



W.E.B.
WAREHOUSES ESTATES BELGIUM S.A.

Communiqué de presse
Information réglementée
30/09/2022 après clôture
sous embargo jusque 17h45

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2022

IDENTIFICATION

Nom	Warehouses Estates Belgium (en abrégé WEB)
Forme juridique	Société Anonyme (en abrégé SA)
Statut	Société Immobilière Réglementée Publique (en abrégé SIRP ou SIR)
Adresse (siège social)	29 avenue Jean Mermoz, B-6041 Gosselies (Belgique)
Téléphone	+32 71 259 259
Fax	+32 71 352 127
E-mail	info@w-e-b.be
Site internet	www.w-e-b.be
N° d'entreprise	BE0426.715.074
LEI	549300JTAJHL7MXIM284
Date de constitution ¹	04 janvier 1985 sous la dénomination « Temec »
Date d'admission sur Euronext	01 octobre 1998
Date d'agrément SIR	13 janvier 2015
Durée	Illimitée
Capital social	10.000.000 €
Nombre d'actions	3.166.337
Code ISIN	BE0003734481
Cotation	Euronext Brussels
Dirigeants effectifs	Monsieur Laurent WAGNER, CEO Madame Caroline WAGNER, CAO Monsieur Antoine TAGLIAVINI, CFO Monsieur Laurent VENSENSIUS, CTO
Administrateur unique	W.E.B. Property Services SA (en abrégé WEPS SA)
Date de clôture	31 décembre
Expert immobilier	CBRE représenté par Monsieur Kevin VAN DE VELDE ²
Commissaire	PwC, représenté par Monsieur Damien WALGRAVE ³
Types d'immeubles	Immeubles commerciaux, de bureaux et logistiques
Juste valeur du portefeuille	303.480.697 € ⁴

DÉCLARATION

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

- les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société ;
- le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Société.

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**.

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

² Le mandat de l'Expert immobilier a été renouvelé en janvier 2021 pour une période de 3 ans.

³ Le mandat du Commissaire a été renouvelé lors de l'Assemblée Générale de 2020 pour une période de 3 ans.

⁴ actifs détenus en vue de la vente inclus, selon la valorisation de l'expert immobilier

PROFIL

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

WEB SA est cotée depuis le 1^{er} octobre 1998 sur Euronext Brussels. Dans le respect de sa stratégie d'investissement, WEB SA investit en biens immobiliers en Belgique.

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

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

WEB SA possède un portefeuille de plus de 105 immeubles (hors projets en cours de développement) représentant une superficie totale bâtie de 305.448 m² (hors terrains). La juste valeur de ce portefeuille immobilier s'élève à 303.480.697 € au 30 juin 2022.

Depuis son entrée en bourse, il y a 24 ans, WEB SA offre à ses actionnaires un rendement remarquable en dépit de contextes socio-économiques quelque fois difficiles. Elle entend poursuivre son développement en privilégiant la composition d'un portefeuille stable, créateur de valeur et de croissance à long terme et générateur de revenus en adéquation avec sa politique de dividende. WEB SA continuera à adopter une position prudente et sélective dans le choix de ses investissements afin que ceux-ci soient toujours réalisés dans des conditions particulièrement favorables pour ses actionnaires, tout en tenant compte des risques potentiels auxquels elle serait confrontée.

Au 30 juin 2022, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 118.737.638 €.

HISTORIQUE

1998 Offre publique initiale, création de **2.028.860 actions**

Agrément en tant que **SICAFI**

1999 Émission de **136 actions** suite à la fusion par absorption de la SA IMMOWA portant le capital de 4.969.837 € à **4.973.268 €**

2000 Émission de **986 actions** suite à la fusion par absorption de la SA CEMS et de la SA WINIMO portant le capital de 4.973.268 € à **4.984.671 €**

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

2004 Émission de **272.809 actions** suite à la fusion par absorption de la SA IMOBEC portant le capital de 5.000.000 € à **6.700.000 €**

2010 Émission de **863.546 actions** suite à l'augmentation de capital avec droits de préférence portant le capital de 6.700.000 € à **9.212.498 €**

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**

2021 Au 30 juin 2022, le capital social de WEB SA 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.

SOMMAIRE

Identification	2
Déclaration	2
Profil	3
Historique	3
Calendrier financier	4
Politique de distribution de dividendes	5
WEB SA en bourse	5
Chiffres clés	6
Rapport de gestion intermédiaire	7
Rapport immobilier	38
Rapport financier	53
Statuts coordonnés	91

CALENDRIER FINANCIER 1,2

Clôture du 1 ^{er} semestre de l'Exercice 2022	30/06/2022
Publication des résultats semestriels de l'Exercice 2022	30/09/2022
Mise en ligne du Rapport Financier Semestriel de l'Exercice 2022	30/09/2022
Clôture de l'Exercice 2022	31/12/2022
Publication des résultats financiers annuels de l'Exercice 2022	24/03/2023
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel de l'Exercice 2022	24/03/2023
Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires (AGO)	25/04/2023
<i>Dividende de l'Exercice 2022</i>	
• Publication du dividende de l'exercice 2022 ³	26/04/2023
• Ex-date (détachement)	02/05/2023
• Record date (enregistrement)	03/05/2023
• Payment date (paiement)	04/05/2023
Clôture du 1 ^{er} semestre de l'Exercice 2023	30/06/2023

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

² Sauf mention contraire, publication après clôture de la Bourse

³ publication avant ouverture de la Bourse

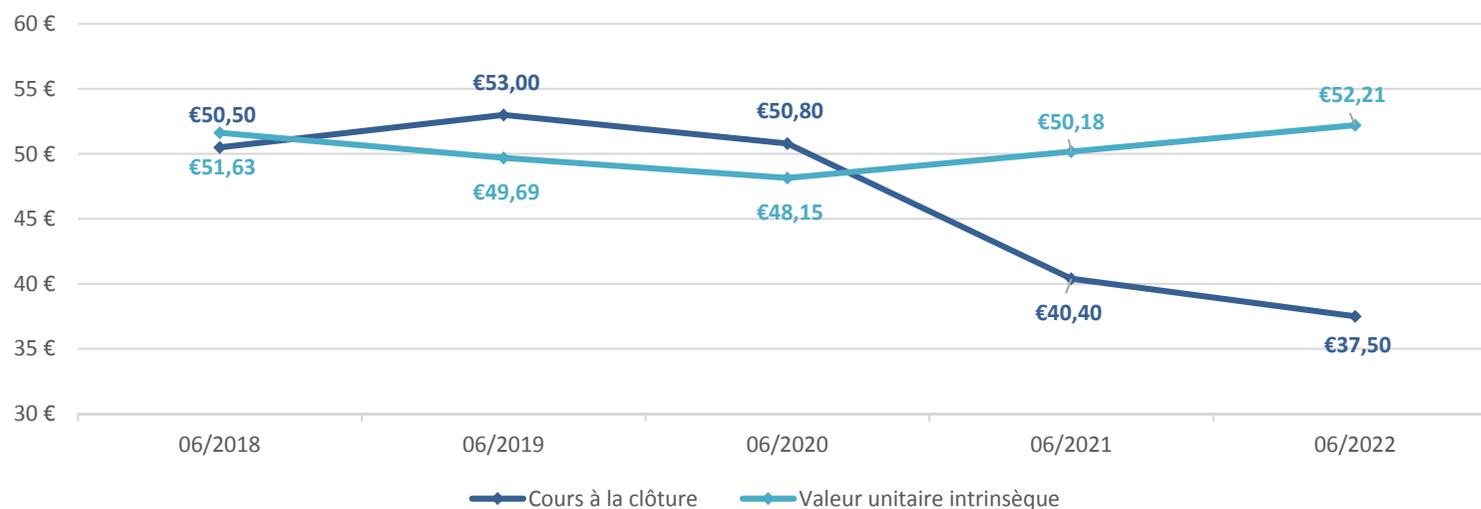
POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Cotée depuis le 1^{er} octobre 1998 sur Euronext Brussels, WEB SA a clôturé le 31 décembre 2021 son vingt-troisième exercice.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 26 avril 2022 a approuvé la proposition d'affectation du résultat telle que proposée par le Conseil d'administration. En conséquence, l'Assemblée a décidé d'attribuer un dividende global brut de 2,84 € par action (1,00 € d'acompte distribué en décembre 2021 et 1,84 € en mai 2022).

WEB SA entend continuer son développement profitable afin de consolider durablement sa politique actuelle de distribution de dividendes et de rendement.

WEB SA EN BOURSE



CHIFFRES CLÉS¹

Structure financière	30/06/2022	31/12/2021
Ratio d'endettement suivant Art. 27 de l'AR du 14/07/2014	46,02%	45,97%
Coût moyen de l'endettement (couverture de taux comprise)	1,52%	1,61%
Disponible	20.791 k€	21.151 k€
Taux d'occupation	96,17%	94,58%

Etat de la situation financière (en k€)	30/06/2022	31/12/2021	Delta	Delta (%)
Juste valeur du portefeuille	303.481	301.743	1.738	+0,58%
Fonds propres	165.322	162.938	2.383	1,46%
Total de l'actif	309.274	305.176	4.098	1,34%

Résultat (en k€)	30/06/2022	30/06/2021	Delta y/y (EUR)	Delta y/y (%)
Revenus locatifs	9.972	8.885	1.087	12,23%
Charges relatives à la location	132	-42	174	-417,59%
Résultat locatif net	10.104	8.844	1.261	14,26%
Charges locatives et taxes non récupérées	-376	-599	223	-37,18%
Charges immobilières	-2.447	-2.846	398	-13,99%
Frais généraux de la société	-682	-696	14	-2,03%
Autres revenus et charges d'exploitation	39	336	-298	-88,51%
Résultat sur portefeuille	52	838	-785	-93,77%
<i>dont variations de la juste valeur des immeubles de placement</i>	54	838	-783	-93,53%
Résultat financier	1.521	-749	2.271	-303,05%
<i>dont variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers</i>	2.576	318	2.258	710,20%
Impôts	-1	-	-1	
Résultat	8.209	5.127	3.082	60,11%

¹ Actifs détenus en vue de la vente inclus sauf mention contraire

RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

Stratégie

Soucieuse de développer son portefeuille d'immeubles pour faire croître la valeur intrinsèque de la Société et le bénéfice distribuable, WEB SA s'appuie sur la stratégie globale suivante :

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

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

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

Gestion créatrice de valeur ajoutée sur le long terme

WEB SA :

- gère proactivement la relation avec ses clients locataires : son équipe commerciale construit de façon continue une relation de proximité avec les locataires ;
- sélectionne avec soin ses locataires : le portefeuille de clients est composé d'enseignes de premier ordre et comporte environ 36% d'opérateurs internationaux, 41% œuvrant à l'échelle nationale et près de 20% à l'échelle régionale¹ ;
- participe activement à l'amélioration de l'attractivité commerciale de ses zones de commerce.

Amélioration continue et proactive du portefeuille existant

- **Property management** : WEB SA pratique une gestion commerciale de proximité dont les objectifs consistent en la pérennisation de la relation avec les locataires, mais aussi dans l'identification de leurs besoins. La relation client soutenue par WEB lui permet de porter une attention et une écoute constante à ses locataires. De cette relation ressort un suivi rapproché, anticipant les éventuels problèmes et permettant d'y apporter des solutions adéquates et rapides. L'aspect permanent du contact client permet aussi de rester ouvert à leurs souhaits, à leurs recommandations et ainsi d'identifier les améliorations les plus pertinentes.

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

¹ sur base des revenus locatifs pour la période sous revue

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

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

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

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

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

- biens commerciaux,
- biens logistiques,
- biens de bureaux.

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

La Société continue à procéder à un arbitrage de ses actifs non stratégiques.

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

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

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

Activité

Mise à disposition d'immeubles

L'activité principale de la Société 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 SA investit en biens immobiliers.

La Société fait partie des spécialistes en investissement et gestion d'immeubles entrant dans les catégories détaillées dans le tableau ci-après.

Au 30 juin 2022, ces immeubles sont ventilés comme suit :

	TOTAL	Immeubles logistiques	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Terrains
Valeur d'investissement ¹	312.976.911 €	59.354.931 €	214.029.549 €	36.890.340 €	2.702.091 €
Juste valeur ¹	303.480.697 €	57.341.512 €	207.860.569 €	35.876.758 €	2.401.858 €
Répartition du patrimoine ²	100%	18,96%	68,39%	11,79%	0,86%
Rendement potentiel ³	7,11%	8,89%	6,70%	6,68%	6,22%
Surface totale bâtie	305.448 m ²	138.227 m ²	150.652 m ²	16.569 m ²	m ² -
Valeur d'acquisition/rénovation	215.280.028 €	49.219.048 €	128.146.129 €	36.552.183 €	1.362.667 €
Valeur assurée ^{4, 5, 6}	304.484.388 €	98.115.670 €	156.741.342 €	49.627.376 €	- €

Description des services complémentaires

Travaux : Constructions, extensions, aménagements, transformations, mises en conformité, maintenance

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

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

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

¹ actifs détenus en vue de la vente inclus

² sur base de la valeur d'investissement

³ Le rendement potentiel est calculé en divisant la somme du loyer passant (LP) sur les surfaces louées et la valeur locative estimée (VLE) sur surfaces vacantes par la Valeur d'Investissement. $[(LP \text{ sur surfaces louées}) + (VLE \text{ sur surfaces vides})] / (Valeur d'Investissement)$.

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

⁵ sur base des valeurs assurées reprises, WEB SA a comptabilisé des primes d'assurance pour un montant total de 101.085 € pour la période sous revue

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

Autres services

WEB SA 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.

Évènements marquants du 1^{er} semestre de l'exercice 2022

Au cours de ces douze derniers mois, l'inflation sensible qui a touché les économies Européenne et belge est imputée par les marchés à la crise énergétique et alimentaire, à cause de la guerre en Ukraine. L'inflation s'est accompagnée d'une tension importante et d'une accélération soudaine de l'augmentation des taux d'intérêts, qui toutefois sont restés négatifs jusqu'à mi-juillet.

En effet, le 21 juillet 2022, la Banque centrale européenne (BCE) prenait la décision de relever ses taux de 50 points de base, dans le but de « faire en sorte que l'inflation revienne au niveau de son objectif de 2 % à moyen terme ». Cette nouvelle marquait un tournant majeur dans la zone euro, signifiant la fin de l'ère des taux négatifs. C'est la première fois depuis 2011 que la BCE relevait ses taux.

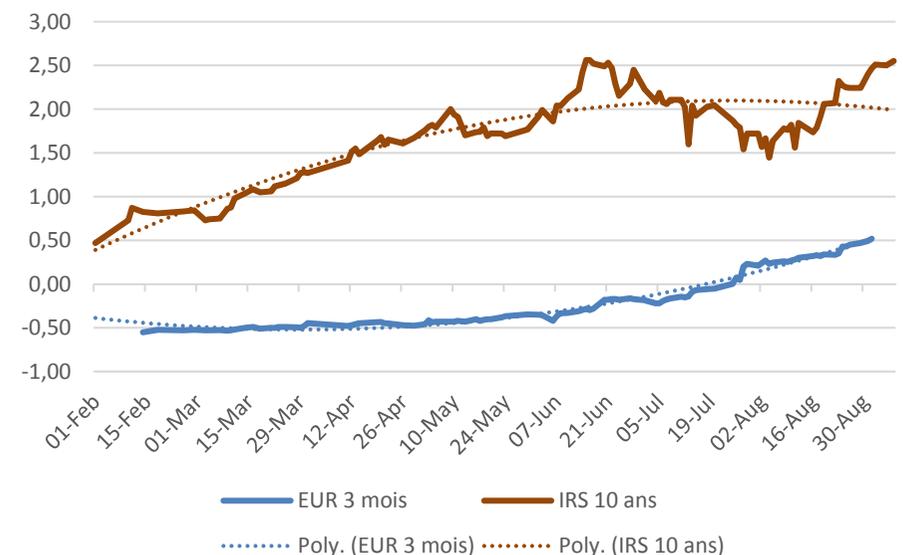
Au cours du 1^{er} semestre 2022, WEB SA a arbitré son endettement financier de 138.934 k€ de manière à ce qu'au 30 juin, 70.404 k€ soient financés à taux fixes, ou fixés par un IRS (outil d'échange de taux variable contre taux fixe). WEB SA a aussi souscrit pour 27.260 k€ d'IRS complémentaires qui sortiront progressivement leurs effets à compter de fin d'année.

Face aux évènements économique politiques actuels, la Direction restera vigilante et prendra toute possible et nouvelle mesure circonstanciée de protection. A l'heure de la rédaction de cette information semestrielle, mais méconnaissant les évènements non encore advenus, la Direction prévoit, à périmètre constant, un impact limité sur le taux moyen de financement qui devrait rester sensiblement comparable à celui publié le 31 décembre 2021 qui s'élevait à 1,61%¹.

Évolution du portefeuille

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

Suivi des taux Euribor



¹ voir Rapport financier annuel 2021, page 153, « Annexe, tableau de réconciliation »

Cessions

La Société a procédé à un arbitrage de ses immeubles non stratégiques.

Rue de l'Industrie - 6040 Jumet

En date du 17 juin 2022, WEB SA a signé l'acte authentique pour la cession d'un hall industriel inoccupé depuis plusieurs années.

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 748.250 € hors frais, soit en phase avec la juste valeur déterminée par l'Expert immobilier de la SIR au 31 décembre 2021, tel que repris dans le dernier RFA.

Investissements et entretien du parc immobilier

Durant la période sous revue, WEB SA a poursuivi sa réflexion sur la croissance de son portefeuille immobilier dans un esprit de diversification géographique et de déconcentration. Cette stratégie de croissance est accompagnée d'une politique d'entretien du parc immobilier existant pour en conserver toute la valeur locative potentielle et exprimée. Dans sa volonté d'améliorer son empreinte écologique et d'améliorer la qualité locative de ses immeubles, la Société a, entre autres, réalisé des travaux d'amélioration et de rénovation pour un montant de 2.433 k€.

Déclaration de gouvernance d'entreprise

La présente déclaration de Gouvernance d'entreprise s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code Belge de Gouvernance d'Entreprise ainsi que de la Loi du 6 avril 2010. Ce Code est disponible sur le site internet du Moniteur Belge ainsi que sur le site «www.corporate-governancecommittee.be». Le nouveau Code des Sociétés et des Associations est d'application depuis le 1^{er} janvier 2020.

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

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

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

- compte-tenu de la taille réduite de la Société, aucun secrétaire n'a été désigné au sens de l'Article 3.19 du Code 2020 ;
- aucun comité de nomination et de rémunération n'a été constitué au sens de l'article 4.17 et 4.19 du Code 2020 puisque WEB SA remplit deux des trois critères d'exclusion repris à l'Article 7:100 §4 du Code des Sociétés et des Associations et n'est donc pas légalement tenue de constituer de tels comités ;¹
- les Administrateurs sont nommés en principe pour six ans, alors que la durée maximale préconisée par l'article 5.6 du Code 2020 est de quatre ans. Cette recommandation se justifie par le fait que les Actionnaires sont amenés à se prononcer avec une fréquence suffisante sur la nomination des

¹ Dans les sociétés répondant, sur une base consolidée, à au moins deux des trois critères suivants, la constitution d'un comité de rémunération au sein du conseil d'administration n'est pas obligatoire :

a) nombre moyen de salariés inférieur à 250 personnes sur l'ensemble de l'exercice concerné, WEB SA dispose de 1 salarié au 30/06/2022,

b) total du bilan ≤ à 43 000 k€, le total du bilan de WEB SA pour l'exercice 2021 est de 305.176 k€,

c) chiffre d'affaires net annuel ≤ à 50 000 k€, le chiffre d'affaires net annuel de WEB SA pour l'exercice 2021 est de 18.633 k€.

Administrateurs. Cette considération est théorique pour une société qui, comme WEB SA ayant la forme d'une société anonyme, est gérée par un Administrateur unique ;

- les Administrateurs non exécutifs ne perçoivent pas de rémunération variable au sens de l'article 7.6 du Code 2020, ce qui est en ligne avec l'article 7:92 du CSA qui en principe exclut la rémunération variable pour les non exécutifs et en particulier les indépendants. En outre, le Conseil d'Administration a décidé de ne pas rémunérer partiellement les Administrateurs non exécutifs sous la forme d'actions de la Société et déroge donc à la disposition 7.6 du Code 2020. Ce choix s'explique par le fait que la Société ne possède pas d'actions propres et n'est donc pas en mesure d'en accorder aux Administrateurs non exécutifs. Par ailleurs, le Conseil d'administration estime qu'une telle forme de rémunération risque de limiter l'indépendance des Administrateurs non exécutifs ;
- les Managers exécutifs ne perçoivent pas de rémunération variable au sens de l'article 7.7. du Code 2020, ceci s'explique par la volonté d'encourager la gestion dans une perspective de durabilité et d'éviter le court « termisme » ;
- nonobstant les dispositions des articles 7.6 et 7.9 du Code 2020, la Société a en effet estimé que, compte tenu de sa taille relativement réduite et de la fluidité de la communication des informations entre les Administrateurs et les Dirigeants effectifs, l'octroi d'une rémunération en actions risquait de donner lieu à des difficultés au regard des obligations de la Société en matière de prévention des abus de marché ;
- le conseil d'administration n'a pas fixé un seuil minimum d'actions que les Dirigeants doivent détenir au sens de l'article 7.9 du Code 2020, ceci s'explique par le fait que les intérêts des Dirigeants sont déjà suffisamment orientés vers le long terme. Le Conseil d'administration considère que sa politique de rémunération simple et transparente à l'égard des Dirigeants soutient sa stratégie créatrice de valeur sur le long terme en offrant à ses Actionnaires un rendement remarquable en dépit de contextes socio-économiques quelque fois difficiles.

En outre, les principes de Gouvernance d'entreprise de WEB SA 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 Politique de rémunération.

La structure de gouvernance d'entreprise comprend :

- les organes de gestion, à savoir :
 - l'Administrateur unique de WEB SA c'est-à-dire WEPS SA ;
 - le Conseil d'administration et les Dirigeants effectifs de WEB SA ;
 - 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 SA est gérée par son Administrateur unique W.E.B. Property Services (en abrégé, WEPS SA), nommé dans les Statuts pour une durée indéterminée.

À l'exception des Dirigeants effectifs sous contrat avec la SIR, le reste du personnel est employé par l'Administrateur unique de la SIR, WEPS SA, et peut être considéré comme personnel de la SIR aux fins de l'Article 4 de la Loi SIR. Au 30 juin 2022, celui-ci était réparti en 3 catégories :

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

Conseil d'Administration

Conformément au Code des Sociétés et des Associations et à ses Statuts, la Société est gérée par un Administrateur unique, WEPS SA, qui agit par son Conseil d'administration 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 de l'Administrateur unique est irrévocable, sauf en justice, pour un juste motif.

Missions

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

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

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

Pouvoirs

L'Administrateur unique 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.

L'Administrateur unique établit les rapports financiers semestriels et annuels.

L'Administrateur unique 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.

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

L'Administrateur unique 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 7 des Statuts relatif au capital autorisé, l'Administrateur unique est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de dix millions d'euros (10 M€), aux dates, conditions et modalités à fixer par lui, conformément à l'Article 7:198 du Code des Sociétés et des Associations. Le droit de préférence peut être limité ou supprimé conformément à l'Article 7 des Statuts. Dans les mêmes conditions, l'Administrateur unique 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 10 septembre 2021. L'Administrateur unique 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 3 ans à dater de la décision de l'Assemblée Générale du 10 septembre 2021.

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

En outre, en vertu de l'Article 12 des Statuts relatif à l'acquisition, prise en gage et aliénation par la Société de ses propres actions, la Société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions entièrement libérées, avec ou sans droit de vote, contre des espèces aux termes d'une décision de l'Assemblée Générale statuant conformément aux Articles 7:215 et 7:226 du Code des Sociétés et des Associations, dans le respect des conditions imposées par toutes dispositions légales en vigueur. Cette même Assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions.

L'Administrateur unique 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 10 septembre 2021.

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

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

L'Administrateur unique peut aliéner les actions propres de la Société dans les cas suivants :

1. lorsque ces actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé au sens de l'Article 1:1 du Code des Sociétés et des Associations ;

2. lorsque l'aliénation se fait sur une bourse de valeurs mobilières ou à la suite d'une offre en vente faite aux mêmes conditions à tous les Actionnaires, pour éviter à la société un dommage grave et imminent ; cette autorisation étant valable pour une durée de trois (3) ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée du 10 septembre 2021 et étant prorogeable pour des termes identiques ;
3. dans tous les autres cas admis par le Code des Sociétés et des Associations.

Composition

En vertu de l'Article 17 des Statuts de WEB SA, le Conseil d'administration se compose d'au moins cinq (5) Administrateurs, actionnaires ou non, dont au moins trois (3) Administrateurs indépendants conformément à l'Article 7:87 du Code des Sociétés et des Associations.

Les Administrateurs sont nommés pour une durée de six (6) ans au plus. Si WEPS SA nomme des Administrateurs pour une durée de six ans, s'agissant d'une dérogation au Code de Gouvernance d'entreprise, WEB SA devra s'en expliquer dans sa déclaration de Gouvernance d'entreprise (GE). Toutefois, WEB SA 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 SA, a la forme d'une société anonyme et est gérée par un Administrateur unique ».

La composition du Conseil d'administration est basée sur la mixité des genres et la diversité en général ainsi que sur la complémentarité de compétences, d'expériences et de connaissances. Elle vise notamment à assurer une représentation significative d'Administrateurs qui connaissent bien le secteur de l'immobilier et plus particulièrement du retail, des bureaux ainsi que de la logistique ou qui ont de l'expérience dans les aspects financiers de la gestion d'une société cotée et en particulier des SIR (cf. tableau ci-après) ; les Administrateurs non exécutifs ne pouvant envisager d'accepter plus de cinq (5) mandats d'administrateur dans des sociétés cotées.

Au 30 juin 2022, le Conseil d'administration est constitué de sept (7) Administrateurs dont quatre (4) Administrateurs non exécutifs (dont 3 indépendants) et trois (3) Administrateurs exécutifs :

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

Composition du CA au 30/06/2022	Début du 1 ^{er} mandat	Fin du mandat en cours
DESSEILLE Claude ¹	Mai 2012	AGO 2023
WEEKERS Daniel ²	Juillet 2011	AGO 2023
CLOQUET Jean-Jacques ³	Janvier 2017	AGO 2023
PETERS Jacques ⁴	Janvier 2018	AGO 2026
WAGNER Laurent ⁵	Janvier 2017	AGO 2023
WAGNER Caroline ⁶	Décembre 2000	AGO 2023
WAGNER Valérie ⁷	Janvier 2017	AGO 2023

¹ Administrateur non exécutif. Il s'agit de son 5^{ème} mandat si on compte le mandat exercé par la SCA DESSEILLE comme 1^{er} mandat.

² Administrateur indépendant conformément à l'article 7 :87 du Code des Sociétés et Associations. Il s'agit de son 3^{ème} mandat et donc de son dernier en tant qu'Administrateur indépendant.

³ Administrateur indépendant conformément à l'article 7 :87 du Code des Sociétés et Associations. Il s'agit de son 1^{er} mandat.

⁴ Administrateur indépendant conformément à l'article 7 :87 du Code des Sociétés et Associations. Il s'agit de son 2^{ème} mandat.

⁵ Il s'agit de son 1^{er} mandat. Le Conseil d'administration de WEPS SA du 18/12/2019 a acté la nomination de Monsieur Laurent WAGNER en tant que C.E.O.

⁶ Il s'agit de son 6^{ème} mandat.

⁷ Il s'agit de son 1^{er} mandat.

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

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

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 SA, 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.

Comité d'Audit

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

Rôle

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

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

- le suivi des procédures administratives et organisationnelles ;
- en matière de Reporting financier ;
 - le suivi de l'intégrité et de l'exactitude des informations chiffrées, des informations données au Conseil d'administration ou adressées aux Actionnaires et au marché, et de la pertinence des règles d'évaluation et des normes comptables internationales appliquées (IFRS, IAS, IFRIC), de l'exactitude et de la cohérence de ces informations ;

- en matière de contrôle interne et gestion des risques :
 - l'évaluation de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- en matière de fonctions de contrôle indépendantes de la Société :
 - l'évaluation de l'efficacité des mécanismes de contrôle interne ;
- en matière d'audit interne :
 - la proposition au Conseil d'administration en matière de nomination, approbation des honoraires et révocation du responsable de l'audit interne ;
- en matière de processus d'audit interne :
 - l'approbation du plan d'audit interne proposé par le responsable d'audit interne ;
 - l'exercice d'un suivi des missions du responsable de l'audit interne ;
 - l'exercice d'un suivi sur l'implémentation des recommandations d'audit interne par les cadres de la Société ;
- en matière de processus d'audit externe :
 - le suivi des questions et remarques formulées par le Commissaire et recommandations relatives à la nomination ou reconduction du Commissaire et à ses conditions de rémunération ;
 - le suivi du fonctionnement et de l'évaluation du Commissaire, de son indépendance et des services autres que d'audit fournis par celui-ci.

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

Composition

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

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

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

Fonctionnement

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

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

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

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

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

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

Rapport

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

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

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

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

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

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

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

Comités opérationnels

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

Dirigeants effectifs

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

WEB SA considère comme Dirigeants effectifs les personnes opérationnelles qui exercent une influence directe et déterminante sur la direction opérationnelle de tout ou partie des activités de WEB SA et ont le pouvoir de décision.

Missions

Les Dirigeants effectifs de WEB SA, au minimum :

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

- gèrent le personnel :
 - recrutement et licenciement des membres du personnel qui ne sont pas des cadres, gestion de leurs contrats ;
 - préparation des budgets et suivi de l'organigramme ;
- fournissent en temps utile au Conseil d'administration toutes les informations nécessaires à l'exécution de ses obligations ;
- ont les contacts avec les autorités (FSMA, Euronext, administrations sociale et fiscale) ;
- gèrent les litiges.

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

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

Composition

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

Au 30 juin 2022, et depuis le 1^{er} janvier 2020, les Dirigeants effectifs sont :

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

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

Répartition des tâches entre les Dirigeants Effectifs

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

Répartition des tâches entre les Dirigeants Effectifs et les Administrateurs

En matière immobilière et financière, les Dirigeants effectifs identifient les possibilités et les besoins en matière d'investissement, de désinvestissement et de financement. Ils font des propositions au Conseil d'administration qui prend les décisions à ce sujet. Le Conseil d'administration peut cependant mandater les

Dirigeants effectifs, avec pouvoir de subdélégation, pour prendre une série de décisions et pour représenter la Société (par exemple, lors de la conclusion des baux inférieurs à un certain montant).

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

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

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

Ils rendent régulièrement compte au Conseil d'administration.

Actionnariat de WEB SA

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

Identité des Actionnaires de référence

Sur base des déclarations reçues à la date de clôture, la structure de l'actionnariat au 30 juin 2022 est la suivante :

Nombre total des actions émises par WEB SA au 30/06/2022	3.166.337	100 %
KBC Asset Management	105.055	3,32%
Ageas SA	154.752	4,89%
Nombre d'actions détenues par les Actionnaires de concert	1.552.558	49,03%
<i>réparti comme suit :</i>		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur	1.274.361	40,25%
2. WEPS SA	2.000	0,06%
3. Robert Jean WAGNER	10.000	0,32%
4. Robert Laurent WAGNER	21.197	0,67%
5. Valérie WAGNER	50.000	1,58%
6. VLIM SA	195.000	6,16%
Free float	1.353.972	42,76%

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

Ces derniers sont dès lors considérés comme Promoteurs au sens de l'Article 2, 13° et 22, de la Loi SIR mais, WEB SA 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 SA.

Au niveau de WEB SA, 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 et Madame Claire FONTAINE), 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 1.552.558 titres, représentant 49,03% du total des droits de vote.

Rapport de rémunération

La Politique de rémunération de la Société est établie par le Conseil d'administration de WEPS SA en qualité d'Administrateur unique, sur proposition du Conseil d'administration conformément au Code des sociétés et des associations, à la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés Immobilières réglementées (« Loi SIR ») et au Code belge de Gouvernance d'Entreprise (« Code 2020 »), sous réserve des dérogations indiquées dans la déclaration de Gouvernance d'entreprise.

Cette politique vise à rémunérer les différents intervenants dans la gestion de WEB, son Administrateur unique WEPS SA, les Administrateurs et l'Administrateur délégué (CEO) de son Administrateur unique, ses Dirigeants effectifs et leurs collaborateurs et dans la gestion de ses éventuelles filiales d'une manière qui permet de les attirer, les retenir et les motiver, en ayant égard aux conditions de rémunération des salariés et de ceux qui prestent, comme indépendants, sous contrat d'entreprise.

Pour rester informée des rémunérations du marché, la Société participera, le cas échéant, à des benchmarks organisés par des consultants spécialisés. Elle consultera, au besoin, aussi occasionnellement ces spécialistes, en dehors de toute opération de benchmark.

Cette politique tend à maintenir une cohérence entre la rémunération des dirigeants et celle de l'ensemble du personnel et un ratio tenant compte des responsabilités respectives, tout en assurant une gestion saine et efficace des risques et en gardant le coût des diverses rémunérations sous contrôle.

À l'exception du CAO, le personnel est employé par WEPS SA. Les coûts sont pris en charge par WEB.

Le conseil d'administration a approuvé, en date du 24 mars 2021, une Politique de rémunération¹ conformément à l'article 7:89 du CSA qui décrit :

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

La rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris la manière dont elle contribue aux performances à long terme de la société. Aucun écart ni aucune dérogation n'est constaté par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération.

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 relève de la compétence du Conseil d'administration de WEPS SA et est fixe.

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

Cette rémunération est déterminée selon les responsabilités et compétences de chacun et est indexée le cas échéant.

Administrateur délégué de WEPS SA (CEO)

Politique de rémunération

L'administrateur délégué de WEPS SA (CEO) exerce la fonction de CEO. Il a également la qualité de Représentant permanent de WEPS SA auprès de WEB SA et de Dirigeant effectif de WEB SA au sens de l'article 14 § 3 de la Loi SIR.

L'Administrateur délégué (CEO) exerce ses fonctions sous le statut d'indépendant, en personne physique.

¹ Celle-ci a été soumise à l'approbation de l'AGO du 27/04/2021

La rémunération de l'Administrateur délégué en sa qualité de délégué à la gestion journalière (CEO) est fixée par le Conseil d'administration de WEPS SA et est à charge de WEB SA. Cette rémunération est fixe, payée mensuellement, par douzièmes, à terme échu. Elle est attribuée indépendamment de tout résultat et est non indexée.

Le niveau et la structure de la rémunération sont déterminés sur la base de comparaisons avec les rémunérations fixes du marché pour une fonction comparable dans une société de taille comparable.

WEB SA prend également à charge les frais opérationnels raisonnablement exposés par l'Administrateur délégué dans l'exécution de ses missions, sur présentation de documents justificatifs et, si la nature et le montant l'exigent, sujet à accord préalable de WEB SA.

Hormis la mise à disposition d'un ordinateur portable, d'une tablette, d'un GSM et d'un véhicule, le CEO ne bénéficie pas d'autre avantage en nature.

Montant des rémunérations pour l'exercice sous revue

La rémunération globale du CEO s'élève à 189.313 € pour la période écoulée.

Autres Dirigeants Effectifs

Politique de rémunération

La rémunération des autres membres de la Direction effective de WEB SA (Chief Technical Officer (CTO), Chief Financial Officer (CFO) et Chief Administrative Officer (CAO) est déterminée sur la base d'informations relatives aux niveaux de rémunération pratiqués pour des fonctions comparables, et pour des profils et dans des entreprises comparables, notamment financières et immobilières.

Cette rémunération est payée mensuellement, à terme échu et fait l'objet d'une indexation au mois de janvier.

Le CTO et le CFO travaillent sous statut d'indépendant, en vertu d'un contrat d'entreprise.

Pour des raisons historiques, seul le CAO exerce ses fonctions dans un contrat de travail et bénéficie de contributions patronales pour une assurance hospitalisation et une assurance groupe, d'une voiture de société et des accessoires qui y sont habituellement liés ainsi que d'un téléphone et d'un ordinateur portables.

Ces contrats sont conclus à durée indéterminée et comprennent des dispositions spécifiques en matière de fin de contrat et prévoient les possibilités de préavis suivantes :

- de façon unilatérale, avec un délai de préavis variant entre 6 mois pour les indépendants et une durée à déterminer dans le respect de l'article 37 de la loi du 3 juillet 1978 sur les contrats de travail pour le salarié ;
- sans préavis ni indemnité en cas rupture pour manquement grave.

La rémunération des Dirigeants effectifs est à charge de WEB SA.

Montant des rémunérations pour l'exercice sous revue

La rémunération globale des autres Dirigeants effectifs s'établit à 374.271 € pour la période écoulée.

Administrateur unique

Politique de rémunération

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

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

Montant des rémunérations pour l'exercice 2022

L'Assemblée Générale Ordinaire du 26 avril 2022 de WEB SA a décidé d'accorder une rémunération fixe, annuelle de 475.000 € HTVA à l'Administrateur unique pour l'Exercice 2022 (du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022).

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.

Le niveau et la structure de la rémunération des Administrateurs non exécutifs de WEPS SA sont déterminés d'après leurs responsabilités générales et spécifiques et d'après la pratique sur le marché.

La rémunération des Administrateurs de WEPS SA se compose comme suit :

- par réunion du Conseil d'administration :
 - d'un montant forfaitaire fixe de 1.000 € par réunion,
 - de jetons de présence en cas de présence effective aux réunions du Conseil d'administration de 500 € ;
- par résolution unanime des Administrateurs exprimée par écrit
 - d'un montant forfaitaire fixe de 750 €.

En outre, le Président et le Vice-président du Conseil d'administration perçoivent une rémunération annuelle fixe de respectivement 35.000 € et 3.000 €.

Les frais que les Administrateurs auraient exposés dans le cadre de l'exercice de leur fonction d'Administrateur leur sont remboursés.

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

Montant des rémunérations pour la période sous revue

	Conseil d'administration	Rémunération brute (HTVA)
DESSEILLE Claude	3/3	21.250 €
WEEKERS Daniel	3/3	5.250 €
CLOQUET Jean-Jacques	2/3	3.750 €
PETERS Jacques	3/3	3.250 €
WAGNER Laurent	2/3	3.000 €
WAGNER Caroline	3/3	3.750 €
WAGNER Valérie	2/3	3.000 €

Comité de nomination et de rémunération

Non applicable. En effet, WEB n'est pas légalement tenue de constituer un Comité de nomination ou de rémunération étant donné qu'elle remplit deux des trois critères d'exclusion repris par la Loi, et ne constitue dès lors pas de tel comité. Les fonctions du Comité de nomination et de rémunération sont, conformément à la loi, exercées par le Conseil d'administration, dont la rémunération est indiquée ci-avant.

Comité d'audit**Politique de rémunération**

Le niveau et la structure de la rémunération des membres du Comité d'audit sont déterminés d'après leurs responsabilités générales et spécifiques et d'après la pratique sur le marché.

La rémunération des membres du Comité d'audit se compose de jetons de présence en cas de présence effective aux réunions de 1.000 € par réunion.¹ Le Président perçoit en outre une rémunération annuelle fixe de 15.000 €.

Les frais que les membres auraient exposés dans le cadre de l'exercice de leur fonction leur sont remboursés.

Les membres ne reçoivent pas, en cette qualité, de rémunération liée aux performances, aux opérations ou aux transactions tels que bonus et formules d'intéressement à long terme et ne reçoivent pas d'avantages en nature ni d'avantages liés à des plans de pension.

Montant des rémunérations pour la période sous revue

	Conseil d'administration	Rémunération brute (HTVA)
WEEKERS Daniel	1/1	8.500 €
CLOQUET Jean-Jacques	1/1	1.000 €
PETERS Jacques	1/1	1.000 €

¹ décision de l'Assemblée Générale de WEPS SA du 16/12/2019

Contrôle interne

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

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

Conformément à la définition du COSO 2013 (« Committee of Sponsoring Organizations of the Threadway Commission »), référentiel adopté par WEB SA, 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 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 SA.

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

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

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

Fonction d'audit interne

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

Définition et objet

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

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

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

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

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

Reporting et contrôle

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

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

Responsabilités

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

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

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

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

Fonction de Compliance

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

Définition et Objet

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

La fonction de Compliance a notamment pour objet de :

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

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

Reporting et contrôle

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

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

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

Fonction de Gestionnaire des risques

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

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

Définition et Objet

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

- caractériser avec les Dirigeants effectifs le profil de risque de la Société ;
- définir la politique et la stratégie pour la gestion des risques ;
- concevoir et de déployer les processus de gestion des risques ;
- identifier, selon les processus définis avec les Dirigeants effectifs, les risques auxquels la Société est exposée ;

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

Reporting et contrôle

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

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

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

Gestion des conflits d'intérêts

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

Identification des conflits potentiels

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

- acquisition d'immeubles ou de sociétés immobilières,
- mise à disposition d'immeubles,
- signature de contrats de services,
- détermination des rémunérations.

Règles préventives des conflits d'intérêts

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

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

Dispositions spécifiques à la Société

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

1. Majorité spéciale

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

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

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

Pareillement, toute situation tombant sous le champ d'application de l'Article 7:97 du Code des Sociétés et Associations entraînera l'application de ces dispositions (le cas échéant, de manière cumulative avec l'Article 7:96 du Code des Sociétés et Associations) et, en particulier, à l'appréciation préalable de l'opération par le Comité formé de trois Administrateurs indépendants.

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

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

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

- les Dirigeants effectifs (à la majorité, compte non tenu des Dirigeants effectifs dans le chef desquels existerait un conflit d'intérêts) font une proposition écrite au Conseil d'administration dans laquelle ils indiquent :
 - la description du bien,
 - la description de l'opération,
 - la description du conflit d'intérêts,
 - l'intérêt de l'opération pour la Société,
 - la valorisation par l'expert,
 - le prix ou contrevalet et autres conditions,
 - la justification que le prix ou la contrevalet est conforme aux conditions du marché ;
- une copie de la proposition des Dirigeants effectifs au Conseil d'administration est communiquée pour information à la FSMA ;
- le Conseil d'administration (auquel s'applique l'Article 7:96 du Code des Sociétés et Associations) charge trois Administrateurs indépendants de préparer le rapport prévu par l'Article 7:97 du Code des Sociétés et Associations (sauf s'il décide de ne pas étudier le dossier) ;

¹ Ces dernières sont détaillées dans la Charte de gouvernance de WEB SA.

- le Comité d'Administrateurs Indépendants désigne l'Expert indépendant, qui doit être un expert immobilier agréé, un réviseur d'entreprise ou une banque d'affaires ;
- le rapport du Comité d'Administrateurs indépendants assisté de l'Expert indépendant doit préciser, outre les mentions imposées par l'Article 7:97 du Code des Sociétés et Associations, si l'opération envisagée serait réalisée à des conditions normales de marché. Ce rapport est communiqué non seulement au Conseil d'administration mais aussi à la FSMA ;
- le Conseil d'administration doit spécialement motiver sa décision concernant la conformité aux conditions du marché ;
- une copie de la décision du Conseil d'administration est communiquée à la FSMA ;
- une appréciation quant à la fidélité des données doit être rendue par le Commissaire de la Société.

3. Conflits de fonctions

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

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

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

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

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

4. Opérations avec un cadre

La politique ci-dessus s'applique également, mutatis mutandis, aux opérations entre WEB SA 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 : l'acquisition d'un immeuble dans le cadre d'un processus d'enchères) soit susceptible d'intéresser une autre société dans laquelle un Administrateur a un mandat. Dans une telle hypothèse, qui peut impliquer dans certains cas un conflit de fonctions, la société a décidé d'appliquer une procédure calquée en grande partie sur celle prévue par l'Article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations en matière de conflits d'intérêts.

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

Une fois le risque identifié, l'Administrateur concerné et le Président du Conseil d'administration ou le CEO 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 y renonce, soit la société concurrente décide de ne pas remettre une offre).

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

Mentions obligatoires

WEB SA examine l'opportunité d'acquérir un ensemble commercial appartenant à la SRL Espace 98, une société liée aux actionnaires majoritaires et plus précisément à Monsieur Robert-Jean WAGNER, Monsieur Robert-Laurent WAGNER et Madame Valérie WAGNER, ces deux derniers étant également Administrateurs de WEPS SA, Administrateur unique de la Société et Monsieur Robert-Laurent WAGNER étant également Dirigeant effectif de la Société.

Conformément à sa Charte de Gouvernance d'Entreprise, la Société a adopté des règles de conflits d'intérêts qui s'ajoutent aux règles légales du fait que plusieurs membres de la Famille majoritaire, actionnaires de la Société ou administrateurs de son Administrateur unique, ont directement ou indirectement une participation dans la société vendeuse et/ou sont Administrateur de la société qui la contrôle, les règles prévues aux articles 7:96 et 7:97 du CSA et aux articles 37, 38 et 49 de la loi SIR, ainsi aux points 26 et 27 de la Charte GE, ont été appliquées. Ainsi, les Dirigeants effectifs (à la majorité, compte non tenu des Dirigeants effectifs dans le chef desquels existerait un conflit d'intérêts) ont fait en date du 29/06/2022 une proposition écrite motivée au Conseil d'administration de WEPS SA (Administrateur unique de la Société) et la communiquent également à la FSMA.

Cette proposition comporte notamment :

- La description du bien,
- La description de l'opération,
- La description des conflits 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.

En application de l'article 7:97 du CSA, en date du 27/06/2022 le Conseil d'administration a décidé de charger trois Administrateurs indépendants de préparer l'avis écrit prévu par ledit article. Ce comité sera composé de :

- M. WEEKERS Daniel,
- M. PETERS Jacques,
- M. CLOQUET Jean-Jacques.

La FSMA a été informée.

Au 30/06/2022, la Société considère qu'il ne s'agit à ce stade que d'une proposition des Dirigeants Effectifs, encore susceptible d'évoluer compte tenu notamment de l'avis du Comité d'Administrateurs indépendants. Le Conseil d'administration ne prendra une décision qu'après avoir pris connaissance de l'avis écrit des Administrateurs indépendants.

Règles préventives des abus de marchés

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

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

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

Le Code de conduite prévoit également les règles suivantes :

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

Informations privilégiées

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

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

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

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

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

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

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

Liste d'initiés

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

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

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

Périodes fermées et d'interdiction

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

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

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

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

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

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

Conformément à sa Charte de gouvernance d'entreprise, WEB SA 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 SA 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 SA (en ce compris la législation sociale, la législation de la fraude fiscale, etc.).

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

WEB SA 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 SA, 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 SA 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 SA ou de lois ou réglementations.

Recherches et développement

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

Évènements post clôture

Aucun évènement significatif postérieur à la date de clôture, susceptible d'impacter les états financiers et les résultats de la SIR arrêtés au 30 juin 2022 ne requiert de mention particulière.

Filiale

Au 30 juin 2022, la Société ne détient aucune filiale.

Augmentation de capital par apport en nature

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

Diversification des placements en valeurs mobilières

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

RAPPORT IMMOBILIER

APERÇU DU PORTEFEUILLE AU 30/06/2022¹

	Général	Immeubles logistiques	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Terrains
Valeur d'investissement des immeubles de placement	312.976.911 €	59.354.931 €	214.029.549 €	36.890.340 €	2.702.091 €
Juste valeur	303.480.697 €	57.341.512 €	207.860.569 €	35.876.758 €	2.401.858 €
Pourcentage du patrimoine ²	100%	18,96%	68,39%	11,79%	0,86%
Rendement potentiel ³	7,11%	8,89%	6,70%	6,68%	6,22%
Surface locative bâtie totale	305.448 m ²	138.227 m ²	150.652 m ²	16.569 m ²	m ² -
Taux d'occupation	96,17%	100%	95,57%	93,20%	100%
Valeur d'acquisition/rénovation	215.280.028 €	49.219.048 €	128.146.129 €	36.552.1183 €	1.362.667 €
Valeur assurée	304.484.388 €	98.115.670 €	156.741.342 €	49.627.376 €	- €

ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE PAR L'EXPERT IMMOBILIER

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

Pour cette mission, elle est représentée, depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire de WEB SA, par Monsieur Kevin Van de Velde, Directeur (début de mandat : 2021 - fin de mandat : 2023).

Pour ses missions, la rémunération de l'expert est de 61,781,36 € HTVA, sur base du nombre de m² du portefeuille au 30 septembre 2020 selon les différents types de bien, à savoir les immeubles logistiques, les immeubles commerciaux et les immeubles de bureaux avec un montant minimum par propriété de 500 € HTVA par an. Par m², il faut entendre tous les m² valorisés dans les notes de calcul en superstructure. Le forfait ci-dessus reste d'application tant que le total de m² ne varie pas. Une actualisation trimestrielle est prévue en cas de variation, les honoraires seront adaptés à concurrence de l'évolution du total de m² du portefeuille. Les méthodes d'évaluation appliquées par l'expert immobilier sont décrites dans la Note 05 de la partie financière du Rapport financier annuel 2021.

¹ Les données présentées dans ce chapitre incluent les éventuels actifs détenus en vue de la vente, ceux-ci participant aux chiffres publiés jusqu'à leur vente effective.

² sur base de la valeur d'investissement

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

Bruxelles, le 16 août 2022

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

D'un point de vue comptable pour l'établissement des états financiers d'une SIR, conformément au référentiel IAS/IFRS, l'usage est d'utiliser la juste valeur (« Fair Value »). Selon le communiqué de presse de l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA) du 8 février 2006 et tel que confirmé dans le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016, la juste valeur peut être obtenue par déduction des coûts de transaction de 2,5% de la valeur d'investissement pour des immeubles de plus de 2.500.000 €. Pour les immeubles qui ont une valeur d'investissement inférieure à 2.500.000 €, les droits à déduire sont de 10% ou de 12,5% selon la région dans laquelle ils sont situés.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier de Warehouses Estates Belgium SA expertisé par CBRE Valuation Services au 30 juin 2022 s'élève à :

312.976.911 EUR (Trois cent douze millions neuf cent septante-six mille neuf cent onze euros)

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

303.480.697 EUR (Trois cent trois millions quatre cent quatre-vingt mille six cent nonante-sept euros)

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

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

Kevin Van de Velde MRICS
Director
Valuation Services
Pour CBRE Valuation Services

ANALYSE DU PORTEFEUILLE AU 30/06/2022¹

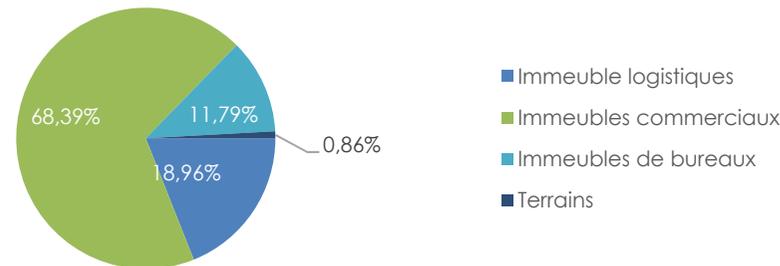
Les aménagements entrepris au cours de la période sous revue ont eu pour objectif d'accroître la maîtrise du risque lié aux aspects de diversification du portefeuille tant en termes de bâtiments que d'exploitants.

Ceci a également pour but de s'inscrire dans une optique d'amélioration de l'empreinte écologique de ses immeubles.

La diversification du portefeuille s'établit en fonction des critères suivants de sorte à réduire l'impact toujours possible mesuré en termes de coûts de reconversion : le nombre de contrats de location (325),² la qualité intrinsèque des locataires, la variété des secteurs d'activités dans lesquels ces derniers sont actifs, ainsi que la modularité desdits immeubles.

Nature du portefeuille³

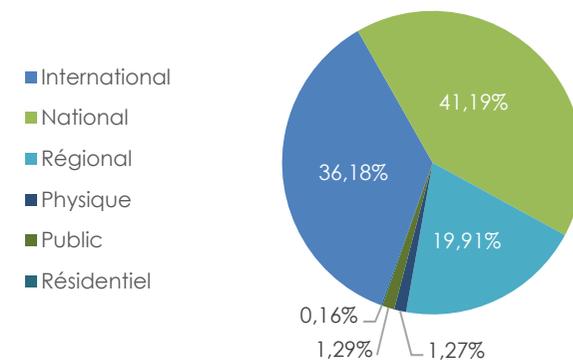
Au 30 juin 2022, le portefeuille se compose de :



Répartition liée à l'échelle de marché des locataires

L'offre immobilière de WEB SA rencontre un fort succès notamment auprès d'entreprises internationales (36,18%). De facto, la taille de ces dernières diminue leur exposition financière immédiate à des crises cycliques; ce qui contribue à diversifier le risque en regard d'une conjoncture économique défavorable et pérennise proportionnellement le rendement locatif du portefeuille de la Société.

D'autre part, les revenus locatifs, répartis sur un nombre important de locataires (± 289) permettent de fragmenter de façon sensible le risque débiteur et donc améliore la stabilité des revenus.



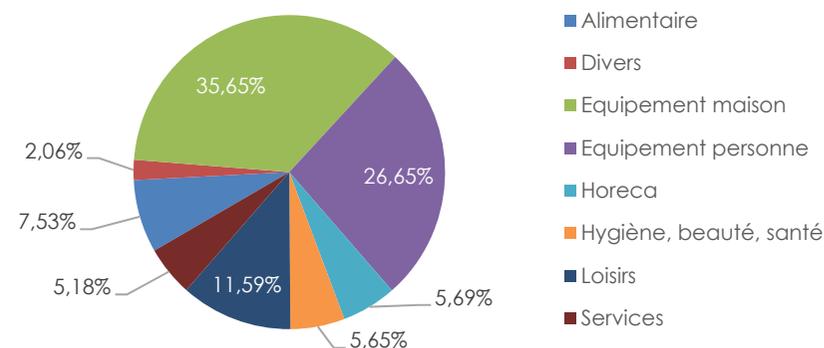
¹ sur base des revenus locatifs de la période pour tous les types de biens sauf mention contraire

² en ne tenant compte que des contrats relatifs aux surfaces locatives (bâtiments et terrains à l'exclusion des totems)

³ sur base de la valeur d'investissement déterminée par l'Expert immobilier

Répartition sectorielle des immeubles commerciaux¹

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



Répartition géographique

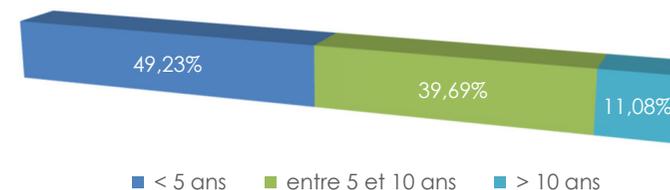
Au 30 juin 2022, la présence de la SIR en Région flamande sur base des revenus locatifs s'élève à 4,68% contre 94,65% en Région wallonne. À la même date, les immeubles de placement étaient situés à raison de 54,65% sur Gosselies, en bordure du Brabant wallon, couvrant les secteurs économiques différents que sont les immeubles logistiques, les immeubles commerciaux, les immeubles de bureaux, auxquels s'ajoutent des terrains.

Localité	%	Localité	%	Localité	%
Anderlues	0,21%	Gosselies	54,65%	Naninne	2,25%
Binche	0,48%	Houdeng-Goegnies	1,77%	Péruwelz	2,26%
Charleroi	1,29%	Jette	0,67%	Rhode-St-Genèse	4,09%
Couillet	1,23%	Jumet	0,70%	St-George-s/Meuse	6,02%
Courcelles	6,87%	Leuze-en-Hainaut	0,54%	Tournai	0,15%
Dampremy / Lodelinsart	0,81%	Loncin	5,47%	Ypres	0,59%
Fleurus	0,61%	Marchienne-au-Pont	1,95%		
Gerpennes / Nalinnes	6,27%	Marcinelle	1,12%		

Durée résiduelle des baux²

Les dates d'échéances sont bien réparties sur les prochaines années : 50,77% des contrats ont une date d'échéance supérieure à 5 ans. La durée résiduelle des baux est estimée en moyenne à 6,47 ans, ce qui renforce la maîtrise du risque lié au vide locatif.

De plus, WEB SA 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.



¹ Sur base des revenus locatifs de la période sous revue pour les biens commerciaux uniquement

² Sur base de l'échéance finale des contrats de location en cours au 30/06/2021, en ne tenant compte que des contrats relatifs aux surfaces locatives (bâtiments et terrains à l'exclusion des totems)

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

Parmi les contrats de bail arrivant à échéance entre le 1^{er} juillet et le 30 juin 2023, une partie sont de type Plug & Work ou précaire (conclus pour des périodes allant de quelques mois à 1 an) et majoritairement renouvelés depuis plusieurs années de manière automatique.

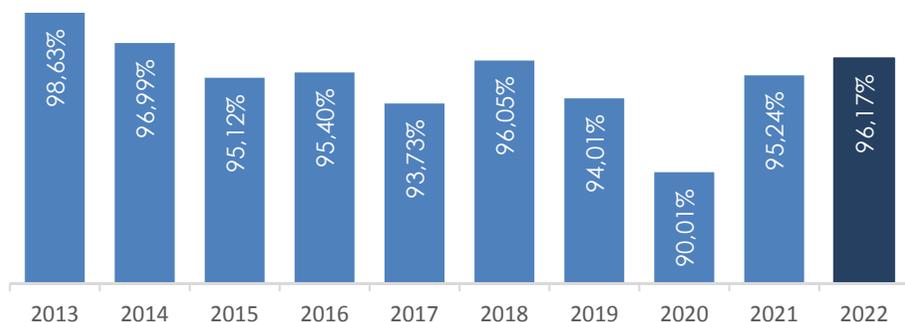
À la date de publication, les surfaces pour lesquelles un renou a été reçu ont déjà été relouées (4) ou mises en location. Quelques baux ont été renouvelés de manière automatique ou à la demande des locataires (9) tandis que pour d'autres surfaces (2), des discussions sont en cours.

Pour une quinzaine de baux arrivant à échéance d'ici le 30 juin 2023, à la date de publication, les locataires n'ont toujours pas fait part de leur intention quant à la poursuite ou non de leur location.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation du portefeuille s'affiche à 96,17% au 30 juin 2022.

Sur une période de 10 ans, s'étalant du 30 juin 2013 au 30 juin 2022, le taux moyen est de 95,14% avec des valeurs allant de 90,01% (taux minimum au 30/06/2020) à 98,63% (taux maximum au 30/06/2013).¹



Rendement locatif²

Le rendement locatif du portefeuille reste élevé avec un taux de 7,11% au 30 juin 2022.

Sur une période de 10 ans, s'étalant du 30 juin 2013 au 30 juin 2022, le rendement locatif moyen est de 7,54% avec un minimum de 6,95% au 30/06/2021 et un maximum de 8,37% au 30/06/2013.



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

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

Classement des 10 principaux locataires

En fonction des revenus locatifs	%
1. Ikanbi Belgium SA	5,47
2. Pro bail SA (RackStore)	2,83
3. Media Markt Gosselies SA	2,83
4. Forever Products SA	2,08
5. Basic Fit Belgium SA	1,80
6. Pharma Belgium – Belmedis SA	1,77
7. Michelin Belux SA	1,69
8. Centrakor Stores SAS	1,60
9. Jacops Sud SA	1,59
10. Charlesports SCRL (Intersports)	1,57

En fonction des superficies bâties	m ²
1. Verdon SA	20.756
2. Michelin Belux SA	10.434
3. Forever Products SA	9.825
4. Pro Bail SA (Rackstore)	6.990
5. Jans Building Distribution SA	6.524
6. Ansimmo SA (Decathlon)	6.380
7. Media Markt Gosselies SA	6.236
8. Pharma Belgium – Belmedis SA	5.918
9. Facq SA	5.340
10. Jacops Sud SA	4.758

En fonction de la durée résiduelle des baux ^{1,2}	Années
1. Bodymat Patrimonial SRL	47,50
2. Ansimmo SA (Decathlon)	46,67
3. Bevet Services Wanze SRL	35,75
4. Mad Max Sport SRL (Mister Foot)	35,63
5. Devillers-Bigarre SRL (Monkey Clothing Store)	34,54
6. Unit Group SA (Protection Unit)	34,38
7. Unit Group SA (Protection Unit)	34,38
8. Evresco SPRL (Life Style Fitness)	34,34
9. Shops Belgium 2 SA	33,75
10. Di SA	30,67

¹ hors contrat de location des totems et terrains, ceux-ci se clôturant logiquement au même moment que le contrat de la surface relative

² Nonobstant la durée des baux indiquée dans le document, les locataires ont le droit légal de résilier leur bail au terme de chaque triennat. Dans ce cas de figure théorique, toutes les surfaces commerciales seraient par définition vides dans les trois ans et six mois qui suivent.

VALORISATION GÉNÉRALE AU 30/06/2022

Propriétés	Année construct° / rénovat°	Surface bâtie (m²)	Valeur Investissement	Juste Valeur	Loyer Net	VLE ¹	Rendement potentiel ²	Taux occupat ³	% portfolio ⁴
IMMEUBLES COMMERCIAUX									
Couillet - Route de Philippeville 196-206	2006	3.075	3.505.817 €	3.420.309 €	262.256 €	242.500 €	7,48%	100%	1,12%
Nalines - Bultia	1998-1999-2003-2016	1.862	4.476.581 €	4.367.396 €	328.905 €	297.790 €	7,35%	100%	1,43%
Gosselies - Rue du Chemin de fer	2008-2011	13.098	20.351.445 €	19.855.068 €	1.387.959 €	1.204.105 €	6,82%	100%	6,50%
Gosselies - Demanet	1920-2011-2013 + 2005	17.009	26.108.410 €	25.471.618 €	1.433.407 €	1.541.980 €	5,95%	92,31%	8,34%
Gosselies - City Nord	de 1980 à 2017	30.824	45.186.932 €	44.084.813 €	3.079.922 €	3.031.495 €	6,89%	98,97%	14,44%
Anderlues - Chée de Mons 56-56b	2008-2013	2.450	1.371.525 €	1.219.133 €	120.941 €	101.250 €	8,82%	100%	0,44%
Courcelles - Ave Général de Gaulle 16-20	1950-2004	2.537	2.510.427 €	2.449.198 €	174.824 €	207.835 €	6,96%	100%	0,80%
Gerpennes - Chée de Philippeville 193	1920-2001	581	1.030.599 €	916.088 €	70.776 €	76.270 €	6,87%	100%	0,33%
Gosselies - RN 5	1980-2002-2012	5.025	8.842.465 €	8.626.796 €	631.922 €	592.750 €	7,15%	100%	2,83%
Lodelinsart - Chée de Bruxelles 296	1987	5.264	3.361.026 €	3.279.050 €	195.600 €	217.011 €	7,33%	1,46%	1,07%
Gosselies - Chotard	2000-2001-2002-2007	8.817	13.454.723 €	13.126.559 €	991.788 €	903.680 €	7,50%	98,27%	4,30%
Gosselies - Rue des Bancroix	2002	3.187	7.758.487 €	7.569.255 €	558.750 €	506.915 €	7,20%	100%	2,48%
Jumet - RN 5	1993-1997-2008-2011	1.895	2.054.317 €	1.826.059 €	159.274 €	133.872 €	7,75%	100%	0,66%
Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	1930-1968-1988-1996	1.530	1.244.795 €	1.106.484 €	107.594 €	99.450 €	8,64%	100%	0,40%
Gerpennes - Rue du Bultia 85-87	2013	6.082	15.203.992 €	14.833.165 €	849.057 €	833.485 €	5,58%	100%	4,86%
Courcelles - Rue Monnoyer 70	2005-2011-2012	5.719	6.633.608 €	6.471.813 €	545.231 €	472.025 €	8,22%	100%	2,12%
Dampremy - Chée de Bruxelles 100	2019	6.380	5.098.716 €	4.974.357 €	184.957 €	184.957 €	3,63%	100%	1,63%
Péronnes-lez-Binche - Ave Léopold III 5	2000	3.360	1.375.482 €	1.222.651 €	97.443 €	106.425 €	7,08%	100%	0,44%
Naninne - Chée de Marche 878-880	inconnu - 2013	3.119	3.183.276 €	3.105.635 €	233.804 €	231.960 €	7,34%	100%	1,02%
Wierde - Chée de Marche 651-657	1990-1991-2013	2.225	2.681.903 €	2.616.490 €	230.707 €	199.250 €	8,60%	100%	0,86%
Marcinelle - Ave de Philippeville 141-143	2009	2.322	3.869.327 €	3.774.953 €	227.382 €	243.265 €	5,88%	100%	1,24%
Jette - Rue H. Werrie 76	2015	1.150	1.572.637 €	1.397.900 €	133.073 €	103.500 €	8,46%	100%	0,50%
Ieper - Paterstraat 5	1704-1922-2015	1.483	1.642.637 €	1.466.640 €	118.496 €	96.395 €	7,21%	100%	0,52%
Tournai - Rue des Chapeliers 20	1935-1998-2007	875	723.453 €	643.069 €	39.000 €	65.625 €	5,39%	100%	0,23%
Péruwelz - Rue Neuve Chée 86	2010	7.480	9.823.332 €	9.583.739 €	459.922 €	690.610 €	7,23%	64,72%	3,14%
St-Georges-s/Meuse, Rue Campagne du Moulin 17-57	2010-2014	13.303	20.963.637 €	20.452.331 €	1.251.657 €	1.248.481 €	5,97%	100%	6,70%
TOTAL		150.652	214.029.549 €	207.860.569 €	13.874.645 €	13.632.882 €	6,70%	95,57%	68,39%

¹ Estimation de valeur locative estimée par l'Expert immobilier

² Le rendement potentiel est calculé en divisant la somme du loyer passant (LP) sur les surfaces louées et la valeur locative estimée (VLE) sur surfaces vacantes par la Valeur d'Investissement.

³ sur loyer réel

⁴ sur base de la valeur d'investissement déterminée par l'Expert immobilier

Propriétés	Année construct° / rénovat°	Surface bâtie (m²)	Valeur Investissement	Juste Valeur	Loyer Net	VLE ¹	Rendement potentiel ²	Taux occupat° ³	% portfolio ⁴
IMMEUBLES LOGISTIQUES									
Gosselies - Ave des Etats-Unis 90	1999-2007	623	1.264.141 €	1.123.681 €	117.896 €	102.315 €	9,33%	100%	0,40%
Gosselies - Chée de Fleurus 157	1974-1975-1996-2008- 2013	19.023	10.961.037 €	10.693.695 €	776.073 €	746.648 €	7,08%	100%	3,50%
Courcelles - Rue de la Glacerie 12	1920-1980-1990-2005- 2013	33.378	8.613.299 €	8.403.219 €	1.066.513 €	906.200 €	12,38%	100%	2,75%
Gosselies - Rue de l'Escasse	1960	4.850	989.158 €	879.252 €	97.639 €	92.150 €	9,87%	100%	0,32%
Fleurus - Ave de l'Espérance 1	1992	3.822	1.500.294 €	1.333.595 €	126.967 €	126.126 €	8,46%	100%	0,48%
Gosselies - Aéroport	1995-2001	27.405	7.502.791 €	7.079.572 €	571.599 €	574.055 €	7,62%	100%	2,40%
Gosselies - Rue des Emaileries 1-3	1988-2000-2002-2006- 2012	8.809	5.683.909 €	5.545.277 €	450.901 €	468.388 €	7,93%	100%	1,82%
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	1950-2010	13.568	3.602.397 €	3.514.534 €	423.752 €	400.962 €	11,76%	100%	1,15%
Gosselies - Ave Jean Mermoz 29	1992-1995-2006-2007- 2013	20.589	14.242.724 €	13.895.340 €	1.173.150 €	1.104.055 €	8,82%	100%	4,55%
Houdeng - Rue de la Reconversion	2003	6.160	4.995.181 €	4.873.347 €	383.151 €	318.313 €	7,67%	100%	1,60%
TOTAL		138.227	59.354.931 €	57.341.512 €	5.187.641 €	4.839.212 €	8,89%	100%	18,96%
IMMEUBLES DE BUREAUX									
Rhode-St-Genèse - Chée de Waterloo 198	1992	7.598	14.772.194 €	14.411.897 €	802.950 €	1.005.098 €	6,55%	83,03%	4,72%
Charleroi - Bd Joseph II 38-40-42	996-2007	2.498	3.102.147 €	3.026.485 €	260.438 €	206.085 €	8,40%	100%	0,99%
Gosselies - Rue de Namur 138	1920-2011-2012-2013	1.230	1.312.459 €	1.166.630 €	91.267 €	95.325 €	6,95%	100%	0,42%
Alleu - Rue Alfred Deponthière 40	2019	5.243	17.703.540 €	17.271.746 €	1.147.314 €	837.905 €	6,48%	100%	5,66%
TOTAL		16.569	36.890.340 €	35.876.758 €	2.301.969 €	2.144.413 €	6,68%	93,20%	11,79%
TERRAINS									
Loverval - Chée de Philippeville		Projet	326.228 €	289.980 €	- €	- €	-%	100%	0,10%
Gerpennes - Chée de Philippeville 212		Projet	1.291.663 €	1.148.145 €	69.085 €	69.085 €	5,35%	100%	0,41%
Gosselies - Ave Jean Mermoz 29		Parking	1.084.200 €	963.733 €	98.939 €	91.000 €	9,13%	100%	0,35%
TOTAL		-	2.702.091 €	2.401.858 €	168.025 €	160.085 €	6,22%	100%	0,86%
TOTAL GENERAL		305.448	312.976.911 €	303.480.697 €	21.532.280 €	20.776.591 €	7,11%	96,17%	100%

¹ estimation de valeur locative estimée par l'Expert immobilier

² Le rendement potentiel est calculé en divisant la somme du loyer passant (LP) sur les surfaces louées et la valeur locative estimée (VLE) sur surfaces vacantes par la Valeur d'Investissement.

³ sur loyer réel

⁴ sur base de la valeur d'investissement déterminée par l'Expert immobilier

Immeubles représentant plus de 5%

Au 30 juin 2022, la Société possède 5 sites représentant plus de 5% des actifs.

	Valeur Investissement	Juste valeur	% du portefeuille ¹
Gosselies - City Nord & rue des Bancroix	52.945.419 €	51.654.068 €	16,92%
Gosselies - Demanet	26.108.410 €	25.471.618 €	8,34%
St-Georges-s/Meuse, Rue Campagne du Moulin 17-57	20.963.637 €	20.452.331 €	6,70%
Gosselies - Rue du Chemin de fer	20.351.445 €	19.855.068 €	6,50%
Alleur - Rue Alfred Deponthière 40	17.703.540 €	17.271.746 €	5,66%

Ces sites sont plus amplement décrits (âge...) dans la section relative aux descriptions des immeubles du Rapport Financier Annuel 2021.

GOSSELIES - City Nord & Bancroix	Durée totale du bail	Durée résiduelle ²	GOSSELIES - City Nord & Bancroix	Durée totale du bail	Durée résiduelle ¹
Abatex	9	0,5	Kvik	9	5,5
April Beauty Belgium	9	7,8	Leenbakker	9	6,3
Ava Papierwaren	9	2,0	Lidl Gosselies	27	16,3
BNG	9	2,0	Literie 2000	0	0,1
Caprera	9	2,7	Literie 2000	1	0,8
Carlo Sport & Fashion	9	7,4	LTHI	9	6,0
Casa International	9	7,7	Maria Giuseppe	9	6,0
Cerese Security	9	3,8	Maria Giuseppe	9	3,2
Chaussea	27	21,2	Modal Voice	9	7,4
Chaussures Maniet	9	7,5	NBSat	9	2,6
Di	9	5,3	Odlices	9	4,5
DSM Erembodegem	9	5,8	Okaidi	9	4,6
Electro Stalle	9	5,9	Planet Pneus New	9	6,5
Euro Shoe Group Sa	9	1,9	Pro Bail	18	10,8
Euroventes Sprl	9	7,8	R&P Food Concept	9	4,4
Fnac Vanden Borre	9	3,2	Sace (Space Donuts)	9	8,0
Fondation Papillon	9	7,0	Sojo	9	6,8
Forcal	9	8,8	Sportdirect.Com	9	1,9
Hema Belgique	9	2,2	Studio Telecom	9	2,5
Icash	9	3,6	TAO Belgique	9	9,0
Krefel	18	4,9	Vic Mng	9	10,2
Krinkels	1	0,8	Well	9	6,8

¹ sur base de la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier

² jusqu'à échéance finale

GOSSELIES Demagnet	- Durée totale du bail	Durée résiduelle¹
Action	27	18,3
Albert D	27	17,3
CP Retail	9	6,8
Cuisibras	9	4,7
Damart	9	3,2
Kayu Jati	1	0,9
Kid'S City	9	0,4
Maxi Zoo	9	9,5
Media Markt	20	2,8
Medi-Market	9	10,3
Mondial Textiles	9	8,1
Van Marcke	9	9,0

GOSSELIES Rue du Chemin de fer	Durée totale du bail	Durée résiduelle¹
CEP	9	0,3
Soccer City	9	5,6
Delimmo	27	15,6
Decor Heytens	9	4,8
Exterioo Vlanderen En Wallonië	27	23,7
Centrakor Stores	18	14,8
Bella Tavola	9	5,8
WG Food	9	5,8
Charlesports	9	6,0
Media Markt	5	2,8

Alleur Rue Alfred Deponthière 40	Durée totale du bail	Durée résiduelle¹
Ikanbi	9	6,2

St-Georges-s/Meuse Rue Campagne du Moulin 17-57	Durée totale du bail	Durée résiduelle¹
JBC	18	6,6
3D Management	18	6,8
Aldi Gembloux	27	15,8
Devillers-Bigarre	36	34,5
Figuratif Snc	9	2,8
Atzeni Raymond	9	7,3
Mad Max Sport	36	35,6
Voyages Copine	36	25,5
A.C. Matic	9	6,7
Tk Sa	9	6,7
Bevet Services Wanze	36	35,8
Protection Unit	36	34,4
April Beauty Belgium	36	29,8
Di	36	30,7
Club	9	3,6
SND	18	9,5
Cemepro	0	0,0
Rmh Pool & Spa	18	16,3
Skyfall	9	5,7
Protection Unit	36	34,4
Evresco	36	34,3
Securitas Direct Verisure	9	6,4
My Telecoms	9	5,9
CHR de la Citadelle Association Intercommunale	9	1,3
Arexo Consulting	9	5,4

Immeubles représentant plus de 20%

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

¹ jusqu'à échéance finale

PRINCIPALES TENDANCES DES MARCHÉS¹

Bureaux

Aperçu

Charleroi est la plus grande ville de Wallonie, avec une population de 202.000 habitants et environ 400.000 dans la grande région métropolitaine (janvier 2022). Malgré le nombre de ses habitants, on estime que son parc de bureaux est inférieur à celui de Liège et comparable à celui de Namur.

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

On retrouve des complexes plus récents en se rapprochant de l'aéroport. Des entreprises prestigieuses telles que Underside, Monkey Bridge, Promethera Biosciences, Intermire, Provera et plusieurs spin-offs de l'Université de Bruxelles (ULB) y sont présentes. Ces derniers temps, de nouveaux bureaux ont également été construits dans le centre-ville et près de la gare centrale dans l'objectif de redynamiser la ville.

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

Demande

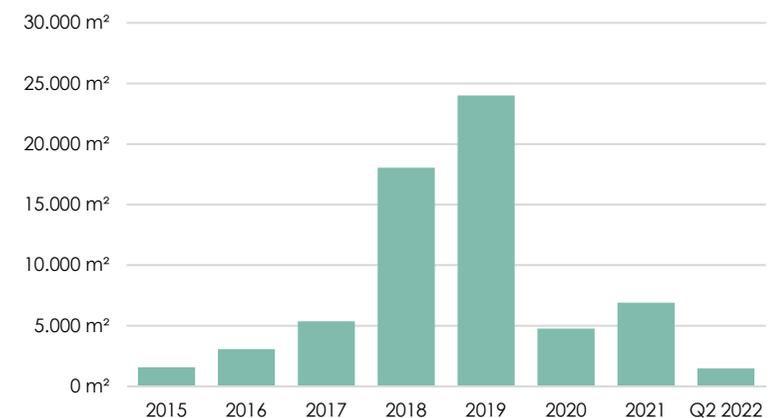
La demande annuelle moyenne sur le long terme est relativement limitée, se situant aux alentours de 5.000 m². Ce chiffre ne prend généralement pas en compte les petites opérations locales. En raison de la limitation de l'espace disponible, les grosses opérations se rencontrent exclusivement dans les projets de construction sur commande, qui génèrent des pics de demande, comme en 2018 et 2019.

L'année 2021 a été moyenne au même titre que 2020. Des transactions pour 6.899 m² ont été enregistrées avec 3 opérations totalisant plus de 1.000 m² : la prélocation Forem au 36-38 boulevard Devreux (2.900 m²), la location à l'ASBL Repos, Joie, Santé et Solidarité à Courcelles (1.100 m²) et la location Duchene au Boulevard Audent 14 (1.052 m²).

La demande pour 2022 s'élève à ce jour à 1.460 m². La plus grosse transaction a été la prise de possession par le cabinet d'expertise comptable Cofitax de 689 m² dans l'immeuble Piccard 12, rue Auguste Piccard. Les autres transactions ont toutes moins de 250 m² de surface.

En 2021, la demande enregistrée a atteint 6.899 m². Charleroi a été le seul marché en Wallonie à voir les volumes progresser d'une année sur l'autre. Trois opérations supérieures à 1.000 m² ont été conclues : la prélocation par le Forem boulevard Devreux 36-38 (2.900 m²), la location par l'Association Repos, Joie, Santé et Solidarité à Courcelles (1.100 m²), et la location par Duchene boulevard Audent 14 (1.052 m²).

Occupation des bureaux à Charleroi (2015 - T2 2022)



¹ Source : CBRE

Développement

Le déclin des industries houillères et sidérurgiques au XX^e siècle a entravé la croissance et le développement économiques. Depuis lors, la ville de Charleroi aspire à se réinventer en tant que cité moderne, en adoptant des plans directeurs ambitieux et des projets de développement à grande échelle pour renforcer son image et son efficacité comme lieu d'affaires et de vie agréable.

Charleroi assiste à une rénovation complète de ses districts centraux. Outre des bureaux, une large palette de réalisations est en cours, notamment dans le secteur résidentiel, du commerce, de l'hôtellerie et du loisir, de la culture et des infrastructures.

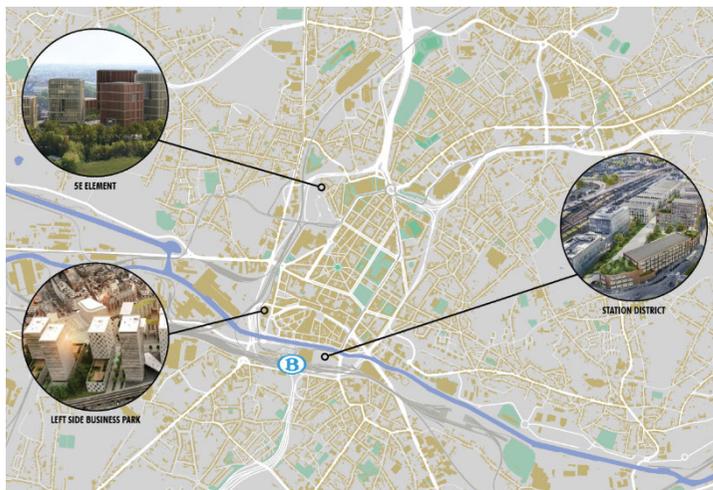
Le projet le plus commenté est peut-être le projet Left Side Business Park. Situé en bordure de la Sambre, ce projet à usage mixte prévoit quelque 40.000 m² de bureaux, 17.000 m² de logement, 3.200 m² de commerces, un hôtel Van der Valk de 150 chambres, ainsi qu'un port. Dans le cadre de ce projet, Promiris et Eiffage co-développent les parcelles 5 et 6 composées de 5 tours dont la plus haute est la tour de bureaux Ohrlzon comprenant 23.000 m² de bureaux. Les départements Aviq (santé et bien-être) et Famiwal (service à la famille) du Gouvernement wallon devraient emménager dans la tour d'ici 2024 dans le cadre d'une stratégie de relocalisation plus large des services du Gouvernement wallon.

Le premier bâtiment achevé sur le Left Side Business Park abrite désormais le nouveau siège du syndicat FGTB. Le bâtiment achevé compte 5.600 m² de bureaux. De l'autre côté de la rue, la tour de bureaux Rivage est en cours de développement par IRET développement. À l'achèvement, le bâtiment devrait disposer de 17.000 m² de bureaux disponibles. Juste en face, IRET construira également le Tirou 1, un projet mixte de 21.000 m².

Sur la rive sud de la Sambre, à droite de la gare ferroviaire de Charleroi-Sud, émergera un nouveau district axé sur le logement et les entreprises high tech. La première phase porte sur un nouveau complexe de 50.000 m². Un centre de l'innovation et plus de cent résidences sont prévus. La construction du nouveau siège social de Sambrinvest, d'une surface de 5.000 m², sera terminée en 2022/23.

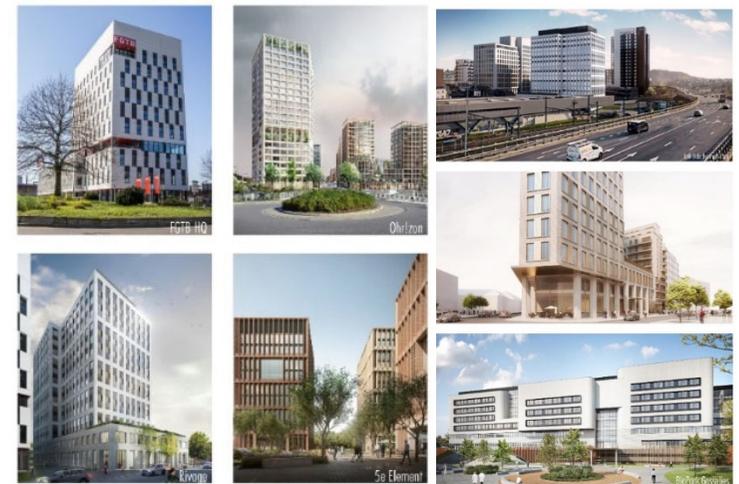
D'autres projets sont également au programme en dehors du centre-ville. D'ici à 2024, le BioPark, à Gosselies, abritera un nouvel espace de laboratoires et de bureaux de 24.000 m², auxquels pourront potentiellement s'ajouter 16.000 m² supplémentaires lors de la phase suivante.

Les terminaux I et II de l'aéroport de Charleroi offrent 30 ha de surface à aménager, tandis qu'à Farciennes, l'Ecopole se déploie sur 300 hectares.



← Carte des principales zones d'aménagement du centre-ville :

Projections des projets principaux →



Commerces

Aperçu

Bien que la pandémie continue de sévir, l'immobilier commercial a connu une année 2021 exceptionnelle. La demande a dépassé les 480.000 m². Malgré ce tableau globalement positif, le secteur commercial affiche dans l'ensemble une diversité considérable. Le commerce de périphérie a compté pour deux tiers de l'activité commerciale en 2021, les centres commerciaux fonctionnent à des niveaux à peine inférieurs à ceux d'avant la pandémie, et le commerce de centre-ville continue de subir les tendances amorcées bien avant l'arrivée du Covid.

A l'orée de 2022, les chiffres du commerce et les tendances en matière de mobilité laissent augurer des évolutions positives.

Charleroi retail

Rive Gauche

Situé sur la Place Verte, le centre commercial Rive Gauche est un nouveau complexe de 36.300 m² GLA comprenant près de 100 unités commerciales. En 2018, CBRE Investment Management a acheté le centre commercial.

Place Verte

L'Inno, situé en face du centre commercial Rive Gauche sur la Place Verte, offre une capacité de 12.000 m² GgLA apportant des commerçants supplémentaires.

Rue de la Montagne

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

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

Rue de Dampremy

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

Ville 2

Ville 2 est situé juste à l'extérieur du centre-ville de Charleroi le long de la petite ceinture. Le centre commercial semble avoir relativement bien résisté à la concurrence de Rive Gauche et a réussi à attirer une série de nouveaux commerçants au cours des derniers mois. Il compte 25.350 m² répartis sur 120 unités. Ses principaux locataires sont le supermarché Carrefour (2.712 m²), C&A (1.728 m²), H&M (1.715 m²) et la Fnac (1.100 m²).

Belle Fleur

Construit en 2014, le parc commercial Belle Fleur se situe à 3 km au sud-est du centre-ville. Il offre 15.000 m² d'espace commercial répartis sur 30 magasins. Les principaux locataires sont Kréfel (1.965 m²) et Action (1.372 m²).

Cora Châtelineau

Le parc commercial de Cora Châtelineau a été construit en 1970 et rénové en 2013. Il est situé à 4 km à l'est du centre-ville et dispose de 45.600 m² d'espace commercial répartis sur 60 boutiques, quelques restaurants et un hypermarché Cora. Les locataires clés sont Cora (13.500 m²), Brico Plan-it (10.338 m²) et Decathlon (2.781 m²) et Cultura (1.623 m²).

City Nord

City Nord est un des principaux pôles wallons de commerces de périphérie (construit en 1990 et rénové en 2013) situé à 10 km au nord du centre-ville. Ce parc comporte 67 magasins répartis sur 45.600 m² parmi lesquels l'enseigne Rack Store (7.000 m²) et Krinkels (2.150 m²).

Espace Nord

Espace Nord, situé en périphérie de Charleroi (Gosselies), à proximité de City Nord, est également un pôle principal et accueille une quarantaine d'enseignes et 4 restaurants. Parmi les principaux locataires, on retrouve Media Markt (6.236 m²) et Intersport (3.000 m²).

Parenthèse

Le centre commercial de 10.000 m², qui a ouvert ses portes en juillet 2020, se situe sur la N5 à Gosselies et se positionne comme un « Pôle Habitat et Alimentation ». Il regroupe des enseignes comme Carrefour Market, JYSK et Vanden Borre Kitchen.

Demande

Le contrat le plus important de 2021 a été conclu avec MI12 Fun Center pour une surface de 1.800 m² au 143 de la Grand Rue. On note parmi les autres transactions notables de 2021, l'achat par Bouncewear d'une surface commerciale de 1.200 m² sur la route de la Basse Sambre et l'ouverture d'un magasin de l'enseigne Action dans Rive Gauche (970 m²).

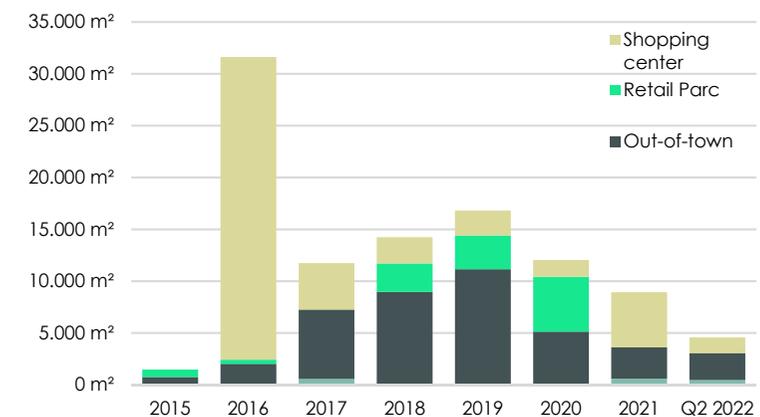
La demande enregistrée en 2022 s'élève à ce jour à 4.567 m² ; l'essentiel de celle-ci consistant en concerne Poltronosofa avec 1.200 m² sur le site de Belle Fleur à Couillet. La seule autre transaction de 1.000 m² ou plus était également pour ce site où Maxi Zoo a signé un contrat pour 1.000 m².

Industriel & logistique

Aperçu

La demande pour l'industrie et la logistique reste forte, le secteur s'orientant rapidement vers des entrepôts plus grands et plus avancés sur le plan technologique. La multimodalité est très recherchée, et le commerce électronique, la consolidation et les économies d'échelle sont des moteurs importants

Occupation Retail à Charleroi (2015 – T2 2022)



de l'activité du marché de la logistique, étant donné que des délais de livraison plus courts et des gains d'efficacité propulsent le secteur de la distribution vers l'avant.

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

Demande

En 2021, 343.000 m² ont été négociés en Wallonie et 99.000 m² dans la province de Hainaut où se situe Charleroi. Dans la commune de Charleroi, 38 953 m² d'opérations I&L ont été négociés. La demande y enregistre, ainsi que dans la périphérie, une augmentation en raison des disponibilités restreintes et des prix croissants sur les marchés centraux. En 2021, Bito a obtenu 9 200 m² à Roux et Catalent, 4 986 m² à Gosselies.

Pour 2022, aucune transaction industrielle n'a été réalisée dans la commune de Charleroi à ce jour.

Investissement

Aperçu

En Belgique, l'investissement CRE total a atteint 4 M€ en 2021. Les bureaux ont représenté la catégorie d'actifs la plus courante, avec 58% du volume d'investissement, soit près de 2,3 M€.

Le volume total des investissements en 2022 s'élève à ce jour à un peu plus de 2,6 milliards d'euros ; les bureaux représentant 56 % de ce total soit 1,49 M€.

Charleroi

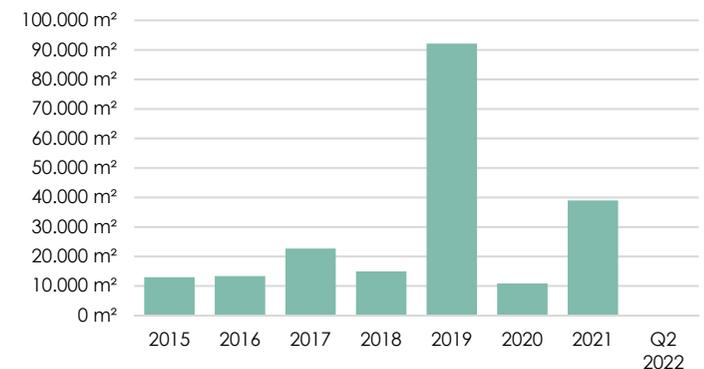
L'investissement CRE sur le marché carolo est généralement très limité.

Il demeure relativement peu connu des investisseurs institutionnels et a toujours fait face à un manque de biens de qualité, mis à part le centre commercial Rive Gauche acquis par le groupe CBRE en 2018. Les nouveaux aménagements de bureaux et de logements dans le centre-ville pourraient bientôt changer la donne.

La plupart des opérations sont des achats destinés à être occupés par les propriétaires ou à des projets d'aménagement, même si de véritables investissements ont lieu. Les investissements dans les supermarchés connaissent un engouement, avec trois opérations enregistrées en 2021 pour un total supérieur à 9 M€. Ce sont toutefois les maisons de retraite qui ont attiré le plus de capitaux, avec trois opérations enregistrées en 2021 pour un total de 55 M€.

L'investissement à Charleroi en 2022 se poursuit dans le secteur supermarché. En effet les deux seules opérations d'investissement à ce jour étant toutes deux des investissements de type supermarchés avec 23 M€ pour la vente du Parenthèse Retail Parc et 2,3 M€ pour le Carrefour Mestdagh à Montignies.

Occupation industrielle et logistique (2015 – T2 2022)



RAPPORT FINANCIER

RAPPORT DU COMMISSAIRE

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

Début: AGO 2020 - Exercice 2020 (28/04/2020) - Fin : AGO 2023 - Exercice 2022 (25/04/2023)

RAPPORT DU COMMISSAIRE DE WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SA SUR L'EXAMEN LIMITÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE RÉSUMÉE POUR LA PÉRIODE CLOSE LE 30 JUIN 2022

Introduction

Nous avons procédé à l'examen limité des informations financières résumée ci-jointes comprenant l'état de la situation financière de Warehouses Estates Belgium SA au 30 juin 2022, l'état du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie y relatifs pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que les notes aux états financiers (ci-après « l'information financière résumée »). L'administrateur unique est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière résumée conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne. Notre responsabilité consiste à émettre une conclusion sur cette information financière résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'information financière intermédiaire mise en œuvre par l'auditeur indépendant de l'entité ». Notre examen a consisté à la demande de renseignements, principalement auprès des responsables financiers et comptables, et à la mise en œuvre de procédures d'analyse et d'autres procédures d'examen limité. La portée de notre examen limité était considérablement moindre que celle d'un audit effectué conformément aux normes internationales d'audit et, en conséquence, ne nous a pas permis d'obtenir l'assurance d'avoir pris connaissance de tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. Nous n'exprimons donc pas une opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, aucun fait n'a été porté à notre connaissance nous laissant à penser que l'information financière résumée au 30 juin 2022 n'a pas été établie, à tous égards importants, conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne.

Diegem, le 29 septembre 2022

Le Commissaire

PwC Reviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Damien Walgrave,

Reviseur d'Entreprises

ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS

Comptes Statutaires

État de la situation financière (en €)

	Notes	IFRS 30-06-22	IFRS 31-12-21
ACTIF			
I. Actifs non courants		298.743.512	300.993.154
C. Immeubles de placement		298.743.512	300.993.154
- Immeubles disponibles à la location	5	298.743.512	300.993.154
II. Actifs courants		10.530.879	4.182.988
A. Actifs détenus en vue de la vente		4.737.184	750.000
- Immeubles de placement	5-6	4.737.184	750.000
B. Actifs financiers courants	7-11	1.614.648	-
- Instruments de couverture autorisés	15	1.614.648	-
D. Créances commerciales	8	2.642.124	1.456.659
E. Créances fiscales et autres actifs courants		25.181	23.619
- Autres		25.181	23.619
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		675.997	550.984
G. Comptes de régularisation	9	835.745	1.401.726
- Charges immobilières payées d'avance		491.286	741.750
- Autres		344.459	659.977
TOTAL DE L'ACTIF		309.274.391	305.176.143

	Notes	IFRS 30-06-22	IFRS 31-12-21
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		165.321.543	162.938.109
A. Capital		8.403.938	8.403.938
- Capital souscrit	10	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		121.784.001	116.784.840
- a. Réserve Légale		40.376	40.376
- b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		97.951.835	96.728.754
- c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-9.448.708	-9.590.329
- 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		-961.290	-1.803.363
- n. Résultats reportés des exercices antérieurs		34.201.788	31.409.403
D. Résultat net de l'exercice		8.209.494	10.825.221
- Résultat de l'exercice		8.209.494	10.825.221

	Notes	IFRS 30-06-22	IFRS 31-12-21
PASSIF			
I. Passifs non courants	12	114.438.211	120.778.235
A. Provisions		121.560	75.000
B. Dettes financières non courantes	11 - 14	114.316.651	120.703.235
a) Etablissements de crédit		114.115.387	120.542.940
c) Autres		201.264	160.295
- Garanties locatives reçues		201.264	160.295
II. Passifs courants		29.514.637	21.459.799
B. Dettes financières courantes	11 - 13 - 14	24.818.186	17.989.367
a) Etablissements de crédit		24.818.186	17.989.367
C. Autres passifs financiers courants	7 - 11	-	961.290
- Instruments de couverture autorisés	15	-	961.290
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	16	3.175.613	1.558.319
b) Autres		3.175.613	1.558.319
- Fournisseurs		836.319	1.035.728
- Impôts, rémunérations et charges sociales		2.339.294	522.591
E. Autres passifs courants		24.859	41.792
- Autres		24.859	41.792
F. Comptes de régularisation	17	1.495.980	909.031
- Revenus immobiliers perçus d'avance		1.415.283	855.464
- Intérêts et autres charges courus non échus		80.696	53.566
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		309.274.391	305.176.143

État du résultat global (en €)

	Notes	IFRS 30-06-22	IFRS 30-06-21
I. Revenus locatifs	18	9.972.232	8.885.259
A. Loyers		10.057.957	8.936.170
C. Gratuités locatives		-85.725	-50.912
III. Charges relatives à la location		132.129	-41.604
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	8	-83.065	-474.837
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	8	215.194	433.233
RÉSULTAT LOCATIF NET		10.104.361	8.843.655
IV. Récupération de charges immobilières		1.275	-
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs		1.275	-
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	19	2.419.123	2.191.862
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		531.556	586.999
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		1.887.567	1.604.864
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail		-908	-56.237
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	19	-2.796.240	-2.734.596
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-720.623	-836.034
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-2.075.618	-1.898.562
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		567	151
RÉSULTAT IMMOBILIER		9.728.178	8.244.834
IX. Frais techniques	20	-1.125.969	-1.558.540
A. Récurrents		-101.085	-88.792
- Primes d'assurance		-101.085	-88.792
B. Non récurrents		-1.024.884	-1.469.748
- Grosses réparations		-908.394	-1.178.387
- Sinistres		-116.490	-291.362
X. Frais commerciaux		-42.793	-70.177
A. Commissions d'agence		-35.532	-63.763
B. Publicité		-7.261	-6.414

	Notes	IFRS 30-06-22	IFRS 30-06-21
XII. Frais de gestion immobilière	21	-1.278.644	-1.216.862
A. Honoraires versés aux gérants (externes)		-961.278	-916.011
- Honoraires de la gérance		-287.375	-287.375
- Rémunération des organes de gouvernance		-636.979	-591.259
- Honoraires de l'expert immobilier		-36.924	-37.378
B. Charges de gestion d'immeubles		-317.366	-300.850
- Avocats		-23.086	-37.663
- Taxes et redevances		-155.593	-150.799
- Charges (interne) de gestion d'immeubles		-138.687	-112.388
CHARGES IMMOBILIÈRES		-2.447.406	-2.845.578
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		7.280.771	5.399.256
XIV. Frais généraux de la société	22	-682.321	-696.444
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		38.651	336.299
B. Autres		38.651	336.299
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		6.637.102	5.039.112
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		-2.022	0
A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		747.978	0
B. Valeur comptable des immeubles vendus		-750.000	-
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5	54.222	837.627
A. Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement		4.126.662	3.388.754
B. Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement		-4.072.440	-2.551.127
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		6.689.301	5.876.739
XX. Revenus financiers		6	81.334
A. Intérêts et dividendes perçus		6	81.334
XXI. Charges d'intérêts nettes	23	-1.052.871	-1.138.459
A. Intérêts nominaux sur emprunt		-817.182	-748.611
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-235.689	-389.848

	Notes	IFRS 30-06-22	IFRS 30-06-21
XXII. Autres charges financières		-1.697	-10.065
A. Frais bancaires et autres commissions		-1.697	-10.065
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		2.575.938	317.938
A. Instruments de couverture autorisés		2.575.938	317.938
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		2.575.938	317.938
RÉSULTAT FINANCIER		1.521.375	-749.251
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		8.210.676	5.127.487
XXV. Impôt des sociétés		-1.182	-
Impôt		-1.182	-
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS DE L'EXERCICE		8.209.494	5.127.487
RÉSULTAT GLOBAL¹		8.209.494	5.127.487
RÉSULTAT DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION²		2,59	1,62

¹ Le résultat global est égal au résultat net des activités clés de l'exercice. Aucun autre élément ne devant être pris en compte.

² Le « Résultat de base par action » s'obtient en divisant le « Résultat Global » par le nombre d'actions représentatives du capital de la Société.

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

Tableau des flux de trésorerie (en €)

	Notes	IFRS 30/06/2022	IFRS 31/12/2021
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE¹		550.984	346.455
Résultat de l'exercice		8.209.494	13.991.558
+/- Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)		1.054.563	1.893.910
+/- Variations de la juste valeur des instruments financiers		-2.575.938	-842.074
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)		1.182	26.739
Éléments sans effet de trésorerie		-184.329	-1.645.194
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placement	5	-54.222	-1.518.921
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placement		2.022	7.958
+ Pertes de valeur (- reprises de perte de valeur) sur créances commerciales	8	-132.129	-134.231
Variations du besoin en fonds de roulement		1.785.922	918.804
Mouvements des éléments de l'actif		-488.917	3.243.972
Créances commerciales	8	-1.053.336	3.243.256
Autres Créances		-1.562	389.053
Charges à reporter et produits à recevoir		565.981	-388.337
Mouvements des éléments du passif		2.274.839	-2.325.168
Dettes commerciales		-199.409	-190.260
Provisions LT		46.560	55.000
Variations des dettes fiscales et sociales		1.816.703	291.851
Autres Dettes		24.036	35.066
Charges à imputer et revenus à reporter		586.949	-2.516.826
- Variation des actifs non courants		-	1.050
- Impôts payés (+ impôts encaissés)		-1.182	-26.739
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES (A)		8.289.712	14.318.055
- Acquisitions immeubles de placement		-	-22.179.420
- Projets de développement et travaux d'aménagement	5	-2.433.320	-3.424.621
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente	6	747.978	832.042
- Actifs financiers non courants			8.367.731
- Acquisition d'actions des sociétés immobilières			9.457.209
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B)		-1.685.342	-6.947.059

	Notes	IFRS 30/06/2022	IFRS 31/12/2021
+ Augmentation des dettes financières	11 - 12	975.000	29.610.632
- Diminution des dettes financières	11 - 12	-573.734	-26.175.762
Intérêts payés		-1.054.569	-2.252.371
Intérêts reçus		6	358.461
Acompte sur le dividende de l'exercice ¹		-	-3.166.337
Dividendes payés ¹		-5.826.060	-5.541.090
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT (C)		-6.479.357	-7.166.467
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE		675.997	550.984

États des variations des Capitaux propres (en €)

	Capital	Primes d'émission	Réserves					Résultat non distribué	Capitaux propres
			R. L. ²	R. JV. ³	R. IC. ⁴	R. F. ⁵	R. O. ⁶		
AU 31/12/2020	8.403.938	26.924.110	40.376	95.563.383	-1.944.265	-8.772.989	-	37.439.426	157.653.977
Affectation du résultat 2020 aux réserves				1.165.371	140.902	-817.340		-488.933	-
Solde dividende 2020								-5.541.090	-5.541.090
Résultat du 1 ^{er} semestre 2021								5.127.487	5.127.487
AU 30/06/2021	8.403.938	26.924.110	40.376	96.728.754	-1.803.363	-9.590.329	-	36.536.890	157.240.375
Acompte sur dividende 2021								-3.166.337	-3.166.337
Résultat du 2 ^{ème} semestre 2021								8.864.071	8.864.071
AU 31/12/2021	8.403.938	26.924.110	40.376	96.728.754	-1.803.363	-9.590.329	-	42.234.624	162.938.109
Affectation du résultat 2021 aux réserves				-2.423.231	317.938	817.340		1.287.953	-
Solde dividende 2021								-5.826.060	-5.826.060
Résultat du 1 ^{er} semestre 2022								8.209.494	8.209.494
AU 30/06/2022	8.403.938	26.924.110	40.376	94.305.523	-1.485.425	-8.772.989	-	45.906.011	165.321.543

Les fonds propres de la Société ont augmenté de 2.426 k€ par rapport au 31 décembre 2021. Cette augmentation est expliquée, d'une part par le paiement du solde du dividende de 2,84 € brut par action décidé par l'Assemblée Générale du 26 avril 2022, et d'autre part, par le résultat de la période sous revue.

¹ Cf. État des variations de capitaux propres

² Réserve légale

³ Réserves du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers

⁴ Réserves 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

⁵ Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

⁶ Réserves autres

Notes aux états financiers

NOTE 01 - Informations générales sur la Société

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

La Société débute son exercice le 1^{er} janvier pour le clôturer le 31 décembre de chaque année. Dès lors, la Société présente un rapport semestriel comparant le résultat global des 6 premiers mois de l'exercice 2022 couvrant la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2022, aux 6 premiers mois de l'exercice 2021.

Le Conseil d'administration de WEB SA a arrêté les états financiers résumés en date du 21 septembre 2022 et en a autorisé la publication.

Les comptes au 30 juin 2022 sont statutaires en raison de l'absorption des deux filiales en septembre 2021. Les chiffres comparatifs sont également des chiffres statutaires (31/12/2021 pour le bilan et 30/06/2021 pour le compte de résultats).

Tous les montants exprimés sont en euros sauf mention contraire.

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

Résultat par action (IAS 33)	Notes	IFRS 30-06-22	IFRS 31-12-21
Capitaux propres	[A]	165.321.543 €	162.938.109 €
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	[B]	3.166.337	3.166.337
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	[A] / [B]	52,21 €	51,46 €
Cours de bourse à la date de la clôture	[C]	37,50 €	42,00 €
Résultat de base par action		2,59 €	4,42 €
Résultat dilué par action		2,59 €	4,42 €
Capitalisation boursière	[B] * [C]	118.737.638 €	132.986.154 €
Immeubles de placement disponibles à la location		298.743.512 €	300.993.154 €
Immeubles de placement détenus en vue de la vente		4.737.184 €	750.000 €
Valeur du patrimoine immobilier (juste valeur)		303.480.696 €	301.743.154 €
Ratio d'endettement suivant Art. 27 de l'AR du 14/07/2014		46,02%	45,97%

Calcul détaillé du taux d'endettement		IFRS 30-06-22	IFRS 31-12-21
Méthode de calcul du Ratio d'endettement	(a+b+c+d+e)/f	46,02%	45,97%
+ Passifs non courants	a	114.438.211 €	120.778.235 €
+ Passifs courants	b	29.514.637 €	21.459.799 €
- Provision	c	-121.560 €	-75.000 €
- Instruments de couverture autorisés	d	- €	-961.290 €
- Comptes de régularisation du passif	e	-1.495.980 €	-909.031 €
/ Total des capitaux propres et du passif	f	309.274.391 €	305.176.143 €

NOTE 02 - Principales méthodes comptables

La Société a établi ses états financiers conformément :

- à la norme IAS 34 Information financière intermédiaire ;
- aux dispositions de l'arrêté royal du 28 avril 2018 relatif aux sociétés immobilière réglementées.

Les bases de préparation et méthodes comptables sont identiques à celles reprises dans le Rapport Annuel 2021¹ aux pages 107 à 110.

NOTE 03 - Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations

Les estimations principales identifiées dans les comptes sont les suivantes :

- la juste valeur des immeubles de placement établie par l'Expert immobilier indépendant,
- les réductions de valeur sur les créances commerciales,
- la juste valeur des instruments de couverture de taux (IRS) établie par les salles des marchés.

3.1 Jugements significatifs concernant les méthodes comptables

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

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

3.2 Sources principales d'incertitudes relatives aux estimations

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

La Société souligne que la guerre en Ukraine pourrait engendrer, toute propagation potentielle du conflit exclue, des impacts socio-économiques importants en Belgique. Ces derniers partant du prix, à la pénurie d'énergie pourraient perturber les installations de distribution dans les magasins et au-delà si la durée du conflit devait se prolonger.

Au 30 juin 2022, les liquidités pouvant être prélevées se montaient à 20.791 k€ sous forme de straight loans et de trésorerie (voir Note 10). Sur base des connaissances au 30 juin, la Société n'anticipe aucune difficulté opérationnelle subséquente.

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

¹ disponible sur le site www.w-e-b.be

Estimation de la juste valeur des immeubles de placement

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

Pour son évaluation du 30 juin 2022, WEB SA a fait appel aux services de CBRE.

La Société constate que la valorisation de son portefeuille d'immeubles de placement ne souffre plus de décote, quel que soit le segment considéré, et provenant de la prise en compte du Covid.

Recouvrabilité des créances commerciales

Les créances commerciales font l'objet de réductions de valeur afin de couvrir le risque de non recouvrabilité.

Au 30 juin, ce risque est quantifié et limité, toutefois, la recouvrabilité de certaines créances commerciales a été et pourrait encore être compromise suite à la faillite ou aux difficultés de liquidités de certains locataires.

Nous renvoyons vers la Note 27 pour plus de détails sur les impacts du Covid-19 sur les créances commerciales.

Estimation de la juste valeur des produits dérivés

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

NOTE 04 - Informations sectorielles (en €)

La Société détient un portefeuille immobilier composé de 3 segments majeurs, à savoir par ordre d'importance décroissante : commerces, logistique et bureaux. Le segment « Autres » reprend les terrains et les locations résidentielles. La description du portefeuille de la Société est développée dans le chapitre « Rapport Immobilier » du Rapport Financier Annuel 2021.

État de la situation financière (en €)

	Bureaux		Halls Industriels		Commerces	
	30/06/22	31/12/21	30/06/22	31/12/21	30/06/22	31/12/21
ACTIF						
I. Actifs non courants	35.876.758	36.295.500	53.826.978	55.486.514	206.637.918	206.858.566
C. Immeubles de placement	35.876.758	36.295.500	53.826.978	55.486.514	206.637.918	206.858.566
II. Actifs courants	277.578	130.350	4.603.607	1.683.615	3.269.522	1.666.678
A. Actifs détenus en vue de la vente	-	-	3.514.534	750.000	1.222.650	-
B. Actifs financiers courants	-	-	-	-	-	-
D. Créances commerciales	255.011	72.209	693.304	380.329	1.607.088	931.570
E. Créances fiscales et autres actifs courants	-3	-3	32	32	67.602	67.602
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	-	-	-	-
G. Comptes de régularisation	22.571	58.145	395.737	553.254	372.181	667.505
TOTAL DE L'ACTIF	36.154.336	36.425.850	58.430.585	57.170.129	209.907.440	208.525.244
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	-302.621	1.970.689	2.071.853	1.511.999	6.292.202	10.825.732
A. Capital	-	-	-	-	-	-
B. Primes d'émissions	-	-	-	-	-	-
C. Réserves	-	-	-	-	-	-
D. Résultat net de l'exercice	-302.621	1.970.689	2.071.853	1.511.999	6.292.202	10.825.732
PASSIF						
I. Passifs non courants	-	-	-	-	121.560	75.000
A. Provisions	-	-	-	-	121.560	75.000
B. Dettes financières non courantes	-	-	-	-	-	-
II. Passifs courants	385.774	210.302	473.077	389.973	1.481.134	1.385.696
B. Dettes financières courantes	-	-	-	-	-	-
C. Autres passifs financiers courants	-	-	-	-	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	106.930	133.880	148.733	187.583	571.521	703.219
E. Autres passifs courants	-	-	-	-	-	-
F. Comptes de régularisation	278.844	76.422	324.344	202.390	909.612	682.477
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	83.153	2.180.992	2.544.929	1.901.972	7.894.895	12.286.428

	Autres		Non Alloués		Total	
	30/06/22	31/12/21	30/06/22	31/12/21	30/06/22	31/12/21
ACTIF						
I. Actifs non courants	2.401.858	2.352.574	-	-	298.743.512	300.993.154
C. Immeubles de placement	2.401.858	2.352.574	-	-	298.743.512	300.993.154
II. Actifs courants	117.044	153.132	2.263.128	549.214	10.530.879	4.182.988
A. Actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	-	4.737.184	750.000
B. Actifs financiers courants	-	-	1.614.648	-	1.614.648	-
D. Créances commerciales	94.498	72.551	-7.777	0	2.642.124	1.456.659
E. Créances fiscales et autres actifs courants	195	195	-42.645	-44.207	25.181	23.619
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	675.997	550.984	675.997	550.984
G. Comptes de régularisation	22.352	80.386	22.904	42.437	835.745	1.401.726
TOTAL DE L'ACTIF	2.518.902	2.505.706	2.263.128	549.214	309.274.391	305.176.143
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	148.061	-316.447	157.112.049	148.946.136	165.321.543	162.938.109
A. Capital	-	-	8.403.938	8.403.938	8.403.938	8.403.938
B. Primes d'émissions	-	-	26.924.110	26.924.110	26.924.110	26.924.110
C. Réserves	-	-	121.784.001	116.784.840	121.784.001	116.784.840
D. Résultat net de l'exercice	148.061	-316.447	-	-3.166.752	8.209.494	10.825.221
PASSIF						
I. Passifs non courants	-	-	114.316.651	120.703.235	114.438.211	120.778.235
A. Provisions	-	-	-	-	121.560	75.000
B. Dettes financières non courantes	-	-	114.316.651	120.703.235	114.316.651	120.703.235
II. Passifs courants	107.387	73.859	27.067.267	19.399.968	29.514.637	21.459.799
B. Dettes financières courantes	-	-	24.818.186	17.989.367	24.818.186	17.989.367
C. Autres passifs financiers courants	-	-	-	961.290	-	961.290
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	9.250	11.161	2.339.179	522.476	3.175.613	1.558.319
E. Autres passifs courants	-	-	24.859	41.792	24.859	41.792
F. Comptes de régularisation	98.136	62.697	-114.957	-114.957	1.495.980	909.031
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	255.447	-242.588	298.495.966	289.049.338	309.274.391	305.176.143

Compte de résultats (en €)

	Bureaux		Halls industriels		Commerces	
	30/06/22	30/06/21	30/06/22	30/06/21	30/06/22	30/06/21
RÉSULTAT LOCATIF NET	1.136.004	568.666	2.124.642	2.077.909	6.508.205	5.945.297
RÉSULTAT IMMOBILIER	1.038.515	434.977	2.016.428	1.892.631	6.412.630	5.750.298
IX. Frais techniques	-149.035	-241.992	-294.773	-685.230	-589.616	-645.273
X. Frais commerciaux	-6.296	-4.323	-12.545	-39.970	-23.417	-25.278
XII. Frais de gestion immobilière	-61.311	-45.709	-457.195	-419.928	-597.001	-573.980
XIV. Frais généraux de la société	-57.335	-26.965	-225.602	-234.282	-317.602	-335.913
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	1.347	41.257	83.892	58.954	-14.988	208.703
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-	-2.022	-	-	-
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement ¹	-1.139.898	-224.637	430.786	128.835	702.569	1.109.972
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-374.013	-67.392	1.538.970	701.010	5.572.576	5.488.530
RÉSULTAT FINANCIER	71.449	50.031	533.303	-286.584	720.178	-391.725
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	-302.564	-17.361	2.072.272	414.425	6.292.754	5.096.805
IMPÔT	-57	-	-420	-	-552	-
RÉSULTAT NET	-302.621	-17.361	2.071.853	414.425	6.292.202	5.096.805

	Autres		Non Alloués		Total	
	30/06/22	30/06/21	30/06/22	30/06/21	30/06/22	30/06/21
RÉSULTAT LOCATIF NET	335.510	251.782	-	-	10.104.361	8.843.655
RÉSULTAT IMMOBILIER	260.604	166.929	-	-	9.728.178	8.244.834
IX. Frais techniques	-92.545	13.955	-	-	-1.125.969	-1.558.540
X. Frais commerciaux	-535	-606	-	-	-42.793	-70.177
XII. Frais de gestion immobilière	-163.137	-177.244	-	-	-1.278.644	-1.216.862
XIV. Frais généraux de la société	-81.782	-99.285	-	-	-682.321	-696.444
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-31.601	27.385	-	-	38.651	336.299
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-	-	-	-2.022	-
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement ¹	60.764	-176.544	-	-	54.222	837.627
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-48.232	-245.409	-	-	6.689.301	5.876.739
RÉSULTAT FINANCIER	196.446	-120.969	-	-	1.521.375	-749.247
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	148.214	-366.378	-	-	8.210.676	5.127.492
IMPÔT	-153	-	-	-	-1.182	-
RÉSULTAT NET	148.061	-366.378	-	-	8.209.494	5.127.492

¹ voir Note 5, point Evolution de la valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location

NOTE 05 - Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement (en €)

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

La valorisation des immeubles de placement, des biens immobiliers détenus en vue de la vente (IAS 40.9.a) et du bien occupé par la Société (IAS 40.9.c) telle que reprise dans les états financiers au 30 juin 2022, est établie à la Juste valeur.

Au 30 juin 2022, la Société occupe des bureaux au sein de l'immeuble sis 29 avenue Jean Mermoz à 6041 Gosselies, lequel fait partie d'un site dont la superficie totale bâtie est de 20.589 m². Cet immeuble a une surface totale de 1.657 m² dont 441 m² sont occupés par la Société. Ces bureaux ne font l'objet d'aucune valorisation distincte.

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

La juste valeur telle que définie par l'IFRS 13.9 peut être définie comme étant le montant estimé pour lequel un immeuble de placement à la date d'évaluation peut être négocié entre un acheteur disposé à une transaction et un vendeur d'une transaction objective et rationnelle précédée d'une négociation approfondie où les parties sont bien informées et disposées à réaliser une transaction.

Hiérarchie des justes valeurs (IFRS 13.72 à 13.80)

Au 30 juin 2022, la Société renvoie pour la hiérarchie des justes valeurs aux pages 117 du RFA au 31 décembre 2021, celle-ci n'ayant pas changé.

Évolution de la valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location (en €)

	30-06-22	31-12-21
SOLDE A LA CLOTURE N-1	300.993.154	273.481.530
Acquisitions	-	22.179.420
<i>Alleur (via fusion)</i>	-	17.286.080
<i>Houdeng (via fusion)</i>	-	4.893.340
Dépenses capitalisées	2.433.320	3.410.262
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	-4.737.184	630.000
<i>Tournai</i>	-	630.000
<i>Marchienne-Au-Pont</i>	-3.514.534	-
<i>Péronnes-lez-Binche</i>	-1.222.650	-
Augmentation/(diminution) de juste valeur	54.222	1.291.942
SOLDE A LA CLOTURE N	298.743.512	300.993.154

Durant le 1^{er} semestre 2022, la société a effectué des dépenses capitalisées sur des immeubles disponibles à la location pour un montant total de 2.433 k€. Ces dépenses ont permis de développer la fonctionnalité des immeubles et d'en améliorer sensiblement le confort.

Elles se sont principalement concentrées sur les sites suivants :

- Site 12 (Fleurus) - 362 k€ - Amélioration de la toiture et remplacement des extracteurs de fumée ;
- Site 15 (Rhode-Saint-Genèse) - 430 k€ - Aménagement de racks et sécurisation internet pour les plug&work, aménagement d'un plateau de bureau pour un locataire et aménagements extérieurs (plantations, bancs...) améliorant l'immeuble ;
- Site 17 (Gosselies - Aéroport) - 225 k€ - Aménagement d'un parking pour un nouveau locataire ;
- Site 24 (Gosselies - Emailleries) - 548 k€ - Amélioration des toitures et remplacement des extracteurs de fumée ;
- Site 30 (Marchienne-au-Pont) - 507 k€ - Amélioration des toitures et du système électrique ;
- Site 38 (Courcelles - Monnoyer) - 120 k€ - Amélioration de la toiture.

Ces travaux auront permis d'améliorer en base annuelle les revenus locatifs suite aux baux signés dans le courant du 1^{er} semestre 2022. Le taux d'occupation est passé de 95,24% au 30 juin 2021 à 96,17% au 30 juin 2022.

Au 30 juin 2022, deux immeubles ont été transférés vers les immeubles détenus en vue de la vente (voir Note 06).

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

Au 30 juin 2022, les informations se détaillent comme suit :

Catégorie d'actifs	Technique de valorisation	Données non observables	Catégorie d'actifs - Minimum	Catégorie d'actifs - Maximum	Catégorie d'actifs - Moyenne pondérée
Immeubles semi-industriels	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	19,00 €/m ²	150,00 €/m ²	59,02 €/m ²
		Taux de capitalisation	6,60%	10,50%	7,97%
Immeubles commerciaux	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	23,73 €/m ²	159,06 €/m ²	94,67 €/m ²
		Taux de capitalisation	5,62%	8,13%	6,36%
Immeubles de bureaux	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	55,00 €/m ²	145,00 €/m ²	130,16 €/m ²
		Taux de capitalisation	5,10%	8,87%	5,83%
Terrains sans permis	Comparables	Prix unitaires	101,25 €/m ²	101,25 €/m ²	101,25 €/m ²
		Taux d'actualisation	6,00%	7,00%	5,90%
Terrains loués	Discounted Cashflow (DCF)	Inflation	1,50%	1,50%	1,50%
		Durée résiduelle (baill)	46,66 an(s)	47,50 an(s)	44,56 an(s)

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

En cas d'adaptation hypothétique des facteurs non-observables tels que la valeur locative estimée (« ERV »), le taux de capitalisation (« Cap rate ») et le loyer passant (« Passing Rent »), toute chose restant égale par ailleurs, la juste valeur du portefeuille varierait comme suit :

Propriétés	ERV +5%	ERV -5%	Cap Rate - 25bps	Cap Rate + 25bps	Passing Rent +1%	Passing Rent -1%
IMMEUBLES INDUSTRIELS						
Gosselies - Ave des Etats-Unis 90	1.160.368	1.086.994	1.159.449	1.090.088	1.127.580	1.119.781
Gosselies - Chée de Fleurus 157	11.136.017	10.222.137	11.113.267	10.304.510	10.706.320	10.681.069
Courcelles - Rue de la Glacerie 12	8.762.740	8.043.699	8.614.203	8.202.405	8.415.346	8.391.091
Gosselies - Rue de l'Escasse	920.392	838.111	903.645	856.148	879.816	878.687
Fleurus - Ave de l'Espérance 1	1.386.378	1.280.812	1.375.218	1.294.420	1.336.374	1.330.815
Gosselies - Aéroport	7.399.777	6.761.887	7.328.458	6.855.758	7.090.614	7.077.761
Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	5.773.279	5.317.275	5.727.602	5.374.097	5.555.129	5.535.424
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	3.642.328	3.386.740	3.601.713	3.431.469	3.524.133	3.504.936
Gosselies - Ave Jean Mermoz 29	14.456.050	13.305.623	14.366.750	13.454.007	13.924.344	13.863.161
Houdeng - Rue de la Reconversion	5.039.553	4.707.142	5.056.665	4.703.300	4.888.840	4.857.856
Total après variation	59.676.882	54.950.420	59.246.970	55.566.202	57.448.496	57.240.581
Total avant variation	57.341.512	57.341.512	57.341.512	57.341.512	57.341.512	57.341.512
Variation	2.335.370	-2.391.092	1.905.458	-1.775.310	106.984	-100.931
	4,1%	-4,2%	3,3%	-3,1%	0,2%	-0,2%
IMMEUBLES COMMERCIAUX						
Total après variation	215.891.810	199.179.626	216.465.780	199.714.540	208.217.746	207.485.820
Total avant variation	207.860.569	207.860.569	207.860.569	207.860.569	207.860.569	207.860.569
Variation	8.031.241	-8.680.943	8.605.211	-8.146.029	357.177	-374.749
	3,9%	-4,2%	4,1%	-3,9%	0,2%	-0,2%
IMMEUBLES DE BUREAUX						
Rhode-St-Genèse - Chée de Waterloo 198	15.034.673	13.789.120	15.031.949	13.839.319	14.431.481	14.392.313
Charleroi - Bd Joseph II 38-40-42	3.162.591	2.890.378	3.142.324	2.919.033	3.029.528	3.023.441
Gosselies - Rue de Namur 138	1.197.576	1.135.684	1.211.254	1.125.153	1.172.107	1.161.153
Alleur - Rue Alfred Deponthière 40	17.845.449	16.698.044	18.094.287	16.525.041	17.329.724	17.213.770
Total après variation	37.240.289	34.513.226	37.479.814	34.408.546	35.962.840	35.790.677
Total avant variation	35.876.758	35.876.758	35.876.758	35.876.758	35.876.758	35.876.758
Variation	1.363.531	-1.363.532	1.603.056	-1.468.212	86.082	-86.081
	3,8%	-3,8%	4,5%	-4,1%	0,2%	-0,2%
TERRAINS						
Loverval - Chée de Philippeville	289.980	289.980	289.980	289.980	289.980	289.980
Gerpennes - Chée de Philippeville 212	1.148.145	1.148.145	1.200.345	1.099.697	1.148.145	1.148.145
Gosselies - Ave Jean Mermoz 29	1.004.723	922.517	993.076	936.094	965.127	962.339
Total après variation	2.442.848	2.360.642	2.483.401	2.325.771	2.403.252	2.400.464
Total avant variation	2.401.858	2.401.858	2.401.858	2.401.858	2.401.858	2.401.858
Variation	40.990	-41.216	81.543	-76.087	1.394	-1.394
	1,7%	-1,7%	3,4%	-3,2%	0,1%	-0,1%
Total général (après variation)	315.251.829	291.003.914	315.675.965	292.015.059	304.032.334	302.917.542
Total général (avant variation)	303.480.697	303.480.697	303.480.697	303.480.697	303.480.697	303.480.697
	11.771.132	-12.476.783	12.195.268	-11.465.638	551.637	-563.155
	3,9%	-4,1%	4,0%	-3,8%	0,2%	-0,2%

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

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

Utilisation des immeubles

La Direction effective considère que l'utilisation actuelle des immeubles de placement présentés à leur juste valeur au bilan est optimale, compte-tenu des possibilités qu'offre le marché locatif et de leurs caractéristiques techniques actuelles et considération faite des délais de délivrance, par les autorités, des permis.

NOTE 06 – Actifs détenus en vue de la vente (en €)

ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE	30-06-22	31-12-21
A. Actifs détenus en vue de la vente	4.737.184	750.000
- Immeubles de placement	4.737.184	750.000

Durant le 1^{er} semestre 2022, la Société a vendu l'immeuble qui était disponible à la vente au 31 décembre 2021 (Site 01 - Jumet - Rue de l'industrie). Cette vente s'est réalisée à une valeur proche de sa juste valeur comme en atteste l'impact limité sur le compte de résultats.

Au 30 juin 2022, les actifs détenus en vue de la vente sont composés des immeubles suivants :

- Site 30 - Marchienne-au-pont,
- Site 42 - Péronnes-lez-Binche.

La Société confirme que ces immeubles sont toujours disponibles à la vente à la date d'arrêt des comptes.

	30-06-22	31-12-21
SOLDE A LA CLOTURE N-1	750.000	1.978.662
Transfert des immeubles disponibles à la location	4.737.184	-630.000
Tournai		-630.000
Marchienne-Au-Pont	3.514.534	
Péronnes-lez-Binche	1.222.650	
Dépenses capitalisées		14.359
Cessions	-750.000	-840.000
Jumet (Frison)		-515.000
Jumet (Industrie)	-750.000	-325.000
Augmentation/(diminution) de juste valeur		226.979
SOLDE A LA CLOTURE N	4.737.184	750.000

NOTE 07 – Actifs financiers courants (en €)

	30-06-22	31-12-21
B. Actifs financiers courants	1.614.648	-
- Instruments de couverture autorisés	1.614.648	-

Suite à l'augmentation des taux d'intérêts durant le 1^{er} semestre 2022, consécutivement à la pression inflationniste engendrée par la guerre en Ukraine, la juste valeur de nos IRS s'est appréciée.

Au 31 décembre 2021, les IRS détenus par la Société avaient une juste valeur négative de 961 k€ contre une valeur positive de 1.615 k€ au 30 juin 2022.

NOTE 08 – Créances commerciales et créances douteuses (en €)

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

Le risque lié aux créances commerciales (risque lié aux locataires) est décrit dans la section « Facteurs de risques » du Rapport Financier Annuel 2021.

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

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

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

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

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

Segmentation du poste « Créances commerciales »		30-06-22	31-12-21
D. Créances commerciales		2.642.124	1.456.659
Clients	I.	359.669	560.242
Factures à établir		1.521.281	251.636
Factures à établir – Covid-19	II.	585.149	735.242
Notes de crédit à recevoir		16.697	-
Créances clients douteux	III.	1.925.910	1.808.251
Réductions de valeur actées sur créances commerciales	IV.	-1.766.582	-1.898.711

Au 30 juin 2022, les créances commerciales augmentent de 1.186 k€ par rapport au 31 décembre 2021. Cette augmentation est principalement expliquée par:

- une augmentation des factures à établir de 1.285 k€ justifiée par les charges de précompte immobilier restant à facturer ; celles-ci étant partiellement compensées par la diminution des factures à établir, elles-mêmes comptabilisées suite aux notes de crédit conditionnelles Covid-19 émises depuis 2020 ;
- une diminution du poste « Clients » de 201 k€ (pour se monter à 360 k€ au 30 juin 2022).

Considération faite de ce qui précède, la Société constate une amélioration sur le 1^{er} semestre de l'ageing des créances, notamment dans la catégorie + de 90 jours, conformément au détail présenté dans les tableaux ci-dessous. Notons qu'une partie de la diminution dans la catégorie > 90 jours est expliquée par le transfert des créances, en créances douteuses.

I. Client

Segmentation du poste « Clients » par structure d'âge	30-06-22	31-12-21
Clients	359.669	560.242
Echu < 30 jours	196.822	130.863
Echu 30 - 59 jours	55.173	64.023
Echu 60 - 89 jours	23.392	41.406
Echu > 90 jours	84.281	323.950

Segmentation du poste « Clients » par type de locataires	30-06-22	31-12-21
Clients	359.669	560.242
Sociétés	349.311	529.542
Personnes physiques	10.358	30.700

II. Factures à établir – Covid-19

Durant les exercices 2020 et 2021, principalement, la Société a émis des notes de crédit en faveur de certains locataires qui avaient été contraints de fermer lors de la pandémie de Covid-19. Ces notes de crédit étaient dans leur grande majorité soumises à une condition de fidélité et ne sont définitivement acquises que lorsque la condition est remplie (entre 2021 et 2025).

En conséquent, la Société comptabilise des factures à émettre pour le montant des notes de crédit émises lorsque la condition n'est pas encore remplie. Ces factures à émettre font l'objet d'une réduction de valeur à 100% (voir Point IV ci-dessous).

III. Créances douteuses

Créances douteuses – Tableau des mouvements	30-06-22	31-12-21
Solde à la fin de l'exercice précédent	1.808.251	2.074.169
Montant des créances reclassées en Créances douteuses	216.062	219.740
Montant des créances considérées comme douteuses et ayant été récupérées auprès desdits clients	-56.869	-103.218
Montant des créances douteuses définitivement perdues pour lesquelles une moins-value a été réalisée	-41.534	-382.440
Solde à la fin de l'exercice	1.925.910	1.808.251

Au 30 juin 2022, le poste « Créances douteuses » est en augmentation de 118 k€ avec un solde cumulé de 1.926 k€. Ce poste comprend des créances sur des clients en faillite, en procédure de redressement judiciaire, ou en difficulté de paiement.

IV. Réductions de valeur sur créances commerciales

Réductions de valeur actées sur créances	30-06-22	31-12-21
RDV sur clients (voir point I.) - taux de perte attendu	21.876	38.063
RDV sur factures à émettre - Covid-19 (voir point II.)	585.149	735.242
RDV sur clients douteux (voir point III.)	1.159.557	1.125.405
	1.766.581	1.898.711

Au 30 juin 2022, les réductions de valeurs comptabilisées sur les créances commerciales s'élèvent à 1.767 k€. Ces réductions de valeur actées se divisent en trois catégories :

- 1.160 k€ pour clients au contentieux, en procédure de redressement judiciaire ou en faillite ;
- 585 k€ suite aux accords « conditionnels » intervenus avec certains locataires fermés au public et actifs dans le segment du retail en raison de la crise sanitaire ;
- 22 k€ pour réduction de valeur forfaitaire résultant de l'application de la norme IFRS 9 établie sur les expériences statistiques, passées, de paiements. La diminution des réductions forfaitaire est expliquée par la diminution des créances commerciales et l'amélioration du taux de perte attendu.

Réductions de valeur actées sur créances – Tableau des mouvements	30-06-22	31-12-21
Solde à la fin de l'exercice précédent	-1.898.711	-2.032.942
Montant des nouvelles réductions de valeur actées	-75.410	-574.770
Montant des réductions de valeur extournées suite à la récupération des créances douteuses	10.108	93.515
Montant des réductions de valeur extournées relatives à des créances définitivement perdues pour lesquelles une moins-value a été réalisée	31.150	132.256
Montant des autres réductions de valeur extournées	166.282	483.231
Solde à la fin de l'exercice	-1.766.582	-1.898.711

V. Rotations créances

ROTATION		30-06-22	31-12-21
Créances commerciales (Actif II.D.)	a	2.642.124 €	1.456.659 €
Loyers (Résultat global I.A.)	b	10.057.957 €	18.947.587 €
Durée exercice en jours	c	183	365
Rotation en jours	d = (a : b) x c	47,9	28,1

En moyenne, les créances sont payées par nos débiteurs avec un délai de 48 jours calendrier. L'augmentation par rapport au 31 décembre 2021 est imputable au montant important de factures à établir et portant sur le précompte immobilier de l'exercice en cours. Au 30 juin 2021, et pour le même motif, la rotation en jours était de 54,0.

NOTE 09 – Comptes de régularisation de l'actif (en €)

	30-06-22	31-12-21
G. Comptes de régularisation	835.745	1.401.726
Charges immobilières payées d'avance	491.286	741.750
Autres	344.459	659.977

Les comptes de régularisation de l'actif diminuent de 566 k€ par rapport au 31 décembre 2021.

Charges immobilières payées d'avance

La diminution des charges immobilières payées d'avances par rapport au 31 décembre 2021 (- 250 k€) est principalement expliquée par :

- la diminution des primes d'assurances à reporter (- 105 k€) dont les factures sont habituellement reçues en décembre pour l'année suivante,
- la diminution des gratuités locatives (-83 k€) conformément à l'étalement prévu de celle-ci jusqu'au premier break.

Autres

La diminution des autres comptes de régularisation (- 316 k€) par rapport au 31 décembre 2021 s'explique principalement par :

- la régularisation de la TVA à récupérer (frais généraux) pour les années 2020 et 2021 durant le 1^{er} semestre (- 305 k€),
- la comptabilisation d'un montant de TVA à récupérer (frais généraux) pour les 6 premiers mois de l'exercice (+ 83 k€),
- la diminution des indemnités de sinistre à recevoir (- 54 k€) suite à une réestimation de celles-ci (site 50...) ou leur paiement par la compagnie d'assurance (sinistre the Room...)

NOTE 10 – Capital social**Structure de l'actionariat et déclaration de participations importantes au cours de la période sous revue**

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

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

Lorsque, à la suite d'événements qui ont modifié la répartition des droits de vote, le pourcentage de droits de vote attachés aux titres, détenus directement ou indirectement, atteint, dépasse ou tombe en-dessous des seuils fixés ci-dessus, une même notification est obligatoire, même s'il n'y a eu ni acquisition, ni cession. La notification doit être effectuée le plus tôt possible et au plus tard dans un délai de quatre (4) jours de cotation, commençant le jour de cotation suivant la date à laquelle la personne tenue à notification a connaissance de l'acquisition ou de la cession, ou du droit d'exercer des droits de vote, ou à laquelle elle aurait dû en avoir connaissance, compte-tenu des circonstances.

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

Au niveau de WEB SA, il existe un accord de concert liant les membres de la famille WAGNER (à savoir M. Robert Jean WAGNER, M. Robert Laurent WAGNER, Mme Valérie WAGNER et Mme Claire FONTAINE), tant directement qu'au travers de la Stichting Administratie Kantoor Valaur (S.A.K.). L'accord de concert

porte sur l'exercice des droits de vote, en vue de mener une politique commune durable, ainsi que sur l'acquisition et la cession de titres conférant le droit de vote. Au total, cette action de concert représente 49,03% du total des droits de vote.

Sur la base des informations reçues au 30 juin 2022, la structure de l'actionariat de WEB SA s'établit comme présenté en page 23 de ce rapport.

Évolution du capital social de la SIR

Au 30 juin 2022, le capital social de WEB SA 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.

	Capital social	Nombre d'actions	Commentaires
17-09-98	4.969.837 €	2.028.860	Offre publique initiale
26-02-99	4.973.268 €	2.028.996	Émission de 136 actions suite à la fusion par absorption de la SA IMMOWA
	4.984.671 €	2.029.982	Émission de 986 actions suite à la fusion par absorption de la SA CEMS et la SA WINIMO
06-10-00	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
30-09-04	6.700.000 €	2.302.791	Emission de 272.809 actions suite à la fusion par absorption de la SA IMOBEC
08-12-10	9.212.498 €	3.166.337	Émission de 863.546 actions suite à l'augmentation de capital avec droits de préférence
30-06-11	10.000.000 €	3.166.337	Augmentation du capital social par incorporation du compte « Primes d'émissions » à concurrence de 787.502 €

NOTE 11 – Catégories d'instruments financiers (en €)

	30-06-22		31-12-21		Hiérarchie de juste valeur
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
ACTIFS FINANCIERS					
Actifs financiers disponibles à la vente					Niveau 3
Juste valeur par le biais du compte de résultats					
Instruments de couverture autorisés	1.614.648	1.614.648	-	-	Niveau 2
Prêts et créances					
Dépôts versés					Niveau 2
Créances commerciales	2.642.124	2.642.124	1.456.659	1.456.659	Niveau 2
Autres créances	25.181	25.181	23.619	23.619	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	675.997	675.997	550.984	550.984	Niveau 2
PASSIFS FINANCIERS					
Juste valeur par le biais du compte de résultats					
Instruments de couverture autorisés	-	-	961.290	961.290	Niveau 2
Coût amorti					
Dettes financières court terme	24.818.186	24.818.186	17.989.367	17.989.367	Niveau 2
Dettes financières long terme	114.316.651	114.218.187	120.703.235	120.703.235	Niveau 2
Dettes commerciales	836.319	836.319	1.035.728	1.035.728	Niveau 2
Autres dettes	24.859	24.859	41.792	41.792	Niveau 2

Veillez vous référer aux Notes 11 et 12 détaillant les dettes financières

NOTE 12 – Passifs non courants (en €)

	30-06-22	31-12-21
I. Passifs non courants	114.438.211	120.778.235
A. Provisions	121.560	75.000
B. Dettes financières non courantes	114.316.651	120.703.235
- Etablissements de crédit	114.115.387	120.542.940
- Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis	363.806	403.678
- Roll over BNP Paribas Fortis	5.000.000	5.000.000
- Roll over Belfius	8.500.000	8.500.000
- Roll over Belfius	2.280.000	2.280.000
- Roll over Belfius	6.080.000	6.080.000
- Roll over Belfius	6.600.000	6.600.000
- Roll over Belfius	2.640.000	2.640.000
- Roll over Belfius	3.960.000	3.960.000
- Roll over Belfius	2.875.000	2.875.000
- Roll over Belfius	2.615.000	2.615.000
- Roll over Belfius	3.000.000	3.000.000
- Roll over Belfius	4.175.000	4.175.000
- Roll over Belfius	13.000.000	13.000.000
- Roll over Belfius	6.700.000	6.700.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	3.800.000	3.800.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	700.000	700.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	-	250.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	6.500.000	6.500.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	6.500.000	6.500.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	4.000.000	4.000.000
- Crédit d'investissement bullet Belfius	9.500.000	9.500.000
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	5.000.000	5.000.000
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	9.000.000	9.000.000
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	-	6.000.000
- Crédit d'investissement amortissable Belfius	1.326.582	1.464.262
- Garanties locatives reçues	201.264	160.295

Provisions

Au 30 juin 2022, une provision de 122 k€ a été constituée pour faire face aux frais relatifs à un litige avec un locataire (75 k€ au 31 décembre 2021). Suite à l'effondrement d'une partie du plafond, celui-ci estime avoir subi un dommage lié à la fermeture de son commerce.

Dettes financières non courantes

Globalement, sur le 1^{er} semestre 2022, les dettes financières non courantes ont diminué de 6.387 k€ alors que les dettes financières courantes, détaillées en Note 13, ont augmenté de 6.829 k€. Le taux d'endettement de la Société est resté constant aux alentours de 46%.

Cette diminution des dettes financières non courantes s'explique comme suit :

- le transfert en dettes financières courantes de deux crédits amortissables pour un montant de 178 k€,
- le transfert en dettes financières courantes d'un crédit d'investissement et d'un crédit roll-over pour un total de 6.250 k€ (échéance au 30 juin 2023).

La Société a également souscrit des crédits roll-over, à taux variable, qui seront mis à disposition durant le second semestre 2022. Ces crédits se détaillent comme suit :

- deux crédits roll-over à taux variable de 3.420 k€ chacun et visant à refinancer un roll-over de 6.840 k€ arrivé à échéance le 30 juin 2022. Ces deux crédits, qui sont couverts par un IRS, ont des maturités en 2027 et 2028 ;
- trois crédits roll-over, à taux variable, de 1.650 k€ chacun et visant à financer de nouvelles acquisitions. Ces trois crédits ont des maturités en 2027, 2028 et 2029.

NOTE 13 – Dettes financières courantes et instruments dérivés (en €)

	30-06-22	31-12-21
B. Dettes financières courantes	24.818.186	17.989.367
- Straight loan banque Belfius	3.600.000	4.000.000
- Straight loan banque BNP Paribas Fortis	3.775.000	2.800.000
- Emprunts long terme BNP Paribas Fortis (échéant dans l'année)	4.000.000	4.000.000
- Emprunts long terme Belfius (échéant dans l'année)	6.840.000	6.840.000
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis (échéant dans l'année)	6.000.000	-
- Roll over BNP Paribas Fortis (échéant dans l'année)	250.000	-
- Emprunts court terme BNP Paribas Fortis	79.159	77.997
- Emprunts court terme Belfius	274.026	271.370
C. Autres passifs financiers courants	-	961.290
- Juste valeur des instruments dérivés	-	961.290

L'augmentation des dettes financières courantes de 6.829 k€ provient principalement :

- du transfert à court terme de deux emprunts échéant dans l'année pour 6.250 k€,
- de l'augmentation de 575 k€ de straight loans.

Concernant les autres passifs financiers courants, se référer à la Note 07.

NOTE 14 - Dettes financières courantes et non courantes (en €)

Dans la continuité de sa politique financière, la Société maintient sa politique de financement à long terme en considération du fait qu'il y a lieu de financer ses actifs immobiliers investis à long terme par des emprunts à long terme.

Considérant le fait que la Société finance l'ensemble de ses travaux immobiliers et de ses acquisitions par emprunts bancaires et compte tenu de l'incertitude persistante liée à l'évolution du taux Euribor 3 mois, la Société applique une stratégie prudente qui consiste soit à emprunter à taux fixe, soit à taux variable assorti d'une couverture IRS (IRS = swap de taux d'intérêts, où la Société reçoit le taux variable et paye le taux fixe contractuel) en fonction des prévisions reçues des salles des marchés.

Tableau détaillé des utilisations de crédits bancaires au 30/06/2022 et flux de trésorerie futurs qui en découlent pour la Société

Immeuble	Organismes	Type	Taux	Date fin d'emprunt	Taux	< ou = 1 an Nominal	> 1 an et < 5 ans Nominal	> 5 ans Nominal	Nominal - total 30/06/2022	Intérêts bruts contractuels - total 30/06/2022
Berchem	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30-09-27	2,68%	79.159 €	341.116 €	22.689 €	442.965 €	35.861 €
Tous	Belfius	LT	Variable	30-09-23	Euribor + marge fixe	- €	8.500.000 €	- €	8.500.000 €	123.973 €
Tous	Belfius	LT	Variable	12-05-25	Euribor + marge fixe	- €	13.000.000 €	- €	13.000.000 €	220.574 €
Tous	BNP Paribas Fortis	CT	Variable	Illimitée	Euribor + marge fixe	3.775.000 €	- €	- €	3.775.000 €	1.133 €
Tous	Belfius	CT	Variable	Illimitée	Euribor + marge fixe	3.600.000 €	- €	- €	3.600.000 €	960 €
Tous	Belfius	LT	Fixe	30-09-23	1,15%	- €	9.500.000 €	- €	9.500.000 €	138.687 €
Tous	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30-11-22	1,48%	4.000.000 €	- €	- €	4.000.000 €	25.160 €
St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30-04-24	Euribor + marge fixe	- €	3.800.000 €	- €	3.800.000 €	81.331 €
St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30-04-24	Euribor + marge fixe	- €	700.000 €	- €	700.000 €	14.982 €
St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30-06-23	Euribor + marge fixe	250.000 €	- €	- €	250.000 €	3.168 €
St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30-04-24	1,60%	- €	9.000.000 €	- €	9.000.000 €	268.000 €
St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30-06-23	1,57%	6.000.000 €	- €	- €	6.000.000 €	95.508 €
Site 9	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	02-01-25	Euribor + marge fixe	- €	5.000.000 €	- €	5.000.000 €	87.752 €
Péruwelz	Belfius	LT	Variable	30-06-25	Euribor + marge fixe	- €	2.280.000 €	- €	2.280.000 €	60.315 €
Péruwelz	Belfius	LT	Variable	30-06-24	Euribor + marge fixe	- €	6.080.000 €	- €	6.080.000 €	94.930 €
Péruwelz	Belfius	LT	Variable	30-06-22	Euribor + marge fixe	6.840.000 €	- €	- €	6.840.000 €	- €
Alleur	Belfius	LT	Variable	20-01-26	Euribor + marge fixe	- €	6.600.000 €	- €	6.600.000 €	319.367 €
Alleur	Belfius	LT	Variable	20-01-27	Euribor + marge fixe	- €	2.640.000 €	- €	2.640.000 €	172.161 €
Alleur	Belfius	LT	Variable	20-01-27	Euribor + marge fixe	- €	3.960.000 €	- €	3.960.000 €	221.416 €
Alleur	Belfius	LT	Variable	30-06-25	Euribor + marge fixe	- €	2.875.000 €	- €	2.875.000 €	130.416 €
Houdeng	Belfius	LT	Variable	30-06-26	Euribor + marge fixe	- €	2.615.000 €	- €	2.615.000 €	166.617 €
Houdeng	Belfius	LT	Fixe	31-12-27	1,95%	274.026 €	1.176.040 €	150.542 €	1.600.608 €	121.911 €
Rhode-St-Genèse	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	31-01-24	Euribor + marge fixe	- €	6.500.000 €	- €	6.500.000 €	187.453 €
Rhode-St-Genèse	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	31-01-26	Euribor + marge fixe	- €	6.500.000 €	- €	6.500.000 €	430.809 €
Tous	Belfius	LT	Variable	31-05-26	Euribor + marge fixe	- €	3.000.000 €	- €	3.000.000 €	168.143 €
Tous	Belfius	LT	Variable	31-05-27	Euribor + marge fixe	- €	- €	4.175.000 €	4.175.000 €	302.015 €
Site 9	Belfius	LT	Variable	31-08-28	Euribor + marge fixe	- €	- €	6.700.000 €	6.700.000 €	557.479 €
Tous	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	31-01-26	Euribor + marge fixe	- €	4.000.000 €	- €	4.000.000 €	196.650 €
Tous	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30-09-26	1,55%	- €	5.000.000 €	- €	5.000.000 €	334.326 €
						24.818.186 €	103.067.157 €	11.048.231 €	138.933.573 €	4.561.095 €

Covenants contractuels avec les banques partenaires

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

La Société :

- déclare qu'elle dispose de la pleine propriété de tous ses actifs et avoirs figurant dans ses états financiers, qui ne sont et/ou ne seront pas chargés par quelconque droit, privilège, hypothèque ou saisie ;
- s'engage au maintien du statut de SIR et d'en respecter le cadre légal, en application de la Loi du 12 mai 2014 et de son Arrêté Royal du 13 juillet 2014 et de leur(s) adaptation(s) successive(s) ;
- 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 ;
- s'engage à confier aux partenaires financiers un volume d'opérations financières proportionnel aux lignes de crédit octroyées ;
- s'engage à respecter un ratio de couverture de la dette (« Debt service cover ratio » ou « DSCR ») > 2, et ce, sur base non consolidée, aussi longtemps que la Banque ne sera pas intégralement remboursée en principal, intérêts et accessoires.

Au 30 juin 2022, il ressort des états financiers de la Société un $DSCR^1 = \text{Loyers (Cf. Rubrique I.a Loyers)} / (\text{XXI. Charges d'intérêts nettes (Cf. Rubrique XXI)} + \text{Remboursement en capital des crédits d'investissement})$ de 8,2 contre 7,0 au 31 décembre 2021. Cette augmentation est expliquée par la diminution du taux moyen d'emprunt par rapport à l'exercice précédent suite à l'échéance de certains IRS durant le semestre et à l'augmentation du total des capitaux propres et du passif.

En outre, la Société 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 15 – Contrats d'instruments de couverture (en €)

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

Au 30 juin 2022, le nominal de l'ensemble de ces couvertures de taux est de 62,1 M€ (dont 27,3 M€ de dérivés à départ forward) à comparer aux 103,4 M€ de crédits bancaires à taux variable, ce qui donne un montant de crédits à taux fixe, ou fixés par IRS, de 97.664 k€.

Pour apprécier ce risque, veuillez vous référer au rapport de risques du RFA 2021 (Risque n°4.3. « Risque de volatilité des taux d'intérêt » en page 43).

¹ Debt service coverage ratio = taux de couverture de la dette

Immeuble	Organismes	Nominal	Crédits souscrits à taux Fixe	Crédits souscrits à taux variable	Crédits à taux variables couverts par un IRS	Crédits souscrits à taux variable non couverts par un IRS	Impact sur le Résultat Net d'une Var. de + 10 bp Euribor 3 mois pdt 1 an
Berchem	BNP Paribas Fortis	442.965	442.965				
Tous	Belfius	8.500.000		8.500.000	8.500.000		
Tous	Belfius	13.000.000		13.000.000	13.000.000		
Tous	BNP Paribas Fortis	3.775.000		3.775.000		3.775.000	3.775
Tous	Belfius	3.600.000		3.600.000		3.600.000	3.600
Tous	Belfius	9.500.000	9.500.000				
Tous	BNP Paribas Fortis	4.000.000	4.000.000				
St-Georges	BNP Paribas Fortis	3.800.000		3.800.000		3.800.000	3.800
St-Georges	BNP Paribas Fortis	700.000		700.000		700.000	700
St-Georges	BNP Paribas Fortis	250.000		250.000		250.000	250
St-Georges	BNP Paribas Fortis	9.000.000	9.000.000				
St-Georges	BNP Paribas Fortis	6.000.000	6.000.000				
Site 9	BNP Paribas Fortis	5.000.000		5.000.000	5.000.000		
Péruwelz	Belfius	2.280.000		2.280.000	2.280.000		
Péruwelz	Belfius	6.080.000		6.080.000	6.080.000		
Péruwelz	Belfius	6.840.000		6.840.000		6.840.000	6.840
Alleur	Belfius	6.600.000		6.600.000	6.600.000		
Alleur	Belfius	2.640.000		2.640.000		2.640.000	2.640
Alleur	Belfius	3.960.000		3.960.000	3.960.000		
Alleur	Belfius	2.875.000		2.875.000	2.875.000		
Houdeng	Belfius	2.615.000		2.615.000		2.615.000	2.615
Houdeng	Belfius	1.600.608	1.600.608				
Rhode-St-Genèse	BNP Paribas Fortis	6.500.000		6.500.000		6.500.000	6.500
Rhode-St-Genèse	BNP Paribas Fortis	6.500.000		6.500.000		6.500.000	6.500
Tous	Belfius	3.000.000		3.000.000	3.000.000		
Tous	Belfius	4.175.000		4.175.000	4.125.000	50.000	50
Site 9	Belfius	6.700.000		6.700.000	6.700.000		
Tous	BNP Paribas Fortis	4.000.000		4.000.000		4.000.000	4.000
Tous	BNP Paribas Fortis	5.000.000	5.000.000				
	TOTAL	138.933.573	35.543.573	103.390.000	62.120.000	41.270.000	41.270
	% relatifs	100,0%	25,6%	74,4%			
	% relatifs			100,00%	60,1%	39,9%	

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

Organismes	Date début	Date fin	IRS nominal	Taux fixe	Floor	Juste valeur 30/06/2022	Charge nette d'intérêts à payer < ou = 1 an	Charge nette d'intérêts à payer 1 an et < 5 ans	Charge nette d'intérêts à payer > 5 ans
Belfius	30-09-16	29-09-23	8.500.000	0,51%		57.302	43.350	10.838	
Belfius	29-06-18	30-06-25	2.280.000	0,75%		49.930	17.100	34.341	
Belfius	29-06-18	28-06-24	6.080.000	0,62%		83.052	37.392	37.392	
BNP Paribas Fortis	02-01-19	01-01-25	5.000.000	0,16%		103.277	8.000	12.110	
Belfius	12-08-21	12-05-25	13.000.000	0,53%		329.512	68.250	127.875	
Dérivés actifs			34.860.000			623.073	174.092	222.555	-
Belfius	31-12-22	31-08-28	6.700.000	0,49%	-1,53%	558.352	16.415	131.320	39.053
Belfius	31-12-22	20-01-26	6.600.000	0,56%		244.712	18.480	94.938	
Belfius	01-01-23	31-12-25	5.000.000	1,71%		10.855	42.750	214.924	
Belfius	01-01-23	31-12-24	5.000.000	1,62%		8.123	40.500	122.390	
Belfius	01-04-24	20-01-27	3.960.000	0,52%		169.534		73.543	
Dérivés inactifs			27.260.000			991.576	118.145	637.116	39.053

NOTE 16 – Dettes commerciales et autres dettes courantes (en €)

	30-06-22	31-12-21
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.175.613	1.558.319
b. Autres	3.175.613	1.558.319
Fournisseurs	836.319	1.035.728
Impôts, rémunérations et charges sociales	2.339.294	522.591

Fournisseurs

Au 30 juin 2022, les dettes fournisseurs s'élèvent à 837 k€, en diminution de 199 k€ par rapport au 31 décembre 2021.

Cette variation n'appelle pas de commentaires particuliers et provient d'une différence dans le timing de réception / paiement des factures fournisseurs.

Impôts, rémunérations et charges sociales

Au 30 juin 2022, le solde de la rubrique impôts, rémunérations et charges sociales est de 2.339 k€.

Son évolution par rapport au 31 décembre dernier s'explique par l'enregistrement de la dette de précompte immobilier pour l'année 2022, soit 2.211 k€. A noter que cette dette était pratiquement soldée pour l'année 2021 au 31 décembre 2021.

Au 30 juin 2022, la Société a une créance de TVA de 19 k€ (suite à la régularisation de TVA relative à 2021) contre une dette de 111 k€ au 31 décembre 2021.

NOTE 17 – Comptes de régularisation du passif (en €)

	30-06-22	31-12-21
F. Comptes de régularisation	1.495.980	909.031
Revenus immobiliers perçus d'avance	1.415.283	855.464
Intérêts et autres charges courus non échus	80.696	53.566

Les comptes de régularisation du passif augmentent de 587 k€ par rapport au 31 décembre 2021.

Cette augmentation est principalement expliquée par l'augmentation des revenus immobiliers perçus d'avance qui s'élevait à 855 k€ au 31 décembre 2021 contre 1.415 k€ au 30 juin 2022, influencé à la hausse en raison de l'absorption en septembre 2021, par la Société, de ses deux filiales.

NOTE 18 - Revenus locatifs (en €)

	30-06-22	30-06-21
I. Revenus locatifs	9.972.232	8.885.259
A. Loyers	10.057.957	8.936.170
C. Gratuités locatives	-85.725	-50.912

Au 30 juin 2022, les revenus locatifs de la Société s'élèvent à 9.972 k€ contre 8.885 k€ pour la même période de l'année précédente. L'augmentation de 1.087 k€ est principalement expliquée par les éléments suivants :

- 6 mois de revenus locatifs en 2022 pour les deux immeubles acquis lors de la fusion de septembre 2021 (Loncin / Alleur et Houdeng) contre aucun lors de l'exercice précédent (+ 738 k€) ;
- l'arrivée de nouveaux locataires tels que Verdon (site 08), SND (site 38), Jacops Sud et Janssens field services (site 33), Casa (site 13)... ;
- des notes de crédit Covid conditionnelles définitivement acquises par les locataires (- 150 k€). A noter que ces notes de crédit avaient été octroyées en raison des vagues successives de Covid lorsqu'elles ont contraint ces locataires à fermer leur commerce ;
- des indexations de loyers sur base de l'évolution des prix à la consommation.

La Société souligne que le taux d'occupation économique a augmenté par rapport au 31 décembre 2021 pour s'établir à 96,17% au 30 juin 2022.

NOTE 19 – Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)

	30-06-22	30-06-21
V. Récupération de charges locatives et de taxes	2.419.123	2.191.862
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire à charge du locataire	531.556	586.999
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	1.887.567	1.604.864

	30-06-22	30-06-21
VII. Charges locatives et taxes	-2.796.240	-2.734.596
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-720.623	-836.034
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2.075.618	-1.898.562

Il ressort de la comparaison entre les 2 rubriques V et VII ci-dessous que les taux de récupération sont les suivants :

	30-06-22	30-06-21
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	73,8%	70,2%
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	90,9%	84,5%

Charges locatives exposées par le propriétaire

Le taux de refacturation des charges locatives exposées par le propriétaire augmente de 70,2% à 73,8%. Pour mémoire, il n'était que de 67,8% au 30 juin 2020. Cette amélioration s'explique principalement par l'augmentation du taux d'occupation et par le transfert, au nom de locataires, de plusieurs compteurs initialement non refacturés.

Nous notons une diminution des charges locatives exposées par le propriétaire et en particulier une diminution des énergies. Cette diminution s'explique, au-delà du transfert des compteurs évoqués précédemment, par un hiver 2022 peu rude et le fait que la Société a conclu des contrats d'énergie long terme (limitant l'impact de la hausse des coûts de l'énergie).

Précomptes et taxes sur immeubles loués

Le taux de refacturation des précomptes immobiliers et taxes sur immeubles augmente de 84,5% à 90,9%. Cette augmentation est, en grande partie, expliquée par l'augmentation du taux d'occupation durant le 1^{er} semestre 2022 et le fait que les deux immeubles incorporés suite à leur absorption par la Société soient loués à 100%.

NOTE 20 – Frais techniques (en €)

	30-06-22	30-06-21
IX. Frais techniques	-1.125.969	-1.558.540
A. Récurrents	-101.085	-88.792
Primes d'assurance	-101.085	-88.792
B. Non récurrents	-1.024.884	-1.469.748
Grosses réparations	-908.394	-1.178.387
Sinistres	-116.490	-291.362

Grosses réparations

Les dépenses de grosses réparations directement prises en charges durant la période s'élèvent à 908 k€. Elles ont diminué de 270 k€ par rapport à la même période l'exercice précédent.

Les principales réparations se sont concentrées sur les sites suivants :

- Site 02 (Couillet) - 58 k€ - Remise en conformité du système de désenfumage ;
- Site 08 (Glacerie - Courcelles) - 51 k€ - Réparation de toiture, réfection de joints de dilatation et réparation de tôles ;
- Site 13 (City Nord - Gosselies) - 54 k€ - Réparation de toiture, remplacement de portes sectionnelles, et remise en état de chambre de visite ;
- Site 15 (Rhode-Saint-Genèse) - 77 k€ - Travaux de désaffectation de tuyauterie, remplacement de fenêtres et réparation de châssis ;
- Site 24 (Emailleries - Gosselies) - 45 k€ - Remplacement de portes sectionnelles, re fixation de tôles et réparation de toitures ;

- Site 30 (Marchienne-au-pont) - 110 k€ - Placement d'un filet de protection, remplacement de porte, réparation de descente d'eau, remplacement de carreaux cassés et réparation de toiture et corniches ;
- Site 37 (Bultia Village - Gerpinnes) - 134 k€ - Travaux de nettoyage et de réfection de la façade.

Sinistres

Les sinistres diminuent de 175 k€ par rapport au 30 juin 2021 pour s'établir à 116 k€. Notons que plusieurs sinistres non-couverts, ou des frais pour des sinistres déjà entièrement indemnisés, ont eu lieu durant le 1^{er} semestre.

Les indemnités relatives aux sinistres sont comptabilisées dans la rubrique XV. Autres revenus et charges d'exploitation.

NOTE 21 - Frais de gestion immobilière (en €)

	30-06-22	30-06-21
XII. Frais de gestion immobilière	-1.278.644	-1.216.862
A. Honoraires versés aux gérants (externes)	-961.278	-916.011
Honoraires de la gérance (TVAC)	-287.375	-287.375
Rémunérations des organes de gouvernance	-636.979	-591.259
Honoraires de l'Expert immobilier	-36.924	-37.378
B. Charges de gestion d'immeubles	-317.366	-300.850
Avocats	-23.086	-37.663
Taxes et redevances	-155.593	-150.799
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-138.687	-112.388

La rémunération des organes de gouvernances se détaille comme suit:

Rémunération des organes de Gouvernance (en €)	30-06-22	30-06-21
Dirigeants effectifs	563.584	510.301
dont CEO	189.313	175.685
Administrateurs CA	60.690	69.463
Comité d'audit	12.705	11.495
TOTAL	636.979	591.259

Rémunération des organes de gouvernance

L'augmentation de la rémunération des organes de gouvernance s'explique principalement par l'augmentation de la rémunération des Dirigeants effectifs liée à l'évolution des prix à la consommation.

Charges (internes) de gestion d'immeubles

Afin de s'aligner sur le traitement comptable effectué par d'autres SIR's en Belgique, et comme mentionné dans le RFA au 31 décembre 2021, la rémunération des personnes en charge du Facility et du Property management a été reclassée des frais généraux et des frais techniques (où ils étaient initialement comptabilisés) vers les charges de gestion immobilière dans la rubrique « charges (internes) de gestion des immeubles ». Afin d'assurer une comparabilité adéquate, les chiffres 2021 ont été retraités.

NOTE 22 – Frais généraux de la société (en €)

	30-06-22	30-06-21
XIV. Frais généraux de la société	-682.321	-696.444
Frais financiers et comptables	-151.507	-147.246
Honoraires commissaires réviseurs	-33.474	-51.169
Honoraires experts externes	-89.781	-107.043
Honoraires juridiques	-7.453	-14.249
Frais véhicules et matériel d'exploitation	-29.717	-33.511
Frais fournitures de bureau	-33.622	-41.449
Frais impression rapport	-17.978	-30.860
Frais de secrétariat et marketing	-156.181	-155.201
Prestations et fournitures informatiques	-68.900	-54.832
Participations séminaires, formations, foires, réceptions, sponsoring	-20.367	-1.152
Formalités légales et cotisations	-57.489	-51.094
Autres frais généraux	-15.851	-8.637

Au 30 juin 2022, les frais généraux sont en diminution de 14 k€ par rapport à la même période de l'exercice précédent, ce qui se justifie comme suit :

- les « honoraires commissaires réviseurs » diminuent (- 18 k€) suite à la fusion par absorption des deux filiales ;
- Les « honoraires experts externes » diminuent (- 17 k€) en raison, en 2021, de travaux spécifiques à la mise en conformité des statuts et à la transformation de la forme juridique ;
- les « participations aux séminaires, formations, foires, réception et sponsoring » augmentent (+ 19 k€) suite à divers événements organisés, en particulier, à la participation au MIPIM durant le mois de mars 2022.

Notons que les chiffres comparatifs ont été retraités ; se référer à la Note 21 pour plus de détail sur ce retraitement.

NOTE 23 – Charges d'intérêts nettes (en €)

	30-06-22	30-06-21
XXI. Charges d'intérêts nettes	-1.052.871	-1.138.459
A. Intérêts nominaux sur emprunt	-817.182	-748.611
B. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-235.689	-389.848

Les charges d'intérêts nettes diminuent de 86 k€ par rapport à la même période l'année précédente. Cette diminution est principalement expliquée par :

- l'augmentation des intérêts nominaux sur emprunts (+ 69 k€) principalement expliquée par l'augmentation du taux Euribor 3M sur le marché et, dans une moindre mesure, à l'augmentation du nominal moyen emprunté ;
- la diminution des charges résultants d'instruments de couverture autorisés (- 154 k€) suite à l'échéance de deux IRS (15 M€ et 13 M€).

Au 30 juin 2022 le taux d'emprunt moyen calculé en divisant les charges d'intérêts nettes de la période par les dettes financières à la date de clôture s'élève à 1,52% contre 1,67% au 30 juin 2021 et 1,61% au 31 décembre 2021. Notons que le taux moyen d'emprunts, hors IRS, augmente de 1,10% au 30 juin 2021 à 1,18% au 30 juin 2022.

NOTE 24 – Résultat par action

WEB SA 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 la période (numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de la période (dénominateur). Dans la mesure où il n'y a pas d'instruments dilutifs chez WEB SA, les résultats de base et dilués sont identiques.

Informations concernant l'action (IAS 33.73 et 33.73A)

	30/06/2022	30/06/2021
Résultat net de l'exercice (numérateur)	8.209.494 €	5.127.492 €
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	3.166.337	3.166.337
Résultat de base par action	2,59 €	1,62 €
Résultat dilué par action	2,59 €	1,62 €

	30/06/2022	30/06/2021
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	2,10 €	1,59 €
Résultat sur portefeuille	0,02 €	0,26 €
Résultat d'exploitation	2,11 €	1,86 €
Résultat financier	0,48 €	-0,24 €
<i>Résultat financier hors variations de juste valeur</i>	-0,33 €	-0,34 €
Résultat avant impôt	2,59 €	1,62 €
Impôt	-0,00 €	0,00 €
Résultat de l'exercice de base et dilué par action	2,59 €	1,62 €

Autres informations par action

	30/06/2022	31/12/2021
Actif Net	165.321.543 €	162.938.109 €
Nombre d'actions	3.166.337	3.166.337
Valeur unitaire intrinsèque d'une action	52,21 €	51,46 €
Cours de bourse à la date de clôture	37,50 €	42,00 €

Résultat distribuable (Annexe C de l'AR SIR)

	30/06/2022		30/06/2021	
	/ action		/ action	
Résultat net de l'exercice	8.209.494 €	2,59 €	5.127.492 €	1,62 €
+ Amortissements				
+ Réductions de valeur	83.065 €	0,03 €	474.837 €	0,15 €
- Reprises de réduction de valeurs	-215.194 €	-0,07 €	-433.233 €	-0,14 €
- Reprises de loyers cédés et escomptés				
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	2.022 €	0,00 €	- €	- €
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-54.222 €	-0,02 €	-837.627 €	-0,26 €
+/- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.575.938 €	-0,81 €	-317.938 €	-0,10 €
+ / - Autres éléments non monétaires				
Résultat corrigé (A)	5.449.228 €	1,72 €	4.013.530 €	1,27 €
+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice	354.659 €	0,11 €		
- 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	-354.659 €	-0,11 €		
+ 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)	-	-	-	-
Résultat distribuable (A) + (B)	5.449.228 €	1,72 €	4.013.530 €	1,27 €
Nombre d'actions	3.166.337		3.166.337	
Résultat distribuable de la période, de base et dilué par action	1,72 €	1,72 €	1,27 €	1,27 €

NOTE 25 – 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 SA. Certains actionnaires et/ou administrateurs de la SIR WEB SA sont également actionnaires et/ou administrateurs des sociétés reprises ci-après et pourraient dès lors exercer une certaine influence sur ces sociétés.

La Société souligne que ces parties liées n'ont pas d'autres avantages postérieurs à l'emploi (IAS 19), de quelque nature que ce soit.

En ce qui concerne la Direction effective, qui au sens de l'IAS 24.9 est considérée comme membre clé du management, nous référons le lecteur à la Note 21 des Etats financiers.

¹ Les transactions visées par cette note sont également visées par l'Art. 37 de l'AR du 13/07/2014 relatif aux SIR. Au cours des deux années comptables, aucune de ces opérations n'a été conclue dans des conditions sortant du cadre normal des affaires de la SIR.

² Les montants positifs correspondent à des créances ou des charges de la SIR alors que les montants négatifs correspondent à des dettes ou des produits.

Transactions

Sociétés liées	Type de prestations	30-06-22	30-06-21
WEPS SA - BE0463.639.412	Administrateur unique :		
	- Honoraires de l'administrateur unique	287.375	287.375
	- Frais financiers et comptables	151.507	69.791
	- Frais de gestion du parc immobilier	67.876	77.455
	- Frais de gestion du service commercial	52.676	34.933
	- Frais de secrétariat et marketing	156.181	154.901
	- Frais techniques	-	64.823
	- Entretien et réparation immobilier	5.719	3.371
	- Frais de véhicules	67.016	68.450
	- Rémunération Administrateurs, Comité d'audit et frais	73.395	80.958
	- Prestations et fournitures informatiques	67.489	54.832
	- Frais divers	54.886	51.204
W.TEAM SA - BE0478.981.050	Société de services, entretiens et petites réparations sur les immeubles de placements	315.112	378.585
	Société de services, grosses réparations sur les immeubles de placements	32.655	85.100
SPP SA - BE0864.622.465	Locataire de bureaux (revenu)	-24.777	-2.833

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

Sociétés liées	30-06-22	31-12-21
WEPS SA BE0463.639.412	-360.535	-329.558
W.TEAM SA BE0478.981.050	-	-9.192

Note 26 - Evénements marquants survenus après la clôture

Les états financiers au 30 juin 2022 tels que présentés ne sont à notre connaissance pas susceptibles d'ajustements (IAS 10).

Note 27 - Résumé de l'impact Covid-19

La Société estime que le Covid-19 a eu un impact négatif de 20 k€ sur le résultat net de l'exercice et 170 k€ sur le résultat distribuable.

Impacts	Résultat net	Résultat distribuable
Loyers (notes de crédit conditionnelles acquises)	-157.749	-157.749
Loyers (notes de crédit non conditionnelles)	-12.328	-12.328
Réductions de valeur sur créances commerciales	-7.655	
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	157.749	
Total	-19.983	-170.076

Durant le 1^{er} semestre 2022, la Société a accordé des notes de crédit non conditionnelles pour un montant de 12 k€. Des notes de crédit conditionnelles, émises lors des exercices précédents, ont été définitivement acquises durant le semestre pour un montant de 158 k€. Les loyers ont par conséquent été diminués d'un montant de 170 k€.

Au 30 juin 2022, des réductions de valeur relatives aux notes de crédit conditionnelles octroyées ont été actées pour un montant de 8 k€. Des reprises de réduction de valeur relatives aux notes de crédit définitivement acquises ont été comptabilisées pour un montant de 158 k€ (voir point précédent).

La Société estime qu'il n'y a, au 30 juin 2022, plus d'impact Covid sur la juste valeur du portefeuille immobilier.

STATUTS COORDONNES

Les Statuts coordonnés ont été modifiés pour la dernière fois en date du 10 septembre 2021 suite à l'approbation de ceux-ci par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires.

Le texte est consultable sur le site internet 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

LAURENT WAGNER

Chief Executive Officer

Avenue Jean Mermoz 29

B-6041 Gosselies

Tél : 071 259 259

Fax : 071 352 127

Email : info@w-e-b.be www.w-e-b.be

