rapport au 30 septembre 2016.

En tenant compte des règles communément admises pour les droits de mutation des immeubles détenus par des sociétés immobilières réglementées (voir note 2.3 des états financiers consolidés), nous avons vérifié les droits de mutations hypothétiques appliqués.

Nous avons également comparé les valeurs de réalisation des immeubles de placement cédés en cours d'exercice avec leur juste valeur dans les états financiers avant cession.

- Nous nous sommes enfin assurés du caractère raisonnable des informations fournies dans les notes aux états financiers consolidés et de leur conformité avec les normes internationales d'information financière.

Valorisation des instruments financiers dérivés

Point clé de l'audit

Afin de couvrir les risques relatifs à la variation des taux d'intérêt sur ses crédits, Warehouses Estates Belgium SCA a conclu plusieurs contrats dérivés de taux (voir note 17 des états financiers consolidés). Les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur. La Société ayant choisi de ne pas appliquer les principes très exigeants de comptabilisation des transactions de couverture des normes internationales d'information financière, les variations de juste valeur des dérivés sont comptabilisées dans le compte de résultat.

Les justes valeurs des instruments dérivés sont déterminées sur base de modèles financiers complexes et de paramètres financiers observables (voir note 14 des états financiers consolidés). Étant entendu que les calculs de valorisation sont complexes et requièrent une dose de jugement, nous considérons la valorisation de ces instruments financiers dérivés comme un point clé de notre audit.

Comment avons-nous traité ce point clé dans le cadre de notre audit ?

Nous avons obtenu des lettres de confirmation bancaires afin de valider l'existence et l'exhaustivité des contrats au 30 septembre 2017. Nous avons ensuite recalculé, de façon indépendante et avec l'aide de nos experts, la juste valeur de

l'ensemble de ces contrats et comparé les valeurs obtenues avec celles reprises dans les états financiers consolidés.

Nous nous sommes également assurés du caractère raisonnable des informations fournies dans les notes aux états financiers consolidés et de leur conformité avec les normes internationales d'information financière.

Autre point

Les comptes annuels de Warehouses Estates Belgium SCA pour l'exercice clos le 30 septembre 2016 ont été audités par un autre Commissaire qui a émis, dans son rapport en date du 28 novembre 2016, une opinion sans réserve sur ces comptes annuels.

Responsabilités du Gérant Statutaire relatives aux états financiers consolidés

Le Gérant Statutaire est responsable de l'établissement des états financiers consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union Européenne et implémentées par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement d'états financiers consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des états financiers consolidés, il incombe au Gérant Statutaire d'évaluer la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si le Gérant Statutaire a l'intention de mettre le Groupe en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du Commissaire relatives à l'audit des états financiers consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir une assurance raisonnable que les états financiers consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du Commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux Normes Internationales d'Audit permettrait de toujours détecter toute

anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux Normes Internationales d'Audit et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le Gérant Statutaire, de même que des informations fournies, par cette dernière, les concernant;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par le Gérant Statutaire du principe comptable de continuité d'exploitation et, sur la base des éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du Commissaire sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du

Commissaire. Des situations ou événements futurs peuvent cependant conduire le Groupe à cesser son exploitation;

- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés et évaluons si les états financiers consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle;
- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du Groupe et ce afin d'exprimer une opinion sur les états financiers consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du Groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons au Comité d'Audit notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Nous fournissons également au Comité d'Audit une déclaration sur notre respect des règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au Comité d'Audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des états financiers consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit.

Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités du Gérant Statutaire

Le Gérant Statutaire est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les états financiers consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables

en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les états financiers consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel.

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

A notre avis, à l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les états financiers consolidés, celui-ci concorde avec les états financiers consolidés pour le même exercice, d'une part, et a été établi conformément à l'article 119 du Code des sociétés, d'autre part.

Dans le cadre de notre audit des états financiers consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les états financiers consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les états financiers consolidés, à savoir les autres éléments contenus dans le rapport financier annuel, comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

- Nous n'avons pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des états financiers consolidés et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des états financiers consolidés visées à l'article 134 du Code des sociétés ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe des états financiers consolidés.

Autres mentions

Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au Comité d'Audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Sint-Stevens-Woluwe, le 4 décembre 2017

PwC Reviseurs d'Entreprises scrl
Le Commissaire
Représentée par

Damien Walgrave
Reviser d'Entreprises

B. États financiers

1. Comptes consolidés

État consolidé de la situation financière (en€)

	Notes	IFRS 30/09/2016	IFRS 30/09/2017
ACTIF			
I. Actifs non courants		226.152.426	255.693.514
C. Immeubles de placement	5	226.108.026	255.659.314
– Immeubles disponibles à la location		226.108.026	255.659.314
– Projets de développement		-	-
E. Actifs financiers non courants		-	-
– Autres		-	-
– Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation		-	-
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	6	44.400	34.200
II. Actifs courants		5.576.465	5.948.310
A. Actifs détenus en vue de la vente	7	356.444	-
– Immeubles de placement		356.444	-
B. Actifs financiers courants		-	-
– Prêts et créances		-	-
D. Créances commerciales	8,14	4.460.623	4.882.703
E. Créances fiscales et autres actifs courants	9,14	25.528	24.778
– Autres		25.528	24.778
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	10,14	274.552	357.733
G. Comptes de régularisation	11	459.319	683.096
– Charges immobilières payées d'avance		104.115	146.345
– Autres		355.204	536.751
TOTAL DE L'ACTIF		231.728.891	261.641.824
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		147.497.346	153.902.079
A. Capital	12	8.403.938	8.403.938
– Capital souscrit		10.000.000	10.000.000
– Frais d'augmentation de capital		-1.596.062	-1.596.062
B. Primes d'émission	12	26.924.110	26.924.110
C. Réserves	13	92.165.573	101.277.099
a) Réserve Légale		40.376	40.376
b) Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		75.287.005	85.589.359
c) Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-8.445.526	-8.723.530
e) Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-1.699.926	-2.257.869
m) Autres réserves		2.455.361	2.455.361
n) Résultats reportés des exercices antérieurs		24.528.284	24.173.402
D. Résultat net de l'exercice		20.003.725	17.296.932
– Résultat de l'exercice		20.003.725	17.296.932

		IFRS	IFRS
	Notes	30/09/2016	30/09/2017
PASSIF			
I. Passifs non courants		57.046.908	78.884.564
A. Provisions		-	-
B. Dettes financières non courantes	14,15	57.046.908	78.884.564
a) Établissements de crédit		56.904.017	78.710.559
c) Autres		142.892	174.006
- Garanties locatives reçues		142.892	174.006
F. Passifs d'impôts différés		-	-
II. Passifs courants		27.184.637	28.855.181
B. Dettes financières courantes	14,16	19.025.870	19.303.887
a) Établissements de crédit		19.025.870	19.303.887
C. Autres passifs financiers courants	14,16	2.257.869	1.482.198
- Instruments de couverture	17	2.257.869	1.482.198
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	14,18	1.438.804	4.538.365
a) Exit tax		-	1.677.094
b) Autres		1.438.804	2.861.271
- Fournisseurs		916.902	1.146.652
- Impôts, rémunérations et charges sociales		521.902	1.714.618
E. Autres passifs courants	14,19	24.857	24.859
- Dettes envers entreprises liées		-	-
- Autres		24.857	24.859
F. Comptes de régularisation	20	4.437.237	3.505.872
- Revenus immobiliers perçus d'avance		2.973.359	3.088.751
- Intérêts et autres charges courus non échus		1.463.878	417.121
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		231.728.891	261.641.824

		IFRS	IFRS
		30/09/2016	30/09/2017
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale ¹		46,58 €	48,61 €
Cours de bourse		64,50 €	61,67 €
Valeur du patrimoine immobilier		226.108.026 €	255.659.314 €
Ratio d'endettement suivant Art. 27 de l'AR du 07/12/2010		33,46%	39,27%
Capitalisation boursière		204.228.737 €	195.268.003 €

(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.

État consolidé du résultat global (en €)

	Notes	IFRS 30/09/2016	IFRS 30/09/2017
I. Revenus locatifs	21	16.142.991	17.120.056
A. Loyers		16.320.942	17.287.399
C. Gratuités locatives		-192.950	-209.946
E. Indemnités de rupture anticipée de bail		15.000	42.603
III. Charges relatives à la location	22	-156.832	32.791
A. Loyers à payer sur locaux pris en location		-	-
B. Réductions de valeur sur créances commerciales		-207.581	-195.156
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		50.748	227.947
RÉSULTAT LOCATIF NET		15.986.159	17.152.847
IV. Récupération de charges immobilières		-	2.376
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs		-	2.376
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	23	2.599.900	2.788.479
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		1.030.440	1.088.065
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		1.569.460	1.700.414
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	24	-	-
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	25	-2.858.365	-3.408.161
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-1.107.289	-1.607.232
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-1.751.076	-1.800.929
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	26	2.296	6.141
RÉSULTAT IMMOBILIER		15.729.989	16.541.682
IX. Frais techniques	27	-890.467	-687.945
A. Récurrents		-146.618	-165.704
- Primes d'assurance		-146.618	-165.704
B. Non récurrents		-743.848	-522.241
- Grosses réparations		-611.202	-508.096
- Sinistres		-132.646	-14.145
X. Frais commerciaux	28	-46.978	-56.930
A. Commissions d'agence		-29.254	-37.025
B. Publicité		-17.473	-19.905
C. Frais juridiques		-251	-
XII. Frais de gestion immobilière	29	-1.548.005	-2.139.946
A. Honoraires versés aux gérants		-1.303.062	-1.875.646
- Honoraires de la gérance		-575.000	-736.000
- Rémunération des organes de gouvernance		-655.462	-1.067.046
- Honoraires de l'expert immobilier		-72.600	-72.600
B. Charges de gestion d'immeubles		-244.943	-264.300
- Avocats		-42.621	-56.723
- Taxes et redevances		-202.322	-207.577
- Amortissements sur immeubles		-	-
CHARGES IMMOBILIÈRES		-2.485.449	-2.884.821
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		13.244.540	13.656.861

	Notes	IFRS 30/09/2016	IFRS 30/09/2017
XIV. Frais généraux de la société	30	-1.436.900	-1.017.072
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	31	251.218	186.369
A. Etalement des gratuités		-	72.834
B. Autres		251.218	113.536
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		12.058.858	12.826.158
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	32	-	29.944
A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente – frais de transaction)		-	954.388
B. Valeur comptable des immeubles vendus		-	-924.444
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	33	10.024.350	5.443.580
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement		11.096.772	7.068.872
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement		-1.072.422	-1.625.291
XIX. Autre résultat sur portefeuille	34		-207.612
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		22.083.208	18.092.070
XX. Revenus financiers	35	1.652	160
A. Intérêts et dividendes perçus		1.652	160
XXI. Charges d'intérêts nettes	36	-1.519.807	-1.557.782
A. Intérêts nominaux sur emprunt		-1.001.833	-1.039.410
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-517.974	-518.372
XXII. Autres charges financières	37	-3.386	-5.480
A. Frais bancaires et autres commissions		-3.386	-5.480
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	38	-557.943	775.671
A. Instruments de couverture autorisés		-557.943	775.671
– Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-557.943	775.671
RÉSULTAT FINANCIER		-2.079.484	-787.431
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		20.003.725	17.304.639
XXV. Impôts des sociétés	39	-	-7.707
Impôt		-	-7.707
XXVI. Exit tax			
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	40	20.003.725	17.296.932
Autres éléments du résultat global			
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. Écarts 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		-	-
RÉSULTAT GLOBAL		20.003.725	17.296.932
RÉSULTAT DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION¹	41	6,32	5,46

(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.

Tableau des flux de trésorerie consolidés (en €)

	IFRS 30/09/2016	IFRS 30/09/2017
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE¹	131.482	197.173
Résultat de l'exercice	20.003.725	17.296.932
+/- Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers)	1.521.541	1.563.102
+/- Variation de la juste valeur des instruments financiers ²	557.943	-775.671
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	-	7.707
Eléments sans effet de trésorerie	-9.867.518	-5.460.461
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placements	-10.024.350	-5.397.727
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placements	-	-29.944
+ Pertes de valeur (- reprises de perte de valeur) sur créances commerciales	156.832	-32.791
- Amortissements	-	-
Variations du besoin en fonds de roulement	1.245.270	578.663
Mouvements des éléments de l'actif	-732.655	-454.333
Créances commerciales	-570.022	-296.954
Autres Créances	-4.298	11.655
Charges à reporter et produits à recevoir	-158.335	-169.035
Mouvements des éléments du passif	1.977.925	1.032.996
Dettes commerciales	115.880	76.833
Provisions LT	-	-
Variation des dettes fiscales et sociales	-29.888	2.757.863
Autres Dettes	53.728	-822.835
Charges à imputer et revenus à reporter	1.838.205	-978.865
Variation des actifs non courants	10.200	10.200
Impôts payés (+ impôts encaissés)	-	-7.707
Autres	-	-
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES (A)	13.471.161	13.212.765
- Acquisitions immeubles de placement	-16.378.119	-11.814.364
+ Cessions immeubles de placement	-	954.388
- Projets de développement et travaux d'aménagement	-1.347.274	-4.475.707
+ Récupération de TVA ²	190.747	-
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente	-	-
+ Cessions autres actifs	-	-
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B)	-17.534.646	-15.335.684
+ Augmentation des dettes financières	64.326.315	15.159.238
- Diminution des dettes financières	-47.706.019	-420.458
Intérêts payés	-1.523.194	-1.574.848
Intérêts reçus	1.652	11.746
Dividendes payés	-10.892.199	-10.892.199
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT (C)	4.206.556	2.283.479
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	274.552	357.733

(1) À noter que l'état ci-dessus prend en considération la filiale Centre Commercial St Georges, détenue à 100%, à partir du 01/06/2017.

(2) Voir Note 5.

État consolidés des variations de capitaux propres (en €)

	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres totaux
AU 30/09/2015	8.403.938	26.924.110	64.137.756	38.920.017	138.385.821
Affectation du résultat			3.499.534	-3.499.534	-
Dividende distribué				-10.892.199	-10.892.199
Résultat global				20.003.725	20.003.725
AU 30/09/2016	8.403.938	26.924.110	67.637.289	44.532.009	147.497.346
Affectation du résultat			9.466.407	-9.466.407	-
Dividende distribué				-10.892.199	-10.892.199
Résultat global				17.296.932	17.296.932
AU 30/09/2017	8.403.938	26.924.110	77.103.697	41.470.334	153.902.079

2. Notes aux états financiers consolidés

NOTE 1 - Informations générales sur la société

Warehouses Estates Belgium S.C.A. (ci-après dénommée «WEB SCA» ou la «Société») est une société Immobilière Réglementée (SIR) de droit belge. La date de clôture des exercices comptables de la Société est établie le 30 septembre de l'année. Son siège social est établi à 6041 Gosselies, Avenue Jean Mermoz 29 (Belgique).

La Société a une participation de 100%, directement, dans sa filiale Centre Commercial St Georges SA. La filiale de WEB SCA clôture ses comptes au 30 septembre.

La Société présente des états financiers consolidés en date du 30 septembre 2017. Le Conseil d'administration de WEB SCA a arrêté les états financiers en date du 20 novembre 2017 et en a autorisé la publication en date du 08 décembre 2017.

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.

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

La société est cotée sur Euronext Brussels.

NOTE 2 - Principales méthodes comptables

2.1 Base de préparation

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

• Depuis le 1^{er} juin, la Société a une participation de 100%, directement, dans sa filiale dénommée Centre Commercial St Georges SA.

Cette filiale de WEB SCA clôture ses comptes au 30 septembre tout comme sa mère WEB SCA.

Le Conseil d'administration de cette filiale est composé de :

- la SCA C. DESSEILLE représentée par Monsieur Claude DESSEILLE, Président,
- Monsieur Laurent WAGNER, Vice-Président,
- Monsieur Antoine TAGLIAVINI,
- Madame Valérie WAGNER,
- Madame Caroline WAGNER.

Il n'existe aucune restriction qui limite la capacité de WEB SCA d'avoir accès aux actifs ou de les utiliser et de régler les passifs.

L'acquisition de la SA Centre Commercial St Georges ne constitue pas un ensemble intégré d'activités et d'actifs en mesure de générer un rendement au sens de l'IFRS 3, cette acquisition est dès lors considérée comme une acquisition d'actifs auxquels ne s'applique pas l'IFRS 3, la juste valeur des actions acquises est concentrée dans un actif (l'immeuble acquis). WEB SCA consolide cette filiale par intégration globale au 30/09/2017.

WEB SCA a consenti au 30/09/2017 une avance, sous forme de prêt rémunéré, à sa filiale Centre Commercial St Georges de 854.695 € et destinée à la gestion de son besoin en fonds de roulement.

• La SCCRL PWC Reviseurs d'entreprises, ayant son siège social à 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Woluwedal 18 a été nommée Commissaire, Monsieur Damien WALGRAVE, réviseur d'entreprises, a été nommé pour la représenter et se charger de l'exercice dudit mandat.

• Pour la préparation de ses états financiers consolidés au 30 septembre 2017, la Société a analysé et, le cas échéant, appliqué les normes et interprétations nouvelles qui sont entrées en vigueur lors de cet exercice commencé le 1^{er} octobre 2016.

Par ailleurs la Société n'a pas anticipé l'application des normes et interprétations nouvelles ou amendées qui ont été émises avant la date de clôture de ses états financiers consolidés mais dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice sous revue.

• Statut d'adoption des nouvelles normes en date du 1^{er} janvier 2017

Il n'y a aucune interprétation ou amendement aux normes dont l'application est obligatoire pour

la première fois à partir de l'exercice comptable débutant au 1^{er} janvier 2017.

Les amendements à la norme suivante sont d'application obligatoire pour la première fois à partir de l'exercice comptable débutant au 1^{er} janvier 2017 et ne sont pas encore adoptés par l'Union européenne:

- Amendements à la norme IAS 12 - Impôts sur le résultat concernant la comptabilisation des actifs d'impôt différés pour pertes non réalisées (date d'entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2017). Ces amendements visent à la simplification de la comptabilisation des actifs d'impôt différés liés à des instruments financiers mesurés à la juste valeur.
- Amendements à la norme IAS 7 - Tableau des flux de trésorerie (date d'entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2017). Ces amendements introduisent une information supplémentaire qui permettra aux utilisateurs des états financiers d'apprécier les changements dans les dettes provenant des activités de financement. Cette modification fait partie des initiatives de divulgation de l'IASB qui continue à réfléchir à l'amélioration de la communication de l'information financière.
- Améliorations annuelles des IFRS 2014-2016 : apportant des modifications à trois normes et applicables aux périodes ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018 pour les modifications d'IFRS 1 et IAS 28 et du 1^{er} janvier 2017 pour les modifications d'IFRS 12. Les normes concernées par ces amendements sont: IFRS 1 - Première adoption des normes IFRS relativement à la suppression des exemptions à court terme des obligations imposées par les normes IFRS 7, IAS 19, et IFRS 10 pour les primo-adoptants; IFRS 12 - Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités concernant la clarification du champ d'application de la norme (modifications à appliquer de façon rétrospective, date d'entrée en vigueur 1^{er} janvier 2017) et IAS 28 - Participations dans des entreprises associées et des coentreprises' en lien avec l'évaluation d'une participation dans une entreprise associée ou une coentreprise à la juste valeur par le biais du résultat net.

Les amendements à la norme suivante sont d'application obligatoire pour la première fois à partir de l'exercice comptable débutant au 1^{er} janvier 2016 et ne sont pas encore adoptés par l'Union européenne:

- IFRS 14 - Comptes de report réglementaires', date d'entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2016.

Cette norme permet aux entités qui adoptent les IFRS pour la première fois de continuer à appliquer les méthodes comptables conformes à leur référentiel antérieur en ce qui concerne la comptabilisation de la réglementation des tarifs. Cependant, afin de permettre la comparabilité avec des entités qui appliquent déjà IFRS et par conséquent ne reconnaissent pas de tels montants, la norme impose que l'effet des réglementations des tarifs soit présenté séparément. La Commission Européenne a décidé de ne pas lancer la procédure d'approbation de ce standard provisoire mais d'attendre le standard définitif.

- Amendements aux normes IFRS 10 - Etats financiers consolidés et IAS 28 - Participations dans des entreprises associées et des coentreprises, dont la date d'entrée en vigueur doit encore être déterminée. L'objectif de ces amendements est de réduire les discordances entre les dispositions d'IFRS 10 et d'IAS 28 relatives à la vente ou l'apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise. La principale conséquence de ces amendements est qu'un résultat de cession (profit ou perte) est reconnu intégralement lorsque la transaction concerne une entreprise au sens d'IFRS 3 (qu'il s'agisse d'une filiale ou non). Un résultat partiel est comptabilisé lorsque la transaction porte sur des actifs qui ne constituent pas une entreprise au sens d'IFRS 3, y compris lorsqu'il s'agit d'une filiale. Cet amendement a été reporté indéfiniment.

Les nouvelles normes et amendements aux normes suivants ont été publiés mais ne sont pas encore obligatoires pour les exercices comptables débutant au 1^{er} janvier 2017 et ont été adoptés par l'Union européenne:

- IFRS 9 - Instruments financiers, date d'entrée en vigueur: 1^{er} janvier 2018. La norme traite de la classification, l'évaluation et la décomptabilisation d'actifs et passifs financiers ainsi que la comptabilité de couverture générale.
- IFRS 15 - Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients. La norme permettra l'amélioration de l'information financière des produits ainsi que l'amélioration de la comparabilité des ventes rapportées dans les états financiers à l'échelle mondiale. Les entreprises utilisant les normes IFRS seront obligées d'appliquer cette nouvelle norme pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018.
- IFRS 16 - Location-financement (01/01/2019). Cette norme remplace la guidance

actuellement fournie par l'IAS 17 et introduit des changements conséquents dans la comptabilisation des preneurs à bail. Sous la norme IAS 17, les preneurs à bail devaient opérer une distinction entre les prêts financiers (présentés sur le bilan) et les prêts opérationnels (présentés hors bilan). IFRS 16 impose au preneur à bail de reconnaître un passif de location qui est le reflet des paiements locatifs futurs et du « droit d'utiliser l'actif » pour la quasi-totalité des contrats de location-financement. Pour les bailleurs, la comptabilisation reste globalement inchangée. Toutefois, étant donné que l'IASB a mis à jour sa définition de la location-financement (de même que la guidance sur la combinaison et séparation de contrats), les bailleurs seront également impactés par la nouvelle norme. Sous IFRS 16, un contrat est, ou contient, un contrat de location-financement s'il procure le droit de contrôler l'utilisation d'un actif déterminé durant une certaine période en échange de considération;

- IFRS 17 - Contrats d'assurance (en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2021). Ce standard remplace IFRS 4, qui rend pour l'instant possible une multitude de possibilités de traitements comptables pour les contrats d'assurance. IFRS 17 changera fondamentalement la comptabilisation pour toutes les entités qui souscrivent à des contrats d'assurance et à des contrats d'investissement avec des possibilités discrétionnaires de participation;
- Amendements à la norme IFRS 15 - Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients – Clarifications, date d'entrée en vigueur: 1^{er} janvier 2018. Les amendements clarifient la question de savoir comment identifier une obligation de prestation dans un contrat, la comptabilisation des licences de propriété intellectuelle et le principe de mandataire/agent. Les amendements incluent également un nombre plus important d'exemples illustratifs.
- Amendements à la norme IFRS 2 - Paiement fondé sur des actions, date d'entrée en vigueur: 1^{er} janvier 2018. Les amendements clarifient les règles de comptabilisation concernant un paiement fondé sur les actions et réglé en trésorerie, ainsi qu'une modification des conditions d'un paiement fondé sur des actions, qui ne serait plus réglé en trésorerie mais en instruments de capitaux propres. De plus, si l'employeur règle une obligation fiscale liée à un paiement fondé sur des

actions par une sortie de trésorerie ou d'actifs, la transaction est classée comme étant réglée en intégralité par des instruments de capitaux propres, si en l'absence de la retenue fiscale, le paiement aurait été classé comme tel;

- Amendements à la norme IFRS 4 - Appliquer la norme IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 4, date d'entrée en vigueur: 1^{er} janvier 2018. Ces amendements proposent deux options pour les entités qui émettent des contrats d'assurance entrant dans le champ d'application d'IFRS 4:
 - Soit la reclassification en autres éléments du résultat global (OCI) de certains produits ou charges comptabilisés en résultat net, issus du risque de volatilité comptable accrue si les nouvelles dispositions pour les instruments financiers devaient être appliquées avant celles de la norme sur les contrats d'assurance (approche par superposition);
 - Soit une exemption temporaire facultative d'appliquer IFRS 9 jusqu'en 2021 pour les entités dont l'activité prédominante consiste à émettre des contrats d'assurance dans le champ d'application d'IFRS 4 (approche différée). Si une entité choisit d'utiliser cette exemption temporaire, elle continue à appliquer IAS 39;
- Amendements à la norme IAS 40 - Immeubles de placement, relatifs aux transferts des immeubles de placement, date d'entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2018. Ces amendements clarifient que le transfert d'un bien immobilier depuis (ou vers) la catégorie des « immeubles de placement » ne peut se faire que si, et seulement si, il existe une indication d'un changement d'utilisation. Il y a changement d'utilisation lorsque le bien immobilier devient, ou cesse d'être, un immeuble de placement au sens de la définition de ce terme. Ce changement doit être soutenu par des preuves;
- IFRIC 22 - Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée, date d'entrée en vigueur: 1^{er} janvier 2018. Cette interprétation porte sur les transactions en monnaie étrangère, ou des parties de celles-ci, lorsqu'une contrepartie payée d'avance libellée ou fixée dans une monnaie étrangère est prévue. IFRIC 22 clarifie le traitement comptable en cas de paiements ou encaissements anticipés uniques ou multiples, avec l'objectif de réduire la diversité des pratiques comptables en la matière;

– IFRIC 23 - Incertitude sur le traitement d'impôt sur le revenu (en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2019). Cette interprétation clarifie le traitement comptable des incertitudes liées au calcul de l'impôt sur le revenu. Cette interprétation devra être appliquée à la détermination du profit taxable (ou perte), de la base taxable, des pertes fiscales non utilisées, des crédits d'impôt non utilisés et des taux de taxation, lorsqu'il y a des incertitudes sur le traitement comptable de l'impôt sur le revenu en vertu d'IAS 12.

2.2 Principes généraux de consolidation

Conformément à IFRS 10, les filiales sont consolidées dès l'acquisition du contrôle et sortent du périmètre de consolidation le jour où le contrôle cesse d'exister.

(i) Filiales

Les filiales sont des entités sur lesquelles l'entreprise exerce un contrôle.

Une entreprise exerce un contrôle sur une filiale si et seulement si l'entreprise mère remplit cumulativement les 3 conditions suivantes :

1. elle détient le pouvoir sur l'entité,
2. elle est exposée ou a des droits sur les rendements variables de l'entité en raison de son implication dans l'entité,
3. elle a la capacité d'utiliser son pouvoir sur l'entité pour influencer sur le montant de ces rendements (lien entre pouvoir et rendements variables).

Les intérêts minoritaires sont les participations dans des filiales qui ne sont pas détenues directement ou indirectement par le Groupe. Les modifications de la participation de la Société dans une filiale qui n'entraînent pas une perte de contrôle sont traitées comme des opérations sur capitaux propres.

La valeur comptable de la participation du Groupe et des intérêts minoritaires est donc adaptée pour refléter les nouvelles participations proportionnelles dans la filiale.

Si la Société perd le contrôle d'une filiale, le résultat de la cession est calculé comme la différence entre (a) la somme de la juste valeur du paiement reçu et de la juste valeur de la participation détenue, et (b) la valeur comptable de l'actif (y compris le goodwill), le passif de la filiale et les intérêts minoritaires. Les montants qui seraient auparavant

comptabilisés dans les autres éléments du total des revenus de la filiale sont comptabilisés de la même manière (c'est-à-dire reclassés en résultat ou directement dans le revenu reporté) lorsque la cession des actifs ou passifs concernés. La juste valeur de chaque participation détenue dans l'ancienne filiale à la date de perte de contrôle est considérée comme la juste valeur lors de la comptabilisation initiale aux fins d'évaluation selon IAS 39 Instruments financiers: comptabilisation et évaluation ou, le cas échéant, coût lors de la comptabilisation initiale d'une participation ou d'une entité associée sur laquelle le contrôle conjoint est exercé.

(ii) Transactions éliminées de la consolidation

Toutes les transactions entre les entreprises du Groupe, les soldes et les gains et pertes non réalisés sur leurs transactions sont éliminés lors de la préparation des états financiers annuels consolidés.

(iii) Périmètre de consolidation au 30/09/2017

Toutes les entités dans lesquelles WEB détient de façon directe ou indirecte plus de la moitié des droits de votes ou a le pouvoir de contrôler l'exploitation, sont considérées comme filiales et entrent dans le périmètre de consolidation. Conformément à IFRS 10, les filiales sont consolidées dès l'acquisition du contrôle et sortent du périmètre de consolidation le jour où le contrôle cesse d'exister.

(iv) États financiers consolidés

Les états financiers d'un groupe dans lesquels les actifs, les passifs, les capitaux propres, les produits, les charges et les flux de trésorerie de la société mère et de ses filiales sont présentés comme ceux d'une entité économique unique.

(v) Situation au 30/09/2017 de WEB SCA

Centre Commercial St Georges SA = filiale dans laquelle WEB SCA détient 100% des actions représentatives du capital

La société acquise n'a pas été traitée comme un regroupement d'entreprises au cours du dernier exercice, au sens de la norme IFRS 3, mais comme l'acquisition d'actifs puisque nous avons acquis l'actif et les contrats de location que nous avons totalement intégrés dans notre organisation.

2.3. Immeubles de placement

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

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

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.

Un expert indépendant détermine la valeur d'investissement du portefeuille immobilier (également désignée «valeur acte en mains»). Son évaluation repose notamment sur la valeur actualisée du revenu locatif net conformément aux « International Valuation Standards » de l'« International Valuation Standards Committee », tel qu'établi dans le rapport de l'Expert. Pour les immeubles ayant une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions€ (frais inclus), la valeur probable de réalisation, correspond à la juste valeur (Fair Value), telle que définie par le référentiel IFRS 13, peut être obtenue par déduction d'un montant de droit équivalent à 2,5% de la Valeur d'Investissement. Ce taux de 2,5% sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché soit supérieur à +/- 0,5%. Pour les immeubles qui ont une Valeur d'Investissement inférieure à 2.500.000€, les droits à déduire sont équivalents aux droits classiques (de 10% ou de 12,5%), de la région de Belgique dans laquelle ils sont situés.

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

Un immeuble de placement doit être décomptabilisé (éliminé de l'état de la situation financière) lors de sa sortie ou lorsque son utilisation est arrêtée de manière permanente et qu'aucun avantage économique futur n'est attendu de sa sortie.

2.3.1 COMMISSIONS PAYÉES AUX AGENTS IMMOBILIERS ET AUTRES FRAIS DE TRANSACTION

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

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

2.3.2 TRAVAUX DANS LES IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

Travaux d'amélioration

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

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

Travaux de rénovation importants

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

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

Conformément à la norme IAS 23 – Coûts d'emprunt, les coûts d'emprunts sont immobilisés et portés à l'actif du bilan dans la rubrique « Immeubles de placements », pour autant que l'immeuble en question ne génère pas de revenus

durant cette période. Dans cette même logique, les précomptes immobiliers, taxes et autres charges immobilières sur les projets (immeubles en construction ou en développement pour compte propre) et ne générant pas de revenus sont portés à l'actif du bilan.

Travaux d'entretien et de réparation

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

2.4 Immeubles détenus en vue de la vente

Les immeubles de placement disponibles en vue d'une vente immédiate dont la réalisation est hautement probable sont présentés parmi les actifs détenus en vue de la vente et évalués à leur juste valeur selon IAS 40. Conformément à IFRS 5 Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées, la vente est considérée hautement probable uniquement si la direction de 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.

2.5 Capital

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

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

2.6 Instruments financiers

Créances et dettes commerciales

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Dettes financières

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

Instruments dérivés

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

2.7 Provisions

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

2.8 Produits locatifs

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

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

Les gratuités locatives et autres avantages consentis aux clients sont comptabilisés de façon linéaire sur la première période ferme du bail. Une reprise

de ce lissage est comptabilisée dans la rubrique «Autres revenus et charges d'exploitation» du compte de résultats.

Récupération de charges immobilières

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

2.9 Impôts

Impôts sur le résultat

Les impôts sur le résultat portent principalement sur l'activité de la filiale à 100%, Centre Commercial St Georges, car elle ne bénéficie pas du statut fiscal propre aux SIR.

La charge d'impôts sur le résultat comporte les impôts courants et différés comptabilisés conformément à IAS 12 – Impôts sur le résultat. Des impôts différés sont enregistrés sur les différences temporelles entre la base fiscale d'actifs et de passifs et leur valeur comptable. Ils sont évalués à l'aide des taux d'imposition applicables lorsque ces différences temporelles seront réalisées ou réglées. La Société ne comptabilise des actifs d'impôts différés que dans la mesure où il est probable qu'elle disposera de bénéfices imposables permettant la réalisation de ces actifs.

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

3.1 Jugements significatifs concernant les méthodes comptables de la Société

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

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

3.2 Sources principales d'incertitude relatives aux estimations

Estimation de la juste valeur des immeubles de placement

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

Estimation de la juste valeur des produits dérivés

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

NOTE 4 - Informations sectorielles (en €)

WEB SCA détient un portefeuille immobilier composé de 3 segments majeurs, à savoir par ordre d'importance décroissante: commerces, halls industriels et bureaux

En terme de répartition sectorielle (basée sur la juste valeur des immeubles, hors actifs détenus en

vue de la vente), le portefeuille est réparti comme suit, 66,87% de Commerces, 19,62% de halls industriels, 12,21% de bureaux et 1,30% de autres.

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

État de la situation financière consolidé (en €)

	Halls Industriels		Commerces	
	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017
ACTIF				
I. Actifs non courants				
C. Immeubles de placement	47.164.406	50.167.216	145.030.650	170.956.381
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	-	-	44.400	34.200
II. Actifs courants				
A. Actifs détenus en vue de la vente	-	-	356.444	-
D. Créances commerciales	930.313	1.100.497	2.841.822	3.087.642
E. Créances fiscales et autres actifs courants	3.758	3.758	4.987	16.024
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	-	-
G. Comptes de régularisation	90.026	128.173	243.638	472.002
TOTAL DE L'ACTIF	48.188.503	51.399.643	148.521.942	174.566.249
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES				
A. Capital	-	-	-	-
B. Primes d'émissions	-	-	-	-
C. Réserves	-	-	-	-
D. Résultat net de l'exercice	-	-	-	-
PASSIF				
I. Passifs non courants				
B. Dettes financières non courantes	-	-	-	-
II. Passifs courants				
B. Dettes financières courantes	-	-	-	-
C. Autres passifs financiers courants	-	-	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	172.466	197.444	636.364	813.285
E. Autres passifs courants	-	-	-	-
F. Comptes de régularisation	1.643.486	741.055	2.216.721	2.187.515
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.815.951	938.499	2.853.085	3.000.800

Warehouses Estates Belgium SCA - 30/09/2017 - Consolidés
N° Ent. 0426.715.074

Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	
30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017
						226.152.426	255.693.514
30.616.081	31.214.383	3.296.889	3.321.334	-	-	226.108.026	255.659.314
-	-	-	-	-	-	44.400	34.200
						5.576.465	5.948.310
-	-	-	-	-	-	356.444	-
571.493	549.291	116.994	145.273	-	-	4.460.623	4.882.703
16.049	4.962	35	35	699	-	25.528	24.778
-	-	-	-	274.552	357.733	274.552	357.733
43.151	51.854	9.107	19.648	73.396	11.419	459.319	683.096
31.246.774	31.820.491	3.423.025	3.486.290	348.647	369.152	231.728.891	261.641.824
						147.497.346	153.902.079
-	-	-	-	8.403.938	8.403.938	8.403.938	8.403.938
-	-	-	-	26.924.110	26.924.110	26.924.110	26.924.110
-	-	-	-	92.165.573	101.277.099	92.165.573	101.277.099
-	-	-	-	20.003.725	17.296.932	20.003.725	17.296.932
						57.046.908	78.884.564
-	-	-	-	57.046.908	78.884.564	57.046.908	78.884.564
						27.184.637	28.855.181
-	-	-	-	19.025.870	19.303.887	19.025.870	19.303.887
-	-	-	-	2.257.869	1.482.198	2.257.869	1.482.198
92.329	122.851	15.744	13.072	521.902	3.391.713	1.438.804	4.538.365
-	-	-	-	24.857	24.859	24.857	24.859
461.602	427.282	75.128	103.280	40.300	46.742	4.437.237	3.505.872
553.931	550.133	90.872	116.351	226.415.052	257.036.041	231.728.891	261.641.824

Compte de résultats consolidé (en €)

	Halls Industriels		Commerces	
	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017
RÉSULTAT LOCATIF NET	3.941.551	3.994.070	9.959.505	10.990.811
RÉSULTAT IMMOBILIER	3.816.368	3.862.987	9.853.987	10.622.641
IX. Frais techniques	-223.101	-172.478	-442.136	-303.445
X. Frais commerciaux	-11.387	-13.282	-29.482	-36.239
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-	-	-	-
XII. Frais de gestion immobilière	-372.772	-495.194	-972.501	-1.366.646
XIV. Frais généraux de la société	-348.295	-233.991	-901.768	-652.549
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	12.950	29.299	130.630	-119.666
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	111	-	29.833
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.107.542	-15.072	7.560.063	5.407.656
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-	-	-	-207.612
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	4.981.305	2.962.381	15.198.793	13.373.973
RÉSULTAT FINANCIER	-	-	-	-
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	4.981.305	2.962.381	15.198.793	13.373.973
IMPÔT	-	-	-	-
RÉSULTAT NET	4.981.305	2.962.381	15.198.793	13.373.973

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

Dans le cadre de l'application des normes IFRS, WEB SCA évalue son portefeuille immobilier à la juste valeur établie à dire d'experts. La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée « valeur acte en main ») telle que calculée par l'Expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 2,5% pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions € et de 10% ou 12,5%, selon la Région, pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5% résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché, et représente la moyenne des frais de transaction effectivement payés lors de ces transactions.

Valorisation à la juste valeur au 30 septembre 2017 (en €)

	Total	Niveau 3
SOLDE AU 01/10/N-1	226.108.026	226.108.026
Acquisitions	20.200.000	20.200.000
<i>Centre Commercial St Georges</i>	20.200.000	20.200.000
Projets de développement	-	-
Dépenses capitalisées	4.475.707	4.475.707
Récupération de TVA	-	-
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	-	-
Cessions	-568.000	-568.000
Augmentation/(diminution) de juste valeur	5.443.580	5.443.580
SOLDE À LA CLÔTURE N	255.659.314	255.659.314

Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	
30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017
1.650.360	1.575.875	434.742	592.091	-	-	15.986.159	17.152.847
1.627.331	1.488.153	432.303	567.900	-	-	15.729.989	16.541.682
-197.644	-184.740	-27.586	-26.556	-	-726	-890.467	-687.945
-4.843	-5.373	-1.265	-2.036	-	-	-46.978	-56.930
-	-	-	-	-	-	-	-
-161.940	-203.438	-40.792	-74.668	-	-	-1.548.005	-2.139.946
-148.139	-94.664	-38.697	-35.868	-	-	-1.436.900	-1.017.072
400	-3.586	6.517	-2.656	100.721	282.979	251.218	186.370
-	-	-	-	-	-	-	29.944
176.666	117.023	180.079	-66.027	-	-	10.024.350	5.443.580
-	-	-	-	-	-	-	-207.612
-	-	-	-	-	-	-	-
1.291.830	1.113.374	510.559	360.089	100.721	282.253	22.083.208	18.092.070
-	-	-	-	-2.079.484	-787.431	-2.079.484	-787.431
1.291.830	1.113.374	510.559	360.089	-1.978.763	-505.177	20.003.725	17.304.640
-	-	-	-	-	-7.707	-	-7.707
1.291.830	1.113.374	510.559	360.089	-1.978.763	-512.885	20.003.725	17.296.932

Techniques de valorisation utilisées pour le niveau 3

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

Plusieurs techniques de valorisation sont utilisées par les experts indépendants de la SIR publique pour déterminer la juste valeur des immeubles du portefeuille. Les méthodes d'évaluation utilisées par l'Expert immobilier sont détaillées dans la partie « Rapport immobilier » du présent document.

L'Expert immobilier effectue trimestriellement une valorisation des immeubles de placement en conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de 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'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 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 depuis lors

un taux moyen de coût de transaction de 2,5% non remis en question par les analyses plus récentes. 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.

Évolution de la valeur du portefeuille au cours de l'exercice (niveau 3) (en €)

	2016	2017
SOLDE AU 01/10/N-1	198.905.474	226.108.026
Acquisitions	16.378.119	20.200.000
<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	-
<i>Centre Commercial St Georges</i>		20.200.000
Projets de développement	-	-
Dépenses capitalisées	1.347.274	4.475.707
Récupération de TVA	-190.747	-
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	-356.444	-
<i>Fleurus - Chaussée de Charleroi</i>	-356.444	-
Cessions	-	-568.000
<i>Jumet - rue Ledoux</i>		-192.889
<i>Jumet - Chaussée de Bruxelles</i>		-375.111
Augmentation/(diminution) de juste valeur	10.024.350	5.443.580
SOLDE À LA CLÔTURE N	226.108.026	255.659.314

L'application de la circulaire TVA, éditée fin 2012, concernant les centres commerciaux, a permis à la Société de déduire 190.747 € de TVA en 2016 sur ses investissements. Aucun dossier complémentaire n'ayant été introduit en 2017, le solde de cette rubrique au 30/09/2017 est à zéro.

Sur base des informations en notre possession au 30 septembre 2017, le budget estimé relatif aux projets de rénovations s'établit, pour l'exercice suivant, à 2,35 M€.

Aucun transfert entre les différents niveaux (1, 2 et 3) n'a été réalisé au cours de l'exercice.

Le bâtiment de Fleurus a été vendu durant l'exercice 2017 mais transféré en immeubles détenus en vue de la vente à la fin de l'exercice 2016.

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

Catégorie d'actifs	Technique de valorisation	Données non observables	Catégorie d'actifs ³
Semi-industriels	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE) ¹	15-45 (32,04) €/m ²
		Taux de capitalisation	7,30% – 12,00% (8,77%)
Commerces	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE) ²	23-265 (85,02) €/m ²
		Taux de capitalisation	5,76% – 11,15% (6,42%)
Bureaux	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	60-140 (105,44) €/m ²
		Taux de capitalisation	7,10% – 9,00% (7,75%)
Terrains	Prix unitaires	Prix unitaires	10-227 €/m ²
TOTAL			

(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.

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 18.251.520 € de la juste valeur du portefeuille.

Une diminution de 10% de la valeur locative estimée entraînerait une diminution de 18.252.864 € de la juste valeur du portefeuille.

Une augmentation des taux de capitalisation de 0,5% entraînerait une diminution de 12.486.641 € de la juste valeur du portefeuille.

Une diminution des taux de capitalisation de 0,5% entraînerait une augmentation de 14.467.636 € de la juste valeur du portefeuille.

Un changement de $\pm 0,5\%$ du taux de capitalisation et un changement de $\pm 10\%$ 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 m² 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.

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 indépendant agréé, 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 « Rapport immobilier » de ce document.

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.

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

	2016	2017
G. Créances commerciales	44.400	34.200

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.

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

IMMEUBLES DE PLACEMENT (EN €)	2016	2017
A. Actifs détenus en vue de la vente	356.444	-
- Immeubles de placement	356.444	-

Cette rubrique reprend au 30 septembre 2016, l'immeuble constitué d'un rez-de-chaussée

commercial situé à la Chaussée de Charleroi 150 à 6220 Fleurus cédé au cours de l'année 2017.

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

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

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

La 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.

Au 30 septembre 2017, le poste « Créances douteuses » est en progression de 57.172 € avec un solde cumulé et consolidé de de 561.449 €.

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

SEGMENTATION DU POSTE « CRÉANCES COMMERCIALES »	2016	2017
D. Créances commerciales	4.460.623	4.882.703
Clients	3.507.135	3.906.839
Clients créditeurs	-16.742	-16.817
Factures à établir	952.376	931.927
Note de crédit à recevoir	17.853	-
Créances douteuses	504.277	561.449
Réductions de valeur actées sur créances douteuses	-504.277	-500.695
SEGMENTATION DU POSTE « CLIENTS » PAR STRUCTURE D'ÂGE	2016	2017
Clients	3.507.135	3.906.839
Echu < 30 jours	2.890.597	3.242.107
Echu 30 – 59 jours	148.262	122.826
Echu 60 – 89 jours	40.533	68.227
Echu > 90 jours	427.744	473.679
SEGMENTATION DU POSTE « CLIENTS » PAR TYPE DE LOCATAIRES	2016	2017
Clients	3.507.135	3.906.839
Institutions publiques	61.136	53.405
Sociétés	3.356.094	3.750.055
Personnes Physiques	89.905	103.379
CRÉANCES DOUTEUSES – TABLEAU DES MOUVEMENTS	2016	2017
À la fin de l'exercice précédent	630.975	504.277
Dotations aux réductions de valeur	207.581	294.050
Reprises	-50.748	-29.212
Extournes	-283.530	-207.667
À la fin de l'exercice	504.277	561.449

Au cours de l'exercice, WEB SCA a opté pour une démarche prudente et 294.050 € ont été transférés en créances douteuses comme listés ci-dessus, dont 195.156 € ont fait l'objet d'une réduction de valeur.

Une reprise de réduction de valeur de 29.212 € 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.

207.667 € de créances douteuses ont été extournés en 2017 suites à des pertes définitives.

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

	2016	2017
E. Créances fiscales et autres actifs courants	25.528	24.778
Autres	25.528	24.778

Le solde de cette rubrique correspond principalement à une créance de TVA à récupérer à la date de la clôture.

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

	2016	2017
F. Trésorerie et équivalent de trésorerie	274.552	357.733

Ce poste reprend le solde des comptes bancaires à la date de clôture de l'exercice.

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 2017.

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.

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

	2016	2017
G. Comptes de régularisation	459.319	683.096
Charges immobilières payées d'avance	104.115	146.345
Autres	355.204	536.751

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

- du report du 4^{ème} trimestre des primes d'assurance pour 53.000 €,
- du report des prestations d'entretiens des abords des sites de la Société pour 58.325 €,
- en ce qui concerne la filiale, du prorata de charges à reporter sur l'exercice suivant pour 34.928 €,
- autres divers pour 92 €.

Le poste « Autres » se compose principalement de:

- un étalement des commissions de courtage sur la durée de relocation des immeubles concernés pour 70.568 €;

- l'étalement des gratuités locatives pour 72.834 €;
- demandes de dégrèvements pour du précompte immobilier et taxes pour un montant total de 180.798 € dont 43.461 € ont été introduits durant l'exercice 2017;
- l'application de la circulaire TVA, concernant les centres commerciaux, éditée fin 2012, qui a permis à la société de provisionner une récupération de 100.000 € sur ses frais généraux;
- l'indemnisation de petits sinistres, à la date de clôture, pour un montant de 13.780 €;
- en ce qui concerne la filiale, du prorata de produit acquis relatif à la refacturation des précomptes immobiliers pour 87.352 €;
- autres divers pour 11.419 €.

NOTE 12 - Capital social

Structure de l'actionariat et déclaration de participations importantes au cours de l'exercice 2017

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.

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 Monsieur Robert Jean WAGNER, Monsieur Robert Laurent WAGNER, Madame Valérie WAGNER, Madame Claire FONTAINE et Madame Jarmila SCHREILOVA), tant directement qu'au travers de la Stichting Administratie Kantoor Valaur (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 1.449.861 titres, représentant 45,79% du total des droits de vote.

Sur la base des informations reçues au 30 septembre 2017, la structure de l'actionnariat de WEB SCA s'établit comme suit:

NOMBRE TOTAL DES ACTIONS ÉMISES PAR WEB SCA AU 30 SEPTEMBRE 2017	3.166.337	100%
Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert¹	1.449.861	45,79%
Réparti comme suit:		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur ²	1.274.361	40,25%
2. WEPS SA	1.500	0,05%
3. Robert Jean WAGNER	10.000	0,32%
4. Robert Laurent WAGNER	29.000	0,92%
5. Valérie WAGNER	40.000	1,26%
6. VLIM SA	95.000	3,00%
FREE FLOAT	1.716.476	54,21%

Évolution du capital social de la SIR

Au 30 septembre 2017, le capital social de WEB SCA s'élève à 10.000.000 €. Il est représenté par 3.166.337 actions sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois millions cent soixante-six mille

trois cent trente-septième (1/3.166.337e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages. Le capital peut être souscrit et libéré tant par l'Associé commandité WEPS SA que par les Actionnaires.

	Capital social	Nombre d'actions	Commentaires
17/09/1998	4.969.837 €	2.028.860	Offre publique initiale
26/02/1999	4.973.268 €	2.028.996	Émission de 136 actions suite à la fusion par absorption de la SA IMMOWA
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 par Monsieur Robert Jean WAGNER, Monsieur Robert Laurent WAGNER, Madame Valérie WAGNER, Madame Claire FONTAINE et Madame Jarmila SCHREILOVA.

NOTE 13 - Réserves (en €)

	2016	2017
C. Réserves	92.165.573	101.277.099
a. Réserve Légale	40.376	40.376
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	75.287.005	85.589.359
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-8.445.526	-8.723.530
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-1.699.926	-2.257.869
m. Autres réserves	2.455.361	2.455.361
n. Résultats reportés des exercices antérieurs	24.528.284	24.173.402

Les réserves sont présentées avant affectation du résultat.

Pour plus de détails, nous renvoyons au Point 1. « Etat des variations des capitaux propres » au début de la partie financière du présent rapport.

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

	30/09/2016		30/09/2017		Hiérarchie de juste valeur
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
ACTIFS FINANCIERS					
Actifs financiers disponibles à la vente	-	-	-	-	Niveau 3
Prêts et créances					
Dépôts versés	-	-	-	-	Niveau 2
Créances commerciales	4.460.623	4.460.623	4.882.703	4.882.703	Niveau 2
Autres créances	25.528	25.528	24.778	24.778	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	274.552	274.552	357.733	357.733	Niveau 2
PASSIFS FINANCIERS					
Juste valeur par le biais du compte de résultats					
Instruments de couverture autorisés	2.257.869	2.257.869	1.482.198	1.482.198	Niveau 2
Coût amorti					
Dettes financières court terme	19.025.870	19.025.870	19.303.887	19.303.887	Niveau 2
Dettes financières long terme	57.046.908	57.091.286	78.884.564	78.914.403	Niveau 2
Dettes commerciales	916.902	916.902	1.146.652	1.146.652	Niveau 2
Autres dettes	24.857	24.857	24.859	24.859	Niveau 2

Les modifications relatives aux emprunts courants et non courants sont détaillées dans les Notes 15 et 16 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 15 - Passifs non courants (en €)

	2016	2017
I. Passifs non courants	57.046.908	78.884.564
A. Provisions	-	-
B. Dettes financières non courantes	57.046.908	78.884.564
- Établissements de crédit	56.904.017	78.710.559
- Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis	42.748	30.602
- Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis	170.991	122.408
- Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis	790.278	720.549
- Roll over BNP Paribas Fortis	3.900.000	5.000.000
- Roll over Belfius	8.500.000	8.500.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	13.000.000	13.000.000
- Roll over Belfius	13.000.000	13.000.000
- Roll over BNP Paribas Fortis		3.800.000
- Roll over BNP Paribas Fortis		700.000
- Roll over BNP Paribas Fortis		1.150.000
- Crédit d'investissement bullet Belfius	3.000.000	3.000.000
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	5.000.000	5.000.000
- Crédit d'investissement bullet Belfius	9.500.000	9.500.000
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis		9.000.000
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis		6.000.000
- Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis		150.000
- Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis		37.000
- Garanties locatives reçues	142.892	174.006

À noter qu'en 2017 le total des rubriques « Dettes financières non courantes - Etablissements de crédit » et « Dettes financières courantes - Etablissements de crédit », est en augmentation de 21,8 M€. Ceci s'explique principalement par :

- le financement de l'acquisition en cours d'exercice de la filiale Centre Commercial St Georges SA, détenue à 100%, pour 13,5 M€ ;
- la consolidation dans WEB des emprunts de sa filiale Centre Commercial St Georges SA pour 7,4 M€ ;
- le refinancement d'une partie des travaux capitalisés détaillés en note 5 du présent rapport et à hauteur de 906 K€.

Le poste « Établissements de crédit » comprend :

1. Les crédits d'investissement long terme souscrits par la filiale « Bromley SA » absorbée le 30 juin 2011 et détaillés ci-dessous
 - a. Le 30 décembre 2005, la société absorbée « Bromley SA » a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis au taux de 4,53% pour un montant de 150 K€. Ce contrat a été conclu pour une durée de 15 ans et son échéance est donc prévue pour le 1^{er} décembre 2020.
 - b. Le 30 décembre 2005, la société absorbée « Bromley SA » a conclu un contrat d'ouverture

de crédit à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis au taux de 4,53% pour un montant de 600 K€. Ce contrat a été conclu pour une durée de 15 ans et son échéance est donc prévue pour le 1^{er} décembre 2020.

- c. Le 9 juillet 2007, la société absorbée « Bromley SA » a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis au taux de 3,75% pour un montant de 1.209.556,73 €. Ce contrat a été conclu pour une durée de 27 ans et son échéance est donc prévue pour le 30 septembre 2027.

Les droits et obligations liés à ces lignes de crédits ont été intégralement transférés à la SIR.

2. Les Roll Over long terme détaillés ci-dessous

- a. 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.

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.

- b. 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;

- c. 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.

- d. 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.

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

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

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

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

- g. Le 27 juin 2017, la filiale Centre Commercial St Georges a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 1,15 M€. Ce contrat prend fin le 30 juin 2023. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor de la durée de l'avance majoré de 1,25% l'an.

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

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

- a. 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.

- b. 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.

c. Le 23 septembre 2016, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 1,15% avec la banque Belfius pour un montant de 9,5M€. Ce contrat prend fin le 30 septembre 2023.

d. Le 16 mars 2017, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 1,60% avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 9 M€. Ce contrat prend fin le 30 avril 2024.

e. Le 27 juin 2017, la filiale Centre Commercial St Georges a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 1,57% avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 6 M€. Ce contrat prend fin le 30 juin 2023.

f. Le 26 novembre 2016, la filiale Centre Commercial St Georges a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 1,00% avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 60 K€. Ce contrat prend fin le 26 novembre 2021.

g. Le 19 novembre 2015, la filiale Centre Commercial St Georges a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe de 1,89% avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 0,3 M€. Ce contrat prend fin le 19 août 2021.

La rubrique « Garanties locatives reçues » reprend :

la partie des garanties locatives versées directement sur les comptes bancaires de WEB SCA et de sa filiale Centre Commercial St Georges. A la fin du bail, un état des lieux est organisé en présence des parties concernées. Si rien ne s'y oppose, la garantie locative est alors restituée au locataire. Dans le cas contraire, la garantie sert aux frais de remise en état du bien donné en location.

NOTE 16 - Dettes financières et instruments dérivés (en €)

	2016	2017
B. Dettes financières courantes	19.025.870	19.303.887
– Straight loan banque Belfius	1.900.000	1.610.000
– Straight loan banque BNP Paribas Fortis	17.000.000	17.500.000
– Emprunts court terme BNP Paribas Fortis ¹	11.602	12.146
– Emprunts court terme BNP Paribas Fortis ¹	46.406	48.583
– Emprunts court terme BNP Paribas Fortis ¹	67.863	69.730
– Emprunts court terme BNP Paribas Fortis ¹	-	51.429
– Emprunts court terme BNP Paribas Fortis ¹	-	12.000
C. Autres passifs financiers courants	2.257.869	1.482.198
– Juste valeur des instruments dérivés	2.257.869	1.482.198

Dans la continuité de sa politique financière, exposée dans son Rapport Financier Annuel 2016, la Société a évité d'accroître son endettement courant. Ce dernier progresse de 278 K€ par rapport à l'exercice précédent.

En effet, la Société considère qu'il a lieu de financer ses actifs immobiliers investis à long terme par des emprunts à long terme qui considèrent aussi le risque d'augmentation des taux.

(1) voir Notes 14 et 15 pour plus d'informations

Tableau détaillé des lignes de crédit consenties à la Société

2016	Immeuble	Organismes	Type	Taux	Date fin d'emprunt
	Berchem	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	1/12/2020
	Berchem	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	1/12/2020
	Berchem	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	

2017	Immeuble	Organismes	Type	Taux	Date fin d'emprunt
	Berchem	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	1/12/2020
	Berchem	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	1/12/2020
	Berchem	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
	Saint-Georges-sur-Meuse	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30/04/2024
	Saint-Georges-sur-Meuse	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30/04/2024
	Saint-Georges-sur-Meuse	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30/06/2023
	Saint-Georges-sur-Meuse	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/04/2024
	Saint-Georges-sur-Meuse	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/06/2023
	Saint-Georges-sur-Meuse	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	26/11/2021
Saint-Georges-sur-Meuse	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	19/08/2021	

Pour rappel 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.

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

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 €	

Taux	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	Cash-flow à décaisser (capital + intérêts) au 30/09/2017
4,53%	48.583 €	122.408 €		184.740 €
4,53%	12.146 €	30.602 €		46.185 €
2,68%	69.730 €	378.504 €	342.045 €	903.391 €
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	17.500.000 €			
Euribor + marge fixe	9.000.000 €			
1,10%		3.000.000 €		
0,95%		5.000.000 €		
1,15%			9.500.000 €	
Euribor + marge fixe			3.800.000 €	
Euribor + marge fixe			700.000 €	
Euribor + marge fixe			1.150.000 €	
1,60%			9.000.000 €	
1,57%			6.000.000 €	
1,00%	12.000 €	37.000 €		50.078
1,89%	51.429 €	150.000 €		209.482

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.

NOTE 17 - 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 :

- 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 % et dont la date de fin est le 13 août 2018;
- auprès de Belfius banque, une couverture de taux sur 7 ans de 8,5 M€ prenant cours le 1^{er} octobre 2016 au taux fixe de 0,51 % l'an et dont la date de fin est le 29 septembre 2023;
- auprès de Belfius banque, une couverture de taux sur 4,9 ans de 13 M€ prenant cours le 14 novembre 2016 au taux fixe de 0,57 % l'an et dont la date de fin est le 12 août 2021;
- en date du 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 36,5 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 518.372€ contre 517.974€ à la clôture de l'exercice précédent. Au 30 septembre 2017, les instruments de couverture de taux ont été valorisés, en tant que dettes à 1.482.198€ contre 2.257.869€ à la clôture de l'exercice précédent. 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 + 775.671€ contre - 557.943€ à la clôture de l'exercice précédent, 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€	3,35%	Euribor 3 mois	non
IRS 2	Belfius	01/10/2016	29/09/2023	8.500.000€	0,51%	Euribor 3 mois	non
IRS 3	Belfius	14/11/2016	31/03/2020	13.000.000€	0,57%	Euribor 3 mois	non
IRS 4	Belfius	12/02/2016	12/08/2018	-	1,70%	3,35%	non
		13/08/2018	12/08/2021	15.000.000€	1,70%	Euribor 3 mois	non

Durant l'exercice, deux couvertures souscrites auprès de Belfius ont été cédées avant échéance, sans indemnité et remplacées concomitamment par les IRS 2 et 3 (voir tableau ci-dessus) afin de mieux correspondre à la politique financière de la Société.

NOTE 18 - Dettes commerciales et autres dettes courantes (en €)

	2016	2017
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.438.804	4.538.365
a) Exit tax	-	1.677.094
b) Autres	1.438.804	2.861.271
<i>Fournisseurs</i>	916.902	1.146.652
<i>Impôts, rémunérations et charges sociales</i>	521.902	1.714.618

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 non-échus fournisseurs. Pour plus de détail sur les investissements veuillez vous référer à la Note 5 du présent rapport.

Suite à l'acquisition de 100% des actions représentatives du capital social de la SA Centre Commercial St Georges au 31 mai 2017 et considérant la volonté de procéder à sa fusion prochaine, mais une fois les 12 mois de détention écoulés, soit potentiellement à partir de juin 2018, une dette d'Exit Tax à été reconnue au 30 septembre

2017 en considération de la variation de la juste valeur telle que calculée à cette date par l'expert immobilier indépendant. L'Exit Tax a été calculée au taux de 16,995% appliqué à la plus-value potentielle, définie comme étant la différence entre la valeur d'investissement diminuée des droits d'enregistrement et de la valeur nette comptable de l'ensemble immobilier propriété de la filiale Centre Commercial St Georges SA qui fera l'objet d'une fusion par absorption. Cette dette deviendra donc effective pour les revenus 2018, faisant l'objet d'une déclaration relative à l'exercice d'imposition 2019.

NOTE 19 - Autres passifs courants (en €)

	2016	2017
E. Autres Passifs courants	24.857	24.859
Dividendes sur coupons échus	24.857	24.859
Passifs divers	-	-

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

NOTE 20 - Comptes de régularisation du passif (en €)

	2016	2017
F. Comptes de régularisation	4.437.237	3.505.872
Revenus immobiliers perçus d'avance	2.973.359	3.088.751
Intérêts et autres charges courus non échus	1.463.878	417.121

Le poste « Revenus immobiliers perçus d'avance » reflète exclusivement la facturation anticipative des loyers pour l'ensemble des locataires de la SIR pour 2.943 K€ et des charges pour le solde. Ce poste est en augmentation par rapport à 2016 en raison des loyers supplémentaires résultant de l'acquisition de la Filiale Centre Commercial Saint Georges.

Le poste «Intérêts et autres charges courus non échus» reprend d'une part, pour 47 K€ les intérêts financiers proratisés au 30 septembre et non encore décaissés et d'autre part, pour le solde, le précompte immobilier non encore enrôlé à cette même date.

NOTE 21 - Revenus locatifs (en €)

	2016	2017
I. Revenus locatifs	16.142.991	17.120.056
A. Loyers	16.320.942	17.287.399
C. Gratuités locatives	-192.950	-209.946
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	15.000	42.603

Ce tableau reprend les différentes composantes du revenu locatif consolidés. Outre les loyers, les revenus locatifs sont également composés :

- des éléments afférents à l'étalement des gratuités locatives octroyées, comptabilisées conformément aux normes IFRS
- des indemnités de rupture anticipées de bail.

La Société donne ses immeubles de placement en location, principalement, sur base de conventions de bail commercial ou de droit commun qui sont des contrats de location simples au sens de l'IAS 17. Par ailleurs, la Société conclut occasionnellement des conventions de type précaire (bail renouvelé de mois en mois, de 6 mois en 6 mois, voire d'année en année) ; ce dernier type de contrat représente un pourcentage négligeable par rapport à l'ensemble des baux en vigueur.

La 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 demandée. Malgré le fait que les

loyers soient payables anticipativement, sur base mensuelle ou trimestrielle, une provision est également généralement demandée pour les charges locatives et les taxes incombant à la Société et font l'objet d'une facturation annuelle de régularisation.

La SIR possède 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.

Pour toute information complémentaire relative aux revenus locatifs en matière de baux et de locataires, le lecteur est renvoyé au « Rapport immobilier ».

	2016	2017
À moins d'un an	13.720.972	15.825.922
À plus d'un an mais à moins de cinq ans	14.571.812	15.146.031
À plus de cinq ans	1.486.546	528.279
TOTAL	29.779.330	31.500.233

Gratuités locatives

	2016	2017
Gratuités locatives	-192.950	-209.946
TOTAL	-192.950	-209.946

NOTE 22 - Charges relatives à la location (en €)

	2016	2017
III. Charges relatives à la location	-156.832	32.791
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	-	-
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-207.581	-195.156
C. Reprise de réductions de valeur sur créances commerciales	50.748	227.947

La SIR occupe ses propres locaux et ne paie donc aucun loyer à des tiers.

dans la Note 8 « Créances commerciales et créances douteuses ».

Les réductions et reprises de réduction de valeur sur les créances commerciales sont détaillées

NOTE 23 - Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)

	2016	2017
V. Récupération de charges locatives et de taxes	2.599.900	2.788.479
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire à charge du locataire	1.030.440	1.088.065
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	1.569.460	1.700.414

L'ensemble des baux prévoit une refacturation de charges et de taxes au preneurs, dès lors cette rubrique doit être rapprochée pour sa bonne compréhension de la rubrique ' VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués¹. Les différences observées entre les deux sont la conséquence du vide locatif qui notamment empêche la répercution des

taxes, ainsi que de charges générales d'entretien. D'autre part, depuis 2016 le groupe a amélioré la qualité et la fréquence des entretiens ce qui a eu pour conséquence d'augmenter le montant des coûts y relatifs au-delà des montants forfaitaires à répercuter aux locataires et tels que prévus dans les contrats de location.

NOTE 24 - Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail (en €)

	2016	2017
VII. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-	-

Au cours de cet exercice, aucun frais n'a été engagé par la SIR au titre de dégâts locatifs.

(1) Voir Note 25 - Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués.

NOTE 25 - Charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)

	2016	2017
VII. Charges locatives et taxes	-2.858.365	-3.408.161
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-1.107.289	-1.607.232
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués ¹	-1.751.076	-1.800.929

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.

Certains précomptes immobiliers font l'objet de demandes de dégrèvement auprès de l'Administration fiscale. En cas de remboursement, ce dernier est comptabilisé dans la rubrique VII.A. « Charges locatives exposées par le propriétaire ».

NOTE 26 - Autres recettes et dépenses relatives à la location (en €)

	2016	2017
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	2.296	6.141
Autres recettes et dépenses relatives à la location	2.296	6.141

Ce poste reprend essentiellement les intérêts calculés sur les retards de paiement de loyer.

NOTE 27 - Frais techniques (en €)

	2016	2017
IX. Frais techniques	-890.467	-687.945
A. Récurrents	-146.618	-165.704
<i>Primes d'assurance</i>	-146.618	-165.704
B. Non récurrents	-743.848	-522.241
<i>Grosses réparations</i>	-611.202	-508.096
<i>Sinistres</i>	-132.646	-14.145

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. Cette rubrique en considération de

l'évolution du patrimoine immobilier progresse de 19K€ par rapport à l'exercice précédent.

Le poste « Grosses réparations » quant à lui enregistre une diminution de charges de 103 K€ par rapport au 30 septembre 2016.

(1) voir Note 23.

NOTE 28 - Frais commerciaux (en €)

	2016	2017
X. Frais commerciaux	-46.978	-56.930
A. Commissions d'agence	-29.254	-37.025
B. Publicité	-17.473	-19.905
C. Frais juridiques	-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, au 30 septembre 2017 la charge y relative progresse de 8 K€.

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 29 - Frais de gestion immobilière (en €)

	2016	2017
XII. Frais de gestion immobilière	-1.548.005	-2.139.946
A. Honoraires versés aux gérants	-1.303.062	-1.875.646
Honoraires de la gérance	-575.000	-736.000
Rémunérations des organes de gouvernance	-655.462	-1.067.046
Honoraires de l'Expert immobilier ²	-72.600	-72.600
B. Charges de gestion d'immeubles	-244.943	-264.300
Avocats	-42.621	-56.723
Taxes et redevances	-202.322	-207.577
Amortissements sur immeubles	-	-

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. Ces derniers se montent à 575.000 € pour 2017 augmentés de 120.750 € de TVA non récupérable sur cet exercice et 40.250 € pour la TVA due sur 2016. A noter que depuis juin 2016, ces honoraires sont soumis à la TVA suite à la position de l'administration fiscale relative aux honoraires des Administrateurs et Gérant constitués sous forme de sociétés.

Le poste « Rémunération des organes de gouvernance » est quant à lui en augmentation de 412 K€

pour lesquels le détail est fourni dans le tableau ci-dessous.

À noter que le COO et un Administrateur exécutif, nommés à leur fonction respective en janvier 2017, étaient tous deux repris en « Frais Généraux » l'exercice précédent (voir Note 30). Ensemble, ils participent à l'augmentation à hauteur de 341K€ au 30 septembre 2017. Participe également à l'augmentation et à hauteur de 7 K€, le Conseil d'administration de la filiale Centre Commercial St Georges SA.

Rémunérations des organes de gouvernance (en €)	2016	2017
Dirigeants effectifs	563.128	796.588
dont CEO	200.004	200.004
Administrateurs Centre Commercial St-Georges	-	6.667
Administrateurs CA	65.000	230.769
Comité d'audit	27.333	33.023
TOTAL	655.462	1.067.046

(2) Voir partie « Rapport immobilier »

NOTE 30 - Frais généraux de la société (en €)

	2016	2017
XIV. Frais généraux de la société	-1.436.900	-1.017.072
Honoraires financiers et comptables (1)	-285.023	-230.557
Honoraires commissaires réviseurs (2)	-38.106	-54.186
Honoraires audit interne	-24.152	-7.260
Honoraires HDO et HMS (3)	-375.443	-119.238
Honoraires experts externes (2)	-62.496	-133.401
Honoraires juridiques (4)	-69.620	-29.290
Frais véhicules et matériel d'exploitation (5)	-172.968	-69.186
Frais fournitures de bureau	-68.372	-90.500
Frais impression rapport	-18.158	-16.998
Frais de secrétariat (1)	-130.072	-49.518
Frais de contentieux	-5.519	-7.989
Prestations et fournitures informatiques	-17.410	-34.690
Participations séminaires, foires et réceptions	-80.321	-100.276
Formalités légales et cotisations	-36.106	-39.254
Autres frais généraux	-53.135	-34.729

Les frais généraux de la société sont en recul de 420 K€ au 30 septembre 2017 par rapport à l'exercice précédent.

(1) Les « Honoraires financiers et comptables » et les « Frais de secrétariat » sont en repli de 135 K€ par rapport à l'exercice précédent. Ceci est principalement dû au changement de structure du personnel, remplacement du directeur financier par le chef comptable et départ d'une secrétaire.

(2) Les honoraires du Commissaire Réviseur ainsi que les Honoraires d'experts externes sont en progression de 74 K€ par rapport à l'exercice précédent en raison des coûts de Due diligence (au nombre de 2) et d'audit légal engagés à l'occasion de l'acquisition de la filiale Centre Commercial St Georges.

Les coûts du Commissaire et des personnes liées au Commissaire sont répartis dans les rubriques « Honoraires Commissaires réviseurs »

et « Honoraires experts externes ». Ceux-ci sont ventilés comme suit:

- Émoluments du Commissaire : 41.500 €,
- Autres missions extérieures à la mission révisoriale confiées au Commissaire : 15.000 €,
- Autres missions d'attestation confiées à des personnes liées au Commissaire : 78.467 €.

(3) Participant à cette diminution à hauteur de 256 K€ le transfert en « Frais de gestion immobilière » (voir Note 42) de cadres nommés en janvier dernier respectivement Dirigeant effectif et Administrateur.

(4) les « Honoraires juridiques » sont également en repli de 40 K€ par rapport au 30 septembre 2016 suite à une moindre consultation de cabinets externes.

(5) Le poste « Frais de véhicules et matériel d'exploitation » est en replis de 104 K€ sur cet exercice conséquemment à la conclusion d'un contrat de maintenance avec la SA W.Team en novembre 2016.

NOTE 31 - Autres revenus et charges d'exploitation (en €)

	2016	2017
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	251.218	186.369
Etalement des gratuités	-	72.834
Indemnités d'assurance	132.862	22.137
Moins values sur créances commerciales	-	-208.955
Autres produits et charges divers	118.355	300.354

Le poste « Indemnités d'assurance » reflète l'intervention des compagnies d'assurance dans les dépenses de remise en état effectuées suite à différents sinistres. Ce poste est en repli par rapport à 2016 durant lequel la société avait reçu une indemnisation de 108 K€ pour un sinistre.

Le poste « Moins values sur créances commerciales » reflètent l'impact de 6 faillites intervenues sur cet exercice pour lesquels des réductions de valeur avaient été constituées à charges

d'exercices antérieurs, ces dernières ayant été reprises, l'impact global sur le résultat est quasi nul. **(voir Note 8)**

Le poste « Autres produits et charges divers » se compose de 220 K€ de récupération de TVA sur les superfrais et sur la vente d'un bâtiment neuf (Fleurus, voir Note 5) et de 90 K€ sur l'extourne d'une note de crédit à établir au 30 septembre 2016, ainsi que de l'extourne d'une créance datant de 2013 pour un montant de 16 K€.

NOTE 32 - Résultat sur vente d'immeubles de placement (en €)

	2016	2017
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	29.944
Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)	-	954.388
Valeur comptable des immeubles vendus	-	-924.444

Pour le détail, voir la Note 5.

NOTE 33 - Variation de la juste valeur des immeubles de placement (en €)

	2016	2017
XVIII. Variation de la juste valeur	10.024.350	5.443.580
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	11.096.772	7.068.872
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-1.072.422	-1.625.291

En 2016, 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 l'Expert immobilier indépendant à réviser certains taux de capitalisation induisant une augmentation

de la valeur du patrimoine immobilier de la Société.

La variation de 2017 est principalement imputable aux travaux capitalisés réalisés durant l'exercice.

	2016	2017
Valorisation de l'expert immobilier au 30/09/N-1	198.905.474	226.108.026
Acquisitions incluant soulte et frais d'acte ¹	16.378.119	20.200.000
Projet de développement	-	-
Dépenses capitalisées	1.347.274	4.475.707
Récupération de TVA	-190.747	-
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	-356.444	-
Cessions ¹	-	-568.000
Valorisation de l'expert immobilier au 30/09/N	226.108.026	255.659.314
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	10.024.350	5.443.580

NOTE 34 - Autre résultat sur portefeuille (en €)

	2016	2017
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-	-207.612

En date d'acquisition la détermination des fonds propres IFRS de la filiale Centre Commercial Saint-Georges comparée aux fonds propres IFRS attendus (prix payé pour les actions) dégage un résultat négatif de 170 K€. Ce résultat au 30

septembre 2017, suite à l'estimation de l'expert indépendant de la valeur de l'immeuble, passe à -208 K€ en y intégrant le delta d'Exit tax à date.

NOTE 35 - Revenus financiers (en €)

	2016	2017
XX. Revenus financiers	1.652	160
A. Intérêts et dividendes perçus	1.652	160
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	-	-

(1) Pour plus de détails, veuillez vous référer à la Note 5.

NOTE 36 - Charges d'intérêts nettes (en €)

	2016	2017
XXI. Charges d'intérêts nettes	-1.519.807	-1.557.782
A. Intérêts nominaux sur emprunt	-1.001.833	-1.039.410
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-517.974	-518.372

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 17.

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

NOTE 37 - Autres charges financières (en €)

	2016	2017
XXII. Autres charges financières	-3.386	-5.480
A. Frais bancaires et autres commissions	-3.386	-5.480

NOTE 38 - Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (en €)

	2016	2017
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-557.943	775.671
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-557.943	775.671

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

Le détail des instruments de couverture est renseigné dans la Note 17 du présent rapport.

À noter qu'à raison de l'évolution des taux d'intérêts au cours de l'exercice 2017, les valeurs de marché recalculées par les salles des marchés de nos différents partenaires financiers, calculs validés par le Commissaire, a conduit à l'enregistrement d'un revenu non encaissé de l'exercice de 775.671 €.

En ce qui concerne le détail des risques liés aux instruments financiers, un extrait de celui-ci est repris ci-après. Pour plus de détails, veuillez vous référer au présent rapport dans la section « Facteurs de risques: risques financiers ».

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 (pour plus d'informations, voir page 50 « Risques financiers - Variation de juste valeur des instruments de couverture de taux »).

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.

NOTE 39 - Impôt sur le résultat (en €)

	2016	2017
XXV. Impôts des sociétés	-	-7.707
Impôts courants		
Impôts belges	-	-7.707

WEB SCA bénéficie d'un régime de taxation différent de celui des sociétés commerciales, ce statut prévoit l'application de l'impôt des sociétés belge (au taux ordinaire de 33,99%) appliqué à une base taxable réduite, à savoir principalement sur les dépenses non admises.

La filiale Centre Commercial St Georges a le statut de de Société Anonyme et est soumise au régime ordinaire d'impôt des sociétés belge au taux de 33,99% appliqué à sa base taxable.

NOTE 40 - Résultat net (en millier d'€)

La variation entre le résultat net 2016 et le résultat net 2017 se décompose comme dans le tableau ci-dessous reprenant un renvoi aux Notes du présent rapport.

Examen des variations entre le 30/09/2016 et 30/09/2017 (KEUR)	K€	Notes
Résultat net de l'exercice précédent	20.004	
I. Revenus locatifs	977	21
III. Charges relatives à la location	190	22
IV - VIII Récupération de charges locatives	-355	23 à 26
IX - XIII Charges immobilières	-399	27 à 29
XIV. Frais généraux de la société	420	30
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-65	31
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	30	32
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-4.581	33
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-208	34
XX. Revenus financiers	-1	35
XXI. Charges d'intérêts nettes	-38	36
XXII. Autres charges financières	-2	37
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.334	38
XXV. Impôts des sociétés	-8	39
Résultat net de l'exercice	17.297	
Variation du résultat net au 30/09/2017	-2.707	

NOTE 41 - Résultat par action

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

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

	30/09/2016	30/09/2017
Résultat net de l'exercice (numérateur)	20.003.725 €	17.296.932 €
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	3.166.337	3.166.337
Résultat par action (de base et dilué)	6,32 €	5,46 €

Autres informations par action

	30/09/2015	30/09/2016
Actif Net	147.497.346 €	153.902.079 €
Cours de bourse à la date de clôture	64,50 €	61,67 €
Nombre d'actions	3.166.337	3.166.337
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	46,58 €	48,61 €
Ratio d'endettement (IFRS)¹	33,46%	39,27%
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	3,81 €	4,05 €
Résultat sur portefeuille	3,17 €	1,66 €
Résultat d'exploitation	6,97 €	5,71 €
Résultat financier	-0,66 €	-0,25 €
Résultat avant impôts	6,32 €	5,47 €
Impôts	- €	- €
Résultat net de l'exercice ²	6,32 €	5,46 €

(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.

NOTE 42 - Transactions avec des parties liées (en €)^{1,2}

Le tableau ci-dessous présente, au sens de l'IAS 24, l'ensemble des transactions avec les parties qui sont liées à WEB SCA. Certains actionnaires et/ou administrateurs de la SIR WEB SCA sont également actionnaires

et/ou administrateurs des sociétés reprises ci-après et pourraient dès lors exercer une certaine influence sur ces sociétés.

SOCIÉTÉS LIÉES	TYPE DE PRESTATIONS	2016	2017
WEPS SA BE0463.639.412	Gérant statutaire: - Honoraires de la gérante (1) - Frais financiers et comptables - Frais administratifs (2) - Frais techniques (3) - Entretien et réparation immobilier (3) - Refacturation matériel et outillage d'exploitation (3) - Rémunération Administrateurs, Comité d'audit et frais (2) - Frais divers (4) - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	575.000 283.155 539.459 109.694 496.677 175.494 107.703 89.285 -295.534	736.000 145.103 283.349 53.725 59.492 73.297 275.441 138.370 -134.623
W.TEAM SA BE0478.981.050	Société de services, entretiens et petites réparations sur les immeubles de placements: - Montant des transactions de l'exercice (3) - Solde ouvert à la clôture de l'exercice Mise à disposition de personnel financier et technique: - Montant des transactions de l'exercice (3) - Solde ouvert à la clôture de l'exercice Prise en location d'un hall industriel - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	- - - - -28.475 -	877.027 -23.868 102.771 - -11.392 -
Bel Is Immo SA BE0457.873.882	Locataire de bureau: - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-13.958 -	-2.986 -
Immobal SA BE0457.155.060	Locataire de bureau: - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-2.383 -	-1.324 -
Le Beau Bien SA BE0877.933.934	Locataire de bureau: - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-6.942 -	-1.318 -
3W. Concept SA BE0443.823.795	Locataire de bureau: - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-6.039 -	-1.317 -
SPP SA BE0864.622.465	Locataire de bureaux: - Montant des transactions de l'exercice (5) - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	- -	-35.210 -
Wall Services SA BE0419.265.375	Locataire de bureau: - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-5.757 -	-1.324 -

(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.

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.

- (1) À noter qu'à compter du 1^{er} juin 2016, les honoraires de la Gérante tombent dans le champ d'application de la TVA au taux ordinaire de 21%, ce qui explique la majoration notable sur la période.
- (2) A noter qu'à compter du mois de janvier 2017, la nomination de cadres en tant que Dirigeant effectif et Administrateur a eu pour conséquence une diminution du poste « Frais administratifs » de 256 K€. Une partie de ce montant a été transféré dans le poste « Rémunérations administrateurs » et l'autre partie a été prise en charge directement par la Société WEB (voir Notes 29 et 30).
- (3) À noter que la Société a souscrit un contrat de sous-traitance relatif à l'entretien de ces

différents sites avec la société W.Team avec effet au 1^{er} novembre 2016, ce dernier se substituant aux travaux de l'équipe interne qui a quitté la Gérante WEPS le 31 octobre dernier. Ce qui explique en partie les variations pour les sociétés WEPS et W.Team.

- (4) Les « Frais divers » ont augmenté de 49 K€. Ceci est dû à l'implémentation du nouveau système informatique (prestations de services hors projet, licences et maintenance).
- (5) Depuis le mois de janvier, la Société facture à la holding SPP un loyer unique pour toutes les sociétés du Groupe Wagner. Ceci explique la diminution des loyers des 6 sociétés et l'apparition de SPP.

	2016	2017
Rémunération du Conseil d'administration (en €)	32.000	27.105

La rémunération prise en compte débute le 1^{er} octobre de chaque année pour se clôturer au 30 septembre suivant.

NOTE 43 - Évènements marquants survenus après la 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 2017 ne requiert de mention particulière.

NOTE 44 - Service financier

Le service financier de la Société est assuré par la société Euroclear Belgium, Boulevard du Roi Albert II 1 à 1210 Bruxelles.

La rémunération, pour l'exercice sous revue, s'élève à 11 K€ TVAC.

3. Comptes statutaires

Les comptes annuels statutaires de Warehouses Estates Belgium SCA préparés sous le référentiel IFRS sont résumés ci-après conformément à l'article 105 du code des sociétés. La version intégrale des comptes annuels statutaires de Warehouses Estates Belgium SCA, le rapport de gestion et le rapport du commissaire y relatifs seront déposés à la Banque Nationale de Belgique dans les délais légaux. Le commissaire a émis une attestation sans réserve sur ces comptes annuels statutaires.

Bilan statutaire (en €)

	IFRS	IFRS
	30/09/2016	30/09/2017
ACTIF		
I. Actifs non courants	226.152.426	245.746.688
C. Immeubles de placement	226.108.026	235.413.460
– Immeubles disponibles à la location	226.108.026	235.413.460
– Projets de développement	-	-
E. Actifs financiers non courants	-	10.299.028
– Autres	-	10.299.028
– Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation	-	10.299.028
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	44.400	34.200
II. Actifs courants	5.576.465	6.529.324
A. Actifs détenus en vue de la vente	356.444	-
– Immeubles de placement	356.444	-
B. Actifs financiers courants	-	854.695
– Prêts et créances	-	854.695
D. Créances commerciales	4.460.623	4.780.262
E. Créances fiscales et autres actifs courants	25.528	18.720
– Autres	25.528	18.720
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	274.552	314.830
G. Comptes de régularisation	459.319	560.817
– Charges immobilières payées d'avance	104.115	111.418
– Autres	355.204	449.399
TOTAL DE L'ACTIF	231.728.891	252.276.012
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	147.497.346	153.879.490
A. Capital	8.403.938	8.403.938
– Capital souscrit	10.000.000	10.000.000
– Frais d'augmentation de capital	-1.596.062	-1.596.062
B. Primes d'émission	26.924.110	26.924.110
C. Réserves	92.165.573	101.277.099
a) Réserve Légale	40.376	40.376
b) Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	75.287.005	85.589.359
c) Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-8.445.526	-8.723.530
e) Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-1.699.926	-2.257.869
m) Autres réserves	2.455.361	2.455.361
n) Résultats reportés des exercices antérieurs	24.528.284	24.173.402
D. Résultat net de l'exercice	20.003.725	17.274.344
– Résultat de l'exercice	20.003.725	17.274.344

		IFRS	IFRS
		30/09/2016	30/09/2017
PASSIF			
I. Passifs non courants		57.046.908	71.544.171
A. Provisions		-	-
B. Dettes financières non courantes		57.046.908	71.544.171
a) Établissements de crédit		56.904.017	71.373.559
c) Autres		142.892	170.612
- Garanties locatives reçues		142.892	170.612
F. Passifs d'impôts différés		-	-
II. Passifs courants		27.184.637	26.852.351
B. Dettes financières courantes		19.025.870	19.240.458
a) Établissements de crédit		19.025.870	19.240.458
C. Autres passifs financiers courants		2.257.869	1.482.198
- Instruments de couverture		2.257.869	1.482.198
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		1.438.804	2.598.964
a) Exit tax		-	-
b) Autres		1.438.804	2.598.964
- Fournisseurs		916.902	1.006.204
- Impôts, rémunérations et charges sociales		521.902	1.592.759
E. Autres passifs courants		24.857	24.859
- Dettes envers entreprises liées			
- Autres		24.857	24.859
F. Comptes de régularisation		4.437.237	3.505.872
- Revenus immobiliers perçus d'avance		2.973.359	3.088.751
- Intérêts et autres charges courus non échus		1.463.878	417.121
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		231.728.891	252.276.012

		IFRS	IFRS
		30/09/2016	30/09/2017
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale ¹		46,58 €	48,60 €
Cours de bourse		64,50 €	61,67 €
Valeur du patrimoine immobilier		226.108.026 €	235.413.460 €
Ratio d'endettement suivant Art. 27 de l'AR du 07/12/2010		33,46%	37,03%
Capitalisation boursière		204.228.737 €	195.268.003 €

(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.

Compte de résultats statutaire (en €)

	IFRS	IFRS
	30/09/2016	30/09/2017
I. Revenus locatifs	16.142.991	16.690.072
A. Loyers	16.320.942	16.857.415
C. Gratuités locatives	-192.950	-209.946
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	15.000	42.603
III. Charges relatives à la location	-156.832	32.791
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	-	-
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-207.581	-195.156
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	50.748	227.947
RÉSULTAT LOCATIF NET	15.986.159	16.722.863
IV. Récupération de charges immobilières	-	2.376
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	-	2.376
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.599.900	2.744.647
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	1.030.440	1.083.785
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	1.569.460	1.660.862
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-	-
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.858.365	-3.333.540
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-1.107.289	-1.572.462
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1.751.076	-1.761.077
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	2.296	6.141
RÉSULTAT IMMOBILIER	15.729.989	16.142.487
IX. Frais techniques	-890.467	-670.616
A. Récurrents	-146.618	-161.568
- Primes d'assurance	-146.618	-161.568
B. Non récurrents	-743.848	-509.048
- Grosses réparations	-611.202	-494.903
- Sinistres	-132.646	-14.145
X. Frais commerciaux	-46.978	-56.930
A. Commissions d'agence	-29.254	-37.025
B. Publicité	-17.473	-19.905
C. Frais juridiques	-251	-
XII. Frais de gestion immobilière	-1.548.005	-2.134.119
A. Honoraires versés aux gérants	-1.303.062	-1.868.980
- Honoraires de la gérance	-575.000	-736.000
- Rémunération des organes de gouvernance	-655.462	-1.060.380
- Honoraires de l'expert immobilier	-72.600	-72.600
B. Charges de gestion d'immeubles	-244.943	-265.139
- Avocats	-42.621	-57.562
- Taxes et redevances	-202.322	-207.577
- Amortissements sur immeubles	-	-
CHARGES IMMOBILIÈRES	-2.485.449	-2.861.665
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13.244.540	13.280.823

	IFRS	IFRS
	30/09/2016	30/09/2017
XIV. Frais généraux de la société	-1.436.900	-1.002.971
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	251.218	246.897
A. Etalement des gratuités	-	72.834
B. Autres	251.218	174.064
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	12.058.858	12.524.749
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	29.944
A. Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente – frais de transaction)	-	954.388
B. Valeur comptable des immeubles vendus	-	-924.444
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	10.024.350	5.397.727
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	11.096.772	7.023.018
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-1.072.422	-1.625.291
XIX. Autre résultat sur portefeuille		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	22.083.208	17.952.419
XX. Revenus financiers	1.652	5.953
A. Intérêts et dividendes perçus	1.652	5.953
XXI. Charges d'intérêts nettes	-1.519.807	-1.454.831
A. Intérêts nominaux sur emprunt	-1.001.833	-936.459
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-517.974	-518.372
XXII. Autres charges financières	-3.386	-4.575
A. Frais bancaires et autres commissions	-3.386	-4.575
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-557.943	775.671
A. Instruments de couverture autorisés	-557.943	775.671
– Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-557.943	775.671
RÉSULTAT FINANCIER	-2.079.484	-677.782
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	20.003.725	17.274.637
XXV. Impôts des sociétés	-	-293
Impôt	-	-293
XXVI. Exit tax		
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	20.003.725	17.274.344
Autres éléments du résultat global		
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. Écarts 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	-	-
RÉSULTAT GLOBAL	20.003.725	17.274.344
RÉSULTAT DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION¹	6,32	5,46

(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.

États des variations des capitaux propres statutaires (en €)

	Capital	Primes d'émission	Légale
AU 30/09/2015	8.403.938	26.924.110	40.376
Affectation du résultat 2014/2015 aux réserves			
Dividendes sur le résultat 2014/2015			
Résultat de l'exercice 2015/2016			
AU 30/09/2016	8.403.938	26.924.110	40.376
Affectation du résultat 2015/2016 aux réserves			
Dividendes sur le résultat 2015/2016			
Résultat de l'exercice 2016/2017			
AU 30/09/2017	8.403.938	26.924.110	40.376

Le lecteur est invité à se référer à la page 17 du Rapport de gestion pour prendre connaissance du chapitre «Affectation du résultat».

Les dividendes font partie du résultat jusqu'à ce que l'Assemblée Générale des Actionnaires les attribue.

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			
71.453.568	-1.915.370	-7.896.179	2.455.361	38.920.017	138.385.821
3.833.437	215.444	-549.347		-3.499.534	-
				-10.892.199	-10.892.199
				20.003.725	20.003.725
75.287.005	-1.699.926	-8.445.526	2.455.361	44.532.009	147.497.346
10.302.354	-557.943	-278.004		-9.466.407	-
				-10.892.199	-10.892.199
				17.274.344	17.274.344
85.589.359	-2.257.869	-8.723.530	2.455.361	41.447.746	153.879.490

Proposition d'affectation du résultat de l'exercice (en €)^{1,2}

	30/09/2016	30/09/2017
A. Résultat net	20.003.725	17.274.344
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	-9.111.525	-6.350.481
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	-10.302.354	-5.133.737
– exercice comptable	-10.302.354	-5.133.737
– 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 (-/+)	278.004	-263.990
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 (-)	557.943	-775.671
– exercice comptable	557.943	-775.671
– 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 (-/+)	354.882	-177.083
C. Rémunération du capital prévue à l'Article 13, § 1^{er}, al. 1^{er}	-10.892.199	-10.923.863
D. Rémunération du capital – autre que C	-	-

(1) selon le schéma défini dans l'AR du 13/07/2014

(2) sous réserve de l'approbation lors de l'AGO du 09/01/2018

Fonds propres non distribuables selon l'Article 617 du Code des Sociétés (en €)

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

Après la rémunération du capital de 10.923.863 € proposée pour l'exercice 2017, le montant total des réserves et du résultat statutaire de la SIR sera

un montant positif de 142.955.628 € tandis que le montant encore distribuable selon la règle définie par l'Article 617 du Code des Sociétés atteindra 26.805.846 €.

(en€)	Avant affectation 2017	Affectation 2017	Après affectation 2017
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 (+)	85.589.359	5.133.737	90.723.096
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-8.723.530	263.990	-8.459.540
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 (+/-)	-2.257.869	775.671	-1.482.198
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+)			-
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)			-
Modifications éventuelles du capital de la SIR régies par l'Article 10 des statuts coordonnés modifié lors de l'AGE du 13/01/2015			-
Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+)			-
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+)			-
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)			-
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale (+)			-
Réserve légale (+)	40.376		40.376
FONDS PROPRES NON DISTRIBUTABLES SELON L'ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS	109.976.384	6.173.398	116.149.782
Actif Net (Total actif – provisions – dettes – frais de constitution non amorti)			153.879.490
Distribution de dividendes et plan de participation			-10.923.863
ACTIF NET APRÈS DISTRIBUTION			142.955.628
MARGE DE DISTRIBUTION			26.805.846

Obligation de distribution selon l'Arrêté royal du 13/04/2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (SIR)

Schéma de calcul d'obligation de distribution (Art 13 §1^{er} – AR 13/07/2014)¹

	2016	2017
Résultat net de l'exercice	20.003.725	17.274.344
+ Amortissements	-	-
+ Réductions de valeur	207.581	195.156
- Reprises de réductions de valeur	-50.748	-227.947
- Reprises de loyers cédés et escomptés	-	-
+/- Autres éléments non monétaires	557.943	-775.671
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	-	-29.944
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-10.024.350	-5.397.727
= Résultat corrigé (A)	10.694.149	11.038.211
+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice		29.944
- 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		-29.944
+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans	-	-
= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	-	-
(A) + (B)	10.694.149	11.038.211
80% de (A) + (B)	8.555.320	8.830.569
Diminution de l'endettement	-	-
Obligation de distribution²	8.555.320	8.830.569

(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.

C. « Alternative Performance Measures »

Glossaire

Charges immobilières nettes	
Définition	La somme des charges immobilières, nettes des montants récupérés auprès des locataires (correspond à la somme des rubriques IV à XIII de l'état consolidé du résultat global.
Utilité	Permet de donner une vue synthétique sur l'ensemble des charges immobilières nettes.
Coût moyen de financement	
Définition	Les intérêts payés, y inclus la marge de crédit, le coût des instruments de couverture et le coût de liquidité divisés par la dette financière nominale de la période.
Utilité	Permet de mesurer le coût moyen de la dette financière de la Société.
Durée moyenne pondérée de la dette (en années)	
Définition	Le résultat de la division au numérateur de la somme des nombres de jours résiduels pour lesquels chaque ligne de crédit est contractée jusqu'à leurs termes respectifs multipliés par le montant nominal de chacune des dites lignes et au dénominateur le montant total des lignes de crédit dont dispose la société. Ce résultat est divisé par 365 jours pour l'exprimer en années.
Utilité	Permet d'évaluer le degré de permanence des moyens de financement externes dont dispose la Société.
Loan-to-value (LTV)	
Définition	Les dettes financières nominales moins la rubrique II.F. "Trésorerie et équivalent de trésorerie", divisées par la somme des rubriques bilantaires I.C. "Immeubles de placement" et II.A. "Actifs détenus en vue de la vente". Les dettes financières nominales sont les dettes financières comptables soit hors ajustements IFRS, c'est-à-dire hors la réévaluation à la juste valeur des actifs et passifs financiers.
Utilité	Permet de présenter le taux d'endettement calculé sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier.
Marge opérationnelle	
Définition	Le Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le Revenu net locatif.
Utilité	Permet d'évaluer la performance opérationnelle de la société.

Return brut non actualisé	
Définition	Pourcentage de (variation du cours de bourse de l'action entre le 30 septembre de l'exercice et le 30 septembre de l'exercice précédent) majoré du (Rendement brut de l'exercice sur la moyenne annuelle du cours de bourse).
Utilité	Permet de mesurer la rentabilité en % obtenue sur 12 mois par un actionnaire n'ayant pas réalisé ses actions.
Résultat financier (hors variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	
Définition	Le "Résultat financier" duquel est soustraite la rubrique XXIII "Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers".
Utilité	Permet la comparabilité du résultat financier hors variation de juste valeur.
Résultat immobilier net	
Définition	Le Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille auquel est ajoutée la rubrique XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement.
Utilité	Permet d'identifier le résultat d'exploitation avant les variations de la juste valeur des immeubles de placement.
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placements et des actifs et passifs financiers	
Définition	Le "Résultat net" duquel sont soustraits la rubrique XVIII "Variation de la juste valeur des immeubles de placement" et la rubrique XXIII "Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers".
Utilité	Permet d'identifier le résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers.

Tableaux de reconciliation

Charges immobilières nettes (en €)

		30/09/2016	30/09/2017
IV. Récupération de charges immobilières	(A)	-	2.376
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	(B)	2.599.900	2.788.479
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	(C)	-	-
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	(D)	-2.858.365	-3.408.161
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	(E)	2.296	6.141
IX. Frais techniques	(F)	-890.467	-687.945
X. Frais commerciaux	(G)	-46.978	-56.930
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	(H)		
XII. Frais de gestion immobilière	(I)	-1.548.005	-2.139.946
XIII. Autres charges immobilières	(J)		
CHARGES IMMOBILIÈRES NETTES	SOMME	-2.741.619	-3.495.986

Marge opérationnelle (en €)

		30/09/2016	30/09/2017
Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille	(A)	12.058.858	12.826.158
Revenu locatif net	(B)	15.986.159	17.152.847
MARGE OPERATIONNELLE NETTE	(A)/(B)	75,43%	74,78%

Résultat immobilier net (en €)

		30/09/2016	30/09/2017
Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille	(A)	12.058.858	12.826.158
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	(B)	-	29.944
RÉSULTAT IMMOBILIER NET	(A)+(B)	12.058.858	12.856.102

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

		30/09/2016	30/09/2017
Résultat financier	(A)	-2.079.484	-787.431
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	(B)	-557.943	775.671
RÉSULTAT FINANCIER HORS VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	(A)-(B)	-1.521.541	-1.563.102

Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers (en €)

		30/09/2016	30/09/2017
Résultat net	(A)	20.003.725	17.296.932
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	(B)	10.024.350	5.443.580
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	(C)	-557.943	775.671
RÉSULTAT NET AVANT VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENTS ET DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	(A-B-C)	10.537.317	11.077.680

Coût moyen de financement (en €)

		30/09/2016	30/09/2017
Intérêts payés	(A)	-1.519.807	-1.557.782
Dettes financières nominales	(B)	75.929.887	98.014.445
COÛT MOYEN DE FINANCEMENT	(A)/(B)	-2,00%	-1,59%

Loan-to-value (en €)

		30/09/2016	30/09/2017
Dettes financières nominales	(A)	75.929.887	98.014.445
II. F. Trésorerie et équivalent de trésorerie	(B)	274.552	357.733
I. C. Immeubles de placement	(D)	226.108.026	255.659.314
II. A. Actifs détenus en vue de la vente	(E)	356.444	-
Juste valeur du portefeuille à la date de clôture	(C=D+E)	226.464.470	255.659.314
LOAN-TO-VALUE	(A-B)/C	33,65%	38,48%

Return brut non actualisé

		30/09/2016	30/09/2017
Cours de bourse à la date de clôture de l'exercice	(A)	64,50 €	61,67 €
Cours de bourse à la date de clôture de l'exercice précédent	(B)	61,50 €	64,50 €
Variation en %	$C=(A-B)/B$	4,88%	-4,39%
Dividende brut par action	(D)	3,44 €	3,45 €
Cours de bourse moyen	(E)	61,86 €	62,13 €
Rendement brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse (%)	$F=(D/E)*100$	5,56%	5,55%
RETURN BRUT NON ACTUALISÉ	(C+F)	10,44%	1,17%

D. Glossaire

Arrête Royal du 14 novembre 2007

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

Arrête Royal du 13 juillet 2014

Arrête Royal relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées

BEAMA

Belgian Asset Managers Association (Association Belge des Asset Managers)

BE-REIT Association

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

Capitalisation boursière

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

Durée résiduelle des baux

Désigne la période non résiliable pour laquelle le preneur s'est engagé à louer l'actif ainsi que toutes périodes ultérieures pour lesquelles le preneur a l'option d'obtenir la poursuite de son contrat de location moyennant ou non le paiement d'une somme complémentaire dans la mesure où, dès la date de passation de contrat de location, on peut avoir la certitude raisonnable que le preneur exercera son option

Ex-date

Date de détachement du coupon

Flottant (Free Float)

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

FSMA (Financial Services and Markets Authority / Autorité des Services et Marchés Financiers)

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

Capitalisation boursière

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

IAS (International Accounting Standards)

Normes comptables internationales élaborées par l'International Accounting Standards Board

IFRS (International Financial Reporting Standards)

Normes internationales d'information financière élaborées par l'International Accounting Standards Board

IRS (Interest Rate Swap)

Contrat d'échange de taux d'intérêt (le plus couramment fixe contre variable ou inversement) constituant un engagement conclu entre deux parties pour s'échanger des flux financiers calculés sur un notionnel, une fréquence et une durée déterminée

IRS « payeur »

Un IRS « payeur » (sous-entendu « payeur de taux fixe ») est un IRS pour lequel un taux fixe est payé à la contrepartie en échange d'un taux variable.

IRS « receveur »

Un IRS « receveur » (sous-entendu « receveur de taux fixe ») est un IRS pour lequel un taux variable est payé à la contrepartie en échange d'un taux fixe.

Juste valeur

Selon le communiqué de presse de l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA) du 8 février 2006 et selon la confirmation par le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016, la juste valeur peut être obtenue par la déduction des coûts de transaction de 2,5% de la valeur d'investissement pour des immeubles de plus de 2.500.000€. Pour des immeubles qui ont une valeur nette en main inférieure à 2.500.000 €, les droits à déduire sont de 10% ou de 12,5% selon la région dans laquelle ils sont situés.

Loi du 12 mai 2014

Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR)

Loyer en cours

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

LTV (Loan-To-Value)

$LTV = (\text{dettes financières nominales-trésorerie}) / \text{juste valeur du portefeuille}$
(Alternative Performance Measure)

Marge opérationnelle

Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille divisé par les revenus locatifs (hors lissage des gratuités)
(Alternative Performance Measure)

NAV (Net Asset Value)

Valeur intrinsèque des fonds propres.

Pay-out ratio (pourcentage de distribution)

Pourcentage calculé en divisant le Dividende par le résultat distribuable

Précompte mobilier

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

Property Management

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

Ratio de couverture

$(\text{Dettes nominales à taux fixes} + \text{notionnel des IRS}) / \text{dette totale}$

Ratio d'endettement

Ratio calculé conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014: $\text{passifs} - \text{provisions} - \text{autres passifs financiers (instruments de couverture autorisés comptabilisés au passif du bilan)} - \text{passifs d'impôts différés} - \text{comptes de régularisation} / \text{total du bilan}$

Record date

Date arrêtée à laquelle un actionnaire doit être détenteur de titres afin d'avoir droit au paiement

du dividende à concurrence des titres qu'il détient à cette date.

REIT (Real-Estate Investment Trust)

Société d'investissement à capital fixe (USA)

Rendement brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse

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

Résultat net

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

RPM

Registre des Personnes Morales

SIR (société immobilière réglementée)

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

Taux d'occupation

$\text{Loyers en cours} / (\text{loyers en cours} + \text{valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées})$

Valeur d'investissement

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

Valeur Locative Estimée (VLE)

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

Statuts coordonnés

Les statuts coordonnés sont consultables sur le site de la Société :
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

CLAUDE DESSEILLE

Chief Executive Officer

LAURENT WAGNER

Chief Operational Officer

Avenue Jean Mermoz 29
B-6041 Gosselies
Tel: 071 259 259
Fax: 071 352 127
Email: info@w-e-b.be
www.w-e-b.be



WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA

Avenue Jean Mermoz 29
B-6041 Gosselies
Tel: 071 259 259
Fax: 071 352 127
Email: info@w-e-b.be
www.w-e-b.be