

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

Communiqué de presse
Information réglementée
29-09-2023 après clôture
sous embargo jusque 17h45

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2023

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
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 Didier MATRICHE ³
Types d'immeubles	Immeubles commerciaux, de bureaux et logistiques
Juste valeur du portefeuille	305.215.053 € ⁴

DECLARATION

Monsieur Laurent WAGNER et Madame Caroline WAGNER, en qualité d'Administrateurs exécutifs et Dirigeants Effectifs, Madame Valérie WAGNER en qualité d'Administrateur exécutif et de Vice-Présidente du Conseil d'administration, Madame Cléonice MASTROSTEFANO, Messieurs 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 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 2023 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 110 immeubles (hors projets en cours de développement) représentant une superficie totale bâtie de 304.021 m² (hors terrains). La juste valeur de ce portefeuille immobilier s'élève à 305.215.053 € au 30 juin 2023.

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 quelquefois 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 2023, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 113.354.865 €.

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**

2023 Au 30 juin 2023, 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	4
Chiffres clés	5
Rapport de gestion intermédiaire	6
Rapport immobilier	38
EPRA	53
Rapport financier	61
Statuts coordonnés	99

CALENDRIER FINANCIER^{1,2}

Clôture du 1 ^{er} semestre de l'Exercice 2023	30-06-2023
Publication des résultats semestriels de l'Exercice 2023 ³	29-09-2023
Mise en ligne du Rapport Financier Semestriel de l'Exercice 2023	29-09-2023
Clôture de l'Exercice 2023	31-12-2023
Publication des résultats financiers annuels de l'Exercice 2023 ³	22-03-2024
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel de l'Exercice 2023	22-03-2024
Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires (AGO)	23-04-2024
Dividende de l'Exercice 2023	
• Publication du dividende de l'exercice 2023 ³	24-04-2024
• Ex-date (détachement)	01-05-2024
• Record date (enregistrement)	02-05-2024
• Payment date (paiement)	03-05-2024
Clôture du 1 ^{er} semestre de l'Exercice 2024	30-06-2024

POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Cotée depuis le 1^{er} octobre 1998 sur Euronext Brussels, WEB SA a clôturé le 31 décembre 2022 son vingt-quatrième exercice.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 25 avril 2023 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 brut par action de 3,29 €, versé en mai 2023.

Pour l'avenir, WEB SA entend continuer son développement profitable afin de consolider durablement sa politique actuelle de distribution de dividendes et de rendement.

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

CHIFFRES CLÉS¹

95,91%

TAUX D'OCCUPATION²

+ 10,48%

VARIATION
DES REVENUS LOCATIFS³

+ 1,56%

VARIATION DE LA VALEUR
D'INVESTISSEMENT DU
PORTEFEUILLE^{1,4}

+ 4,47%

VARIATION
DU RESULTAT CORRIGE²

46,83%

TAUX D'ENDETTEMENT

7,52%

RENDEMENT POTENTIEL^{1,5}

- **REVENUS LOCATIFS : 11.017 k€** contre 9.972 k€ au 30-06-2022 **(+ 10,48%)**
- **JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE : 305.215 k€** contre 300.779k€ au 31-12-2022 **(+1,47%)**
- **RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES : 7.782 k€** contre 7.281 k€ au 30-06-2022 **(+ 6,88%)**
- **FRAIS GENERAUX : 660 k€** contre 682 k€ au 30-06-2022 **(- 3,22%)**
- **EPRA EARNINGS (PAR ACTION) : 1,69 €**
- **EPRA NAVs (net asset value) : 54,40 €** par action

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

² sur base de la valorisation de l'Expert immobilier

³ par rapport au 30-06-2022

⁴ par rapport au 31-12-2022

⁵ 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. $[(LP \text{ sur surfaces louées}) + (VLE \text{ sur surfaces vides})] / (\text{Valeur d'Investissement})$

RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

STRATEGIE

Soucieuse de développer d'une manière rentable son portefeuille d'immeubles afin de faire croître à la fois la valeur intrinsèque de la Société et le bénéfice distribuable, WEB 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 à ciel ouvert en périphérie de grandes villes, de la Logistique et des 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 plus de 34% d'opérateurs internationaux, environ 40% œuvrant à l'échelle nationale et plus de 23% à l'échelle régionale ;¹
- 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 pandémie a suscité des réflexions au sein de la Société en procédant 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.

ACTIVITE

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.

Par ses activités, WEB SA vise à valoriser et à accroître ses actifs immobiliers. À l'heure actuelle, 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 2023, ces immeubles sont ventilés comme suit :

	TOTAL	Immeubles logistiques	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Terrains
Valeur d'investissement ¹	315.020.082 €	59.808.046 €	217.672.637 €	34.779.641 €	2.759.758 €
Juste valeur	305.215.053 €	57.779.684 €	211.164.712 €	33.817.539 €	2.453.118 €
Pourcentage du patrimoine ²	100%	18,99%	69,10%	11,04%	0,88%
Rendement potentiel ³	7,52%	9,36%	7,04%	7,50%	6,73%
Surface locative bâtie totale	304.021 m ²	137.985 m ²	149.518 m ²	16.518 m ²	- m ²
Valeur d'acquisition/rénovation	219.657.433 €	50.834.907 €	130.882.077 €	36.577.782 €	1.362.667 €
Valeur assurée ^{4, 5, 6}	328.016.833 €	105.785.206 €	170.995.715 €	51.235.912 €	- €

Description des services complémentaires

Travaux : Constructions, extensions, aménagements, transformations, mise 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 (dépenses immobilières et frais généraux) 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. $[(LP \text{ sur surfaces louées}) + (VLE \text{ sur surfaces vides})] / (\text{Valeur d'Investissement})$.

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 111.645 € 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.

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DU 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE 2023

Le semestre écoulé est resté marqué par un niveau d'inflation élevé, ce qui a conduit les gouverneurs des banques centrales à relever plusieurs fois les taux d'intérêts.

Ce contexte a eu plusieurs effets sur les résultats de WEB, principalement un impact positif sur ses revenus locatifs qui ont pleinement bénéficié du niveau d'inflation élevé et un impact négatif sur les charges financières mais dans une moindre proportion, compte tenu de la politique de la Société en matière de couverture de taux avec un ratio de couverture des emprunts à taux variables de 90,61%. Il en résulte une augmentation du résultat corrigé en progression de 4,47%.

Malgré cet environnement macro-économique, la juste valeur du portefeuille d'immeubles, principalement investi en retail de périphérie, a quant à elle légèrement augmenté.

En conclusion, WEB affiche des résultats opérationnels et financiers semestriels en augmentation en dépit d'une provision de 400K€ constituée dans l'attente de l'évolution d'un dossier sinistre.

Ceux-ci témoignent tant de la bonne appréciation de notre offre commerciale que de la bonne gestion de l'entreprise, et ce, dans la maîtrise des coûts et dans un contexte macro-économique difficile.

Concernant son activité locative, au cours du 1^{er} semestre, WEB a enregistré une activité locative soutenue avec la signature de 22 nouveaux baux et le renouvellement de 11 baux au sein de son portefeuille. Ceux-ci se sont conclus à des conditions locatives en ligne avec celles pratiquées avant la pandémie. Le taux d'occupation¹ s'affiche à 95,91%.

Le résultat immobilier (+ 574 k€) est en augmentation grâce à la conjonction de l'indexation des loyers et du maintien d'un taux d'occupation élevé.

Le résultat d'exploitation des immeubles est en augmentation de 501 k€ grâce à une bonne maîtrise des charges immobilières et malgré le niveau d'inflation soutenu du 1^{er} semestre.

WEB a entamé une réflexion approfondie dans le cadre de la politique ESG qu'elle entend développer et, dans ce contexte, a choisi CO₂ Logic pour l'accompagner dans sa stratégie.

D'un point de vue environnemental, de nouvelles initiatives ont été prises dans le contexte de la crise énergétique actuelle. Des partenariats ont été conclus pour le placement de bornes électriques au sein de son portefeuille afin de répondre aux attentes des consommateurs. Une stratégie d'électrification de sa flotte de véhicules a été mise en place.

¹ pondération de la Valeur d'Investissement de l'unité par rapport à la Valeur d'Investissement totale du portefeuille

Plusieurs réfections de toitures ont été mises en œuvre au cours du semestre afin d'optimiser les performances énergétiques de certains bâtiments et de permettre le placement de panneaux solaires.

En date du 25 avril 2023, l'Assemblée Générale de WEPS SA, Administrateur unique, a nommé Madame Cléonice MASTROSTEFANO comme nouvelle Administratrice indépendante, en remplacement de Monsieur Daniel WEEKERS, ce dernier étant arrivé au terme de son mandat d'indépendant.

Après une carrière dans l'Audit financier au sein d'un des Big4 (KPMG), Madame Cléonice MASTROSTEFANO a rejoint la société FACOZINC et occupe depuis plusieurs années le poste d'Administratrice-déléguée. Forte de son expérience en stratégie et en Corporate Finance, la nomination de Madame Cléonice MASTROSTEFANO permet d'accompagner WEB dans sa stratégie de croissance, de compléter le spectre global du Conseil d'administration et de confirmer WEB dans son expertise dans le secteur immobilier.

Avec cette nouvelle nomination, WEB renforce la mixité au sein de son Conseil d'administration et dépasse dorénavant le quota légal d'un tiers.

Les mandats de Mesdames Valérie WAGNER, Caroline WAGNER et de Messieurs Claude DESSEILLE, Jean-Jacques CLOQUET et Robert Laurent WAGNER ont été renouvelés lors de cette assemblée.

En date du 30 juin 2023, Monsieur Claude DESSEILLE, Président du Conseil d'administration est décédé. Ce dernier avait rejoint WEB SA en 2012 et avait rempli successivement les fonctions d'Administrateur, de CEO et depuis quelques années celle de Président du Conseil d'administration.

Madame Valérie WAGNER, Vice-Présidente, assure l'intérim jusqu'à la nomination d'un nouveau Président.

Sur base des connaissances au 30 juin 2023, toute chose restant égale de par ailleurs, WEB n'anticipe pas de difficulté opérationnelle subséquente.

Le maintien du taux d'occupation à un niveau élevé reflète sa politique de gestion proactive et de proximité avec les locataires de son parc immobilier qu'elle entend poursuivre.

En outre, WEB entend maintenir sa stratégie en matière de maîtrise de son taux d'endettement, de couverture du risque de taux, de croissance, d'investissement et développer son engagement ESG.

Compte tenu du contexte, WEB restera prudente dans les choix à opérer pour garantir son développement économique.

Le Conseil d'administration a examiné les risques et incertitudes potentiels qui peuvent influencer les activités futures de la Société et dans le choix de ses futurs investissements.

Sans préjudice d'une dégradation substantielle du contexte socio-économique, WEB devrait pouvoir être en mesure de proposer un dividende équivalent à celui du précédent exercice.

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 conformes à la stratégie décrite ci-avant.

La juste valeur du patrimoine immobilier s'élève à 305.215 k€ tandis que la valeur d'investissement se chiffre à 315.020 k€ soit une augmentation de 1,56% sur base semestrielle tandis que le rendement potentiel en cours s'établit à 7,52%.

Le résultat locatif net s'élève à 11.065 k€ contre 10.104 k€ pour la même période l'exercice précédent (+9,51%, + 960 k€).

Investissements et entretien du parc immobilier

Durant la période sous revue, WEB SA a poursuivi la croissance de son portefeuille immobilier dans un esprit de diversification géographique et de déconcentration. Cette stratégie de croissance est accompagnée d'une politique d'entretien du parc immobilier existant pour en conserver toute la valeur locative potentielle et exprimée. Dans sa volonté d'améliorer son empreinte écologique et d'améliorer la qualité locative de ses immeubles, la Société a, entre autres, réalisé des travaux d'amélioration et de rénovation pour un montant de 2.171 k€, ceux-ci ont été programmés et suivis avec la plus grande prudence, en adéquation avec la stratégie de la Société.

WEB a construit nouveau bâtiment sur Gosselies destiné à un bureau/showroom d'architecture intérieure, dont la livraison a été réalisée début juillet.

Au cours de ce 1^{er} semestre, **WEB** a validé l'**acquisition d'un Retail Park situé à Sambreville**, le long de la N98, appartenant à la SRL ESPACE 98, Société liée à plusieurs membres de la famille de l'actionnaire majoritaire. Compte tenu des conflits d'intérêts existants pour l'opération projetée, les règles prévues aux articles 7:96 et 7:97 du CSA et aux articles 37, 38 et 49 de la loi SIR, ainsi que les points 26 et 27 de la Charte GE, ont été respectés intégralement.

Cette acquisition vise un ensemble commercial de construction récente (2018-2019) d'une superficie totale brute de ± 10.000 m² composé de 8 unités commerciales de tailles variables (entre 300 et 2.000 m²) avec un parking commun. Cet ensemble immobilier de qualité, situé dans une zone à « fort potentiel de développement » est loué à 100% à des enseignes nationales et internationales qualitatives de renom, garantissant un excellent mix commercial et générant un revenu locatif annuel de l'ordre de 960.000 €.

La transaction s'est réalisée à un prix de transfert de 13.150.000 € hors frais de mutation, soit à des conditions normales de marché. L'acte authentique a été passé le 17 août 2023.

DECLARATION 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 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 la taille relativement réduite de la société et de la fluidité de la communication des informations entre les Administrateurs et les Dirigeants effectifs, l'octroi d'une rémunération en actions risquait de donner lieu à des difficultés au regard des obligations de la Société en matière de prévention des abus de marché.
- 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.

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 31-12-2022,

b) total du bilan ≤ à 43 000 k€, le total du bilan de WEB SA pour l'exercice 2022 est de 307.198 k€,

c) chiffre d'affaires net annuel ≤ à 50 000 k€, le chiffre d'affaires net annuel de WEB SA pour l'exercice 2022 est de 20.923 k€.

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, le 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 2023, 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. Le mandat de l'Administrateur unique est irrévocable, sauf en justice, pour un juste motif.

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

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 trois (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 1:11 du Code des Sociétés et des Associations ;
2. lorsque l'aliénation se fait sur une bourse de valeurs mobilières ou à la suite d'une offre en vente faite aux mêmes conditions à tous les Actionnaires, pour éviter à la société un dommage grave et imminent ; cette autorisation étant valable pour une durée de trois (3) ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée du 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 2023,¹ le Conseil d'administration est constitué de six (6) Administrateurs dont trois (3) Administrateurs non exécutifs (dont 3 indépendants) et trois (3) Administrateurs exécutifs :

- Madame Valérie WAGNER, Vice-présidente du Conseil d'administration, exécutif (HMS) ;
- Monsieur Jean-Jacques CLOQUET, Administrateur non exécutif, indépendant ;
- Monsieur Jacques PETERS, Administrateur non exécutif, indépendant ;
- Madame Cléonice MASTROSTEFANO, Administrateur non exécutif, indépendant ;
- Monsieur Laurent WAGNER, Administrateur exécutif (CEO) ;
Madame Caroline WAGNER, Administrateur exécutif (CAO).

Composition du CA 2023	Début du 1 ^{er} mandat	Fin du mandat en cours
DESSELLE Claude ¹	Mai 2012	30 juin 2023
WAGNER Valérie ²	Janvier 2017	AGO 2029
CLOQUET Jean-Jacques ^{2,3}	Janvier 2017	AGO 2029
PETERS Jacques ^{2,3}	Janvier 2018	AGO 2026
MASTROSTEFANO Cléonice ^{3,4}	Avril 2023	AGO 2025
WAGNER Laurent ²	Janvier 2017	AGO 2029
WAGNER Caroline ⁵	Décembre 2000	AGO 2029

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.

¹ Monsieur Claude DESSELLE, Administrateur non exécutif et Président du Conseil d'administration, est décédé le 30 juin 2023 au cours de son 6^{ème} mandat (incluant celui en tant que SCA Desselles).

² Il s'agit de son 2^{ème} mandat.

³ Administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 du Code des Sociétés et Associations

⁴ Il s'agit de son 1^{er} mandat.

⁵ Il s'agit de son 7^{ème} mandat.

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 Jacques PETERS qui en assure dorénavant la Présidence, est compétent en matière de comptabilité et d'audit.

Au 30 juin 2023, le Comité d'audit est constitué de trois (3) Administrateurs non exécutifs indépendants :

- Monsieur Jacques PETERS, Président, Administrateur non exécutif, indépendant ;
- Monsieur Jean-Jacques CLOQUET, Administrateur non exécutif, indépendant ;
- Madame Cléonice MASTROSTEFANO, 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 résument les discussions et précisent les avis et recommandations en indiquant, le cas échéant, les réserves émises par les membres du Comité. L'original est conservé par la Société pour ses archives. Le Président du Comité d'audit se charge d'en communiquer une copie aux membres du Comité d'audit.

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

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

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

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

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

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

Comités opérationnels

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

Dirigeants effectifs

Le Conseil d'administration n'a pas opté pour la création d'un Comité de direction au sens strict du terme. Le Management exécutif est composé par des personnes ayant la qualité de Dirigeant effectif au sens de la législation applicable. Le rôle des Dirigeants effectifs est décrit dans la Charte de gouvernance de WEB SA et 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 2023, les Dirigeants effectifs sont :

- Monsieur Laurent WAGNER, Chief Executive Officer ;
- Monsieur Antoine TAGLIAVINI, Chief Financial Officer ;
- Madame Caroline WAGNER, Chief Administrative 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'actionariat au 30 juin 2023 est la suivante → :

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.

Nombre total des actions émises par WEB SA au 30-06-2023	3.166.337	100 %
Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert	1.563.558	49,38%
Réparti comme suit :		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur	1.274.361	40,25%
2. WEPS SA	2.000	0,06%
3. Robert Jean WAGNER	10.000	0,32%
4. Robert Laurent WAGNER	21.197	0,67%
5. Valérie WAGNER	50.000	1,58%
6. VLIM SA	206.000	6,51%
Free float	1.602.779	50,62%
dont :		
- KBC Asset Management	105.055	3,32%
- Ageas SA	154.752	4,89%

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, au 30 juin 2023, cette action de concert porte sur 1.563.558 titres, représentant 49,38% du total des droits de vote.

RAPPORT DE REMUNERATION

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 SA.

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.

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

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.

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 indexée.

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 la période sous revue

La rémunération globale des autres Dirigeants effectifs s'établit à 402.038 € pour la période écoulée.

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 la période sous revue

La rémunération globale du CEO s'élève à 213.018 € 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, §1er, 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

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.

A compter du 1^{er} janvier 2023, la rémunération des Administrateurs de WEPS SA¹ se compose comme suit :

- une rémunération brute forfaitaire de 6.000 € / an,
- un jeton de présence de 1.500 € / réunion,
- un montant de 500 € / résolution unanime.

Du 1^{er} janvier 2023 au 30 avril 2023, les rémunérations annuelles fixes du Président et du Vice-président du Conseil d'administration ont été respectivement de 35.000 € et 3.000 €.

A dater du 1^{er} mai 2023, les rémunérations annuelles fixes du Président et du Vice-président du Conseil d'administration sont respectivement de 25.000 € et 7.500 €.

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 2023

L'Assemblée Générale Ordinaire du 25 avril 2023 de WEB SA a décidé d'accorder une rémunération fixe, annuelle de 475.000 € HTVA à l'Administrateur unique pour l'Exercice 2023 (du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023).

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

	CA	Rémunération brute ²
DESSEILLE Claude	3/5	20.334 €
WAGNER Valérie	5/5	8.750 €
CLOQUET Jean-Jacques	5/5	10.500 €
PETERS Jacques	5/5	10.500 €
MASTROSTEFANO Cléonice	1/1	4.000 €
WAGNER Laurent	4/5	9.000 €
WAGNER Caroline	5/5	10.500 €
WEEKERS Daniel	3/3	5.500 €

¹ décision de l'Assemblée Générale de WEPS SA du 25 avril 2023

² HTVA

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 de 1.500€ 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

	Codit	Rémunération brute ²
CLOQUET Jean-Jacques	0/1	- €
MASTROSTEFANO Cléonice	NA	- €
PETERS Jacques	1/1	4.000 €
WEEKERS Daniel	1/1	6.500 €

CONTROLE 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.

¹ Décision de l'Assemblée Générale de WEPS SA du 25 avril 2023

² HTVA

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

Au 30 juin 2023, la personne responsable de l'Audit interne au sein de la Société est M. Jean Jacques CLOQUET pour une durée indéterminée, lequel a consenti des délégations de pouvoirs à Monsieur Nicolas RENARD (« 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 annuel 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.

Le rapport de risques (Reporting annuel) est également présenté au Conseil d'administration.

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.

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

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

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

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

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

3. Conflits de fonctions

Si WEB 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

Au cours de l'exercice sous revue, une opération donnant lieu à l'application des articles 7:96 et 7:97 du CSA et/ou aux articles 37, 38 et 49 de la loi SIR, ainsi aux points 24, 26 et 27 de la Charte GE, a eu lieu.

Acquisition d'un ensemble immobilier appartenant à une société liée

Cette opération d'acquisition d'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, avait déjà été étudiée lors de l'exercice précédent.

Pour rappel, 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 venderesse 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) avait fait en date du 29 juin 2022 une première proposition écrite motivée au Conseil d'administration de WEPS SA (Administrateur unique de la Société) et l'avait communiquée également à la FSMA.

Le conseil d'administration du 27 juin 2022 avait nommé trois Administrateurs indépendants chargé de préparer l'avis écrit prévu par ledit article.

Compte tenu, d'une part, de points à clarifier concernant ce bien et, d'autre part, des incertitudes liées à la conjoncture économique et de l'augmentation des taux d'intérêts, le Conseil d'administration de WEPS du 28 novembre 2022, Administrateur unique de WEB, avait estimé que le moment était à la fois prématuré et inopportun pour examiner cette opération.

Suite à l'indexation du loyer de certains locataires présents sur le site, et compte tenu de la clarification de certains points, la Direction effective a souhaité réétudier le dossier et a demandé une nouvelle valorisation à l'expert, la dernière étant obsolète. Un update de la proposition des Dirigeants effectifs (à l'exception de Monsieur Robert Laurent WAGNER) sur base de la valorisation en date du 24 février 2023 de son expert immobilier, CBRE a été réalisée.

Lors du Conseil d'administration du 17 avril 2023 le président du Comité des Administrateurs indépendants a donné lecture de l'avis écrit circonstancié et motivé du Comité des Administrateurs indépendants. Cette réunion a acté ce qui suit :

« Les membres du Conseil constatent une différence marquée entre la valorisation déterminée par l'expert du Comité des administrateurs indépendants KNIGHT FRANK et celle de l'expert CBRE qui s'explique principalement par :

- *la Valeur Locative estimée : en effet, l'expert CBRE estime que la VLE (950.665 €) est supérieure aux loyers passants à la date d'expertise (938.228 €) alors que l'expert indépendant KNIGHT FRANK estime la VLE (833.940 €) à un niveau inférieur que celui des loyers passants ; sur ce point, le conseil estime que le niveau des loyers passants en vigueur est conforme au marché locatif, voire légèrement inférieur, et que dès lors la détermination de la VLE de l'expert CBRE paraît plus réaliste et conforme aux conditions de marché pour des surfaces comparables dans un environnement comparable. L'expert KNIGHT FRANK relève d'ailleurs dans son analyse de marché des loyers supérieurs au bien étudié.*
- *le taux de capitalisation utilisé : en effet, l'expert CBRE utilise un taux de capitalisation de 6,10% alors que l'expert indépendant KNIGHT FRANK utilise un taux de capitalisation de 6,35%. Les membres du conseil relèvent que l'expert KNIGHT FRANK a impacté négativement le bien étudié compte tenu de l'affectation autorisée par le permis socio-économique. Toutefois, le conseil estime que le mix commercial autorisé est équilibré comme le souligne l'expert CBRE. Par ailleurs, compte tenu de la résilience du commerce de périphérie, le taux de capitalisation utilisé par CBRE semble plus réaliste et en phase avec*

le marché tenant compte également du fait que le bien étudié est de construction récente et bénéficie d'une bonne localisation. De surcroît, l'expert KNIGHT FRANK fait état dans son rapport d'un rendement pour les actifs « out of town » de 5,75%.

Les membres du Conseil estiment que ces 2 éléments ont un impact négatif sur la valorisation de l'expert du Comité des indépendants et qu'en se basant sur une VLE identique mais en conservant le taux de capitalisation utilisé, la valorisation de l'expert KNIGHT FRANK serait comparable à celle de CBRE.

Ces éléments sont de nature à pouvoir justifier un prix supérieur à la valorisation de l'expert du Comité des indépendants.

Compte tenu des explications précitées, après délibérations, les membres du Conseil proposent un prix de 13.150.000 € hors frais. Ce prix, inférieur à la valeur déterminée par l'expert CBRE, est conforme aux valeurs de marché et par conséquent la Société respecte l'article 37 de la loi SIR. Cette opération aux conditions proposées n'aura donc aucun impact négatif sur les états financiers de la SIR. L'opération serait réalisée à des conditions en phase avec les valeurs examinées et sont donc conformes au prescrit de l'article 49§2 de la loi SIR.

Les membres sont d'avis que l'Opération Envisagée s'inscrit pleinement dans le cours normal de sa stratégie d'entreprise et qu'elle est dans l'intérêt de la Société dans la mesure où :

- Elle renforce la présence de la Société dans le segment du Retail ;
- Elle participe à la diversification géographique de la Société ;
- L'augmentation de la juste valeur du portefeuille sera en adéquation avec la valorisation de l'expert de la SIR ;
- L'augmentation des revenus locatifs contribuera favorablement à la politique de la SIR en matière de résultat global ;
- La valeur locative des immeubles telle que déterminée par l'expert CBRE est de nature à garantir la progression des revenus locatifs ;
- Le taux d'occupation du complexe aura pour effet de conforter/voire améliorer le taux d'occupation de la SIR, le site étant loué à 100% ;
- La moyenne d'âge des immeubles de la SIR sera améliorée, les immeubles étant récents ;
- Les Opex/Capex de la SIR ne devraient pas être impactés par cette opération, les immeubles visés étant encore sous garantie décennale pour quelques années ;

Les membres du Conseil souhaitent en outre que l'acte authentique à établir entre la Société et le Vendeur devra garantir tout effet pénalisant pour la Société sur la valeur des biens proposés en assurant le niveau des loyers passants jusqu'à la prochaine indexation de chaque locataire, le paiement de ceux-ci, l'absence de litiges trouvant leur origine dans des éléments techniques antérieurs à l'acte ou des éléments contractuels pouvant avoir un impact négatif sur le rendement attendu.

Le Conseil d'administration a donné mandat à PWC pour l'accomplissement de la mission prévue à l'article 7:97 §4 du code des sociétés et des associations. »

Lors du Conseil d'administration du 12 mai 2023, les Administrateurs ont pris connaissance dudit rapport établi conformément à l'article 7:97 §4 du code des sociétés et des associations et il a été acté que les membres du Conseil d'administration « valident l'opération d'acquisition de l'ensemble commercial ESPACE 98 et donnent mandat à la Direction Effective pour finaliser l'opération aux conditions énoncées lors du dernier Conseil d'administration et au prix de 13.150.000 € Hors frais. Ce prix, inférieur à la valeur déterminée par l'expert CBRE, est conforme aux valeurs de marché et par conséquent la Société respecte l'article 37 de la loi SIR. Cette opération aux conditions proposées n'aura donc aucun impact négatif sur les états financiers de la SIR. L'opération serait réalisée à des conditions en phase avec les valeurs examinées et sont donc conformes au prescrit de l'article 49§2 de la loi SIR. »

Le Conseil d'administration du 12 juin 2023 a décidé que l'opération serait finalement traitée sous la forme d'une cession d'universalité. Ce choix s'est imposé au terme d'une réunion où il est apparu qu'un risque majeur existait sur le plan de la TVA en cas de vente des immeubles sous le régime des droits d'enregistrement. En effet, un montant conséquent de TVA a été récemment récupéré par ESPACE 98, montant que cette société devrait reverser en quasi-totalité dans ce cas.

Les motifs qui conduisent aujourd'hui à traiter l'opération envisagée non plus comme la vente pure et simple d'actifs immobiliers, mais comme la cession d'une universalité, relèvent à la fois des règles de la taxe sur la valeur ajoutée, des droits d'enregistrement et du droit des sociétés.

En effet, la cession d'une universalité, telle que celle que la société ESPACE 98 entend effectuer en faveur de la société WEB, relève du régime de la non livraison prévu par les articles 11 et 18 du code de la TVA. Ce régime n'est pas facultatif ; il doit donc être mis en œuvre dès que sont réunies les conditions requises pour son application, ce que les récents débats de la Direction Effective avec le cédant ont mis en évidence.

Afin de garantir l'opposabilité de cette opération aux tiers et, en particulier, aux locataires et au fisc, il est donc essentiel que, conformément à l'article 12:103 du C.S.A., les sociétés participant à la cession déclarent expressément soumettre la cession d'universalité au régime organisé par les articles 12:93 à 12:95 et 12:97 à 12:100 dudit code. Dès lors, comme le prévoit l'article 12:103 juncto 12:93 du C.S.A., les parties concernées ont établi conjointement un projet de cession aux termes duquel il est proposé que la première cède l'universalité constituée du centre commercial « Espace 98 » à la seconde.

Le projet de cession d'universalité établi par les conseils d'administration des deux sociétés a été approuvé par l'ensemble des membres du Conseil d'administration.

La FSMA et le Commissaire ont été informés.

L'acte authentique s'est tenu le 17 août 2023.

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 (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 (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.

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

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

Périodes fermées et d'interdiction

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

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

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

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

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

Conformément à sa Charte de gouvernance d'entreprise, WEB 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 DEVELOPPEMENT

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

ÉVÉNEMENTS POST CLOTURE

À la date d'approbation des comptes, à la connaissance de la Direction, aucun événement postérieur à la date de clôture n'a eu lieu qui pourrait avoir une incidence significative sur les états financiers établis au 30 juin 2023.

Suite au décès de Monsieur Claude DESSEILLE, Madame Valérie WAGNER, Vice-présidente assure l'intérim jusqu'à la nomination d'un nouveau Président.

Lors de la conférence EPRA (European Public Real Estate Association) à Londres, WEB a été récompensée du prestigieux Gold Award dans la catégorie BPR (Best Practice Recommendations). WEB s'est également vue décerner un « EPRA Most Improved Award », soulignant l'amélioration du reporting et la qualité de cette première publication.

Cessions

En date du 06 juillet 2023, WEB a signé un compromis de vente sans condition suspensive pour la cession d'un ensemble immobilier sis chaussée de Mons 56 à 6150 Anderlues.

Conformément aux dispositions légales, l'immeuble visé par l'opération a fait l'objet d'une évaluation par l'Expert de la SIR, lequel a déterminé au 31 décembre 2022 une juste valeur de 1.229.592 € (frais de transfert de 12,5% exclus). La transaction s'est réalisée à un prix de transfert de 1.425.000 € hors frais de mutation, correspondant à sa juste valeur au 30 juin 2023. L'acte authentique est fixé le 26 septembre 2023.

Acquisition

En date du 17 août 2023, WEB a signé l'acte authentique relatif à l'acquisition d'un Retail Park situé à Sambreville d'une superficie totale brute de ± 10.000 m² et composé de 8 unités commerciales de tailles variables, loué à 100%, appartenant à la SRL ESPACE 98, société liée à l'actionnaire majoritaire. Compte tenu des conflits d'intérêts existants pour l'opération projetée, les règles prévues aux articles 7:96 et 7:97 du CSA et aux articles 37, 38 et 49 de la loi SIR, ainsi que les points 26 et 27 de la Charte GE, ont été respectés intégralement.

Conformément aux dispositions légales, l'immeuble visé par l'opération a fait l'objet d'une évaluation par l'Expert de la SIR, lequel a déterminé une juste valeur de 14.898.000 € (frais de transfert de 2,5% exclus), ce qui conduit à une valeur de marché de 13.573.000 € (frais de transfert de 12,5% exclus).

La transaction s'est réalisée à un prix de transfert de 13.150.000 € hors frais de mutation, soit à des conditions normales de marché.

FILIALE

Au 30 juin 2023, 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 la période sous revue.

DIVERSIFICATION DES PLACEMENTS EN VALEURS MOBILIERES

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

RAPPORT IMMOBILIER

APERÇU DU PORTEFEUILLE AU 30-06-2023^{1,2}

	TOTAL	Immeubles logistiques	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Terrains
Valeur d'investissement	315.020.082 €	59.808.046 €	217.672.637 €	34.779.641 €	2.759.758 €
Juste valeur	305.215.053 €	57.779.684 €	211.164.712 €	33.817.539 €	2.453.118 €
Pourcentage du patrimoine ³	100%	18,99%	69,10%	11,04%	0,88%
Rendement potentiel ⁴	7,52%	9,36%	7,04%	7,50%	6,73%
Surface locative bâtie totale	304.021 m ²	137.985 m ²	149.518 m ²	16.518 m ²	- m ²
Valeur d'acquisition/rénovation	219.657.433 €	50.834.907 €	130.882.077 €	36.577.782 €	1.362.667 €
Valeur assurée ⁵	328.016.833 €	105.785.206 €	170.995.715 €	51.235.912 €	- €

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 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 : 31-03-2021 - Fin de mandat : 31-12-2023

Pour ses missions, la rémunération de l'expert est de 61.781,36 € HTVA, sur base du nombre de m² du portefeuille à la date de signature de la convention 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 du Rapport Financier Annuel au 31 décembre 2022 disponible sur le site internet de la Société : www.w-e-b.be.

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 Les méthodes de valorisation appliquées par l'Expert Immobilier sont consultables à la Note 05 de la partie financière du présent document.

³ sur base de la valeur d'investissement

⁴ 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.

⁵ hors capitaux assurés pour les biens en copropriété et certains biens assurés par le locataire (emphytéose)

Bruxelles, le 18 août 2023

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'entièreté du portefeuille de Warehouses Estates Belgium S.A.

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 S.A., 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 12% 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 S.A. expertisé par CBRE Valuation Services au 30 juin 2023 s'élève à :

315.020.082 EUR

(Trois cent quinze millions vingt mille quatre-vingt-deux 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 :

305.215.053 EUR

(Trois cent cinq millions deux cent quinze mille cinquante-trois 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 30-06-2023¹

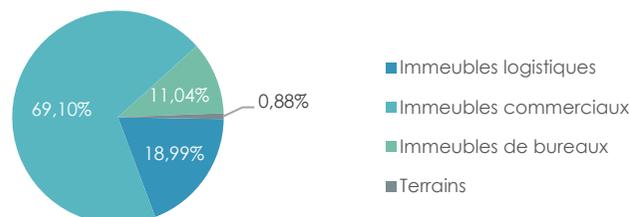
Les aménagements entrepris au cours de la période sous revue ont eu pour objectif d'accroître la maîtrise du risque lié aux aspects de diversification du portefeuille tant en termes de bâtiments, que d'exploitants.

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 (environ 320),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

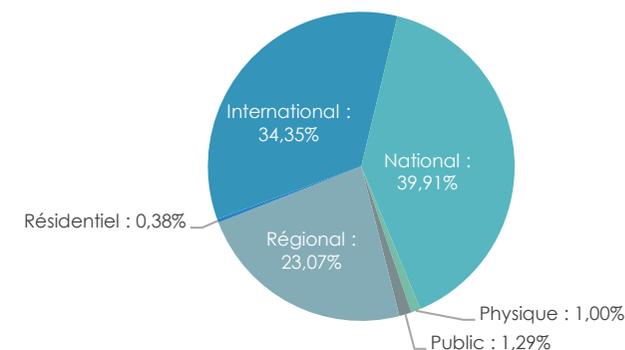
Au 30 juin 2023, le portefeuille se compose de :



REPARTITION LIEE A L'ECHELLE DE MARCHÉ DES LOCATAIRES

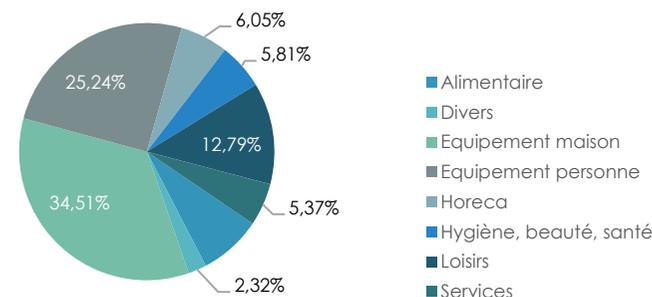
L'offre immobilière de WEB SA rencontre un fort succès notamment auprès d'entreprises internationales (34,35%). De facto, la taille de ces dernières diminue leur exposition financière immédiate à des crises cycliques ; ce qui contribue à diversifier le risque en regard d'une conjoncture économique défavorable et pérennise proportionnellement le rendement locatif du portefeuille de la Société.

D'autre part, les revenus locatifs, répartis sur un nombre important de locataires (± 285) permettent de fragmenter de façon sensible le risque débiteur et donc améliore la stabilité des revenus.



REPARTITION SECTORIELLE DES IMMEUBLES COMMERCIAUX⁴

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.



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

⁴ sur base des revenus locatifs de la période sous revue pour les biens commerciaux uniquement

REPARTITION GEOGRAPHIQUE

Au 30 juin 2023, la présence de la SIR en Région flamande s'élève à 0,55% contre 4,45% en Région bruxelloise et 95% en Région wallonne. À la même date, les immeubles de placement étaient situés à raison de 54,10% 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	%
Alleur	5,31%
Anderlues	0,44%
Binche	0,46%
Charleroi	1,29%
Couillet	1,04%
Courcelles	8,28%
Dampremy/Lodelinsart	1,11%
Fleurus	0,60%

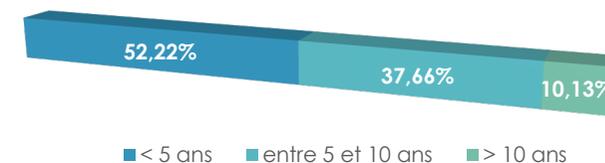
Localité	%
Gerpennes / Nalines	6,15%
Gosselies	54,10%
Houdeng-Goegnies	1,73%
Jette	0,62%
Jumet	0,62%
Leuze-En-Hainaut	0,54%
Marchienne-au-Pont	1,74%
Marcinelle	0,99%

Localité	%
Naninne	2,26%
Péruwelz	2,62%
Rhode-St-Genèse	3,83%
Saint-Georges-s/Meuse	5,69%
Tournai	0,04%
Ypres	0,55%

DUREE RESIDUELLE DES BAUX¹

Les dates d'échéances sont bien réparties sur les prochaines années : 47,78% des contrats ont une date d'échéance supérieure à 5 ans. La durée résiduelle des baux est estimée en moyenne à 6,19 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.



STATUT DES BAUX SE TERMINANT DANS LES 12 MOIS DE LA CLOTURE

Parmi les contrats de bail arrivant à échéance entre le 1^{er} juillet 2023 et le 30 juin 2024, un certain nombre (15) sont de type Plug & Work ou précaire (conclus pour des périodes allant de quelques mois à 1 an) et renouvelés pour certains depuis plusieurs années de manière automatique afin de permettre une flexibilité d'occupation dans certains sites concernés par des projets de rénovation ou de redéveloppement.

À la date de publication, 8 surfaces ont été mise en location tandis que des discussions sont en cours pour le renouvellement de 5 contrats alors que 6 baux ont été soit renouvelés soit nouvellement conclus

Pour un peu plus d'1/3 des baux se terminant d'ici le 30 juin 2024, les locataires n'ont toujours pas fait part de leur intention de renoncer à leur contrat à la date de publication, l'échéance et/ou le délai de préavis tombant après la date de publication du présent rapport.

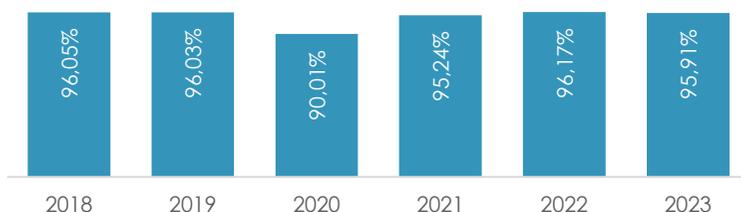
De manière générale et sauf intérêt déjà marqué par un repreneur, les surfaces pour lesquelles un renon est reçu sont mises en location via différents supports.

¹ sur base de l'échéance finale des contrats de location en cours au 30-06-2023, en ne tenant compte que des contrats relatifs aux surfaces locatives (bâtiments et terrains à l'exclusion des totem)

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation du portefeuille s'affiche à 95,91% au 30 juin 2023.

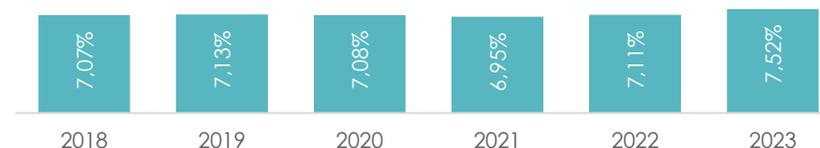
Sur une période de 5 ans, s'étalant du 30 juin 2018 au 30 juin 2023, le taux moyen est de 94,90% avec des valeurs allant de 90,01% (taux minimum au 30-06-2020) à 96,17% (taux maximum au 30-06-2022).¹



RENDEMENT LOCATIF²

Le rendement locatif du portefeuille reste élevé avec un taux de 7,52% au 30 juin 2023.

Sur une période de 5 ans, s'étalant du 30 juin 2018 au 30 juin 2023, le rendement locatif moyen est de 7,14% avec un minimum de 6,95% au 30-06-2021 et un maximum de 7,52% au 30-06-2023.



CLASSEMENT DES 10 PRINCIPAUX LOCATAIRES

En fonction des revenus locatifs %

1. Ikanbi Belgium	5,31
2. Pro Bail (Rackstore)	2,56
3. Verdon	2,50
4. Media Markt	2,48
5. Forever Products	2,30
6. Pharma Belgium	1,73
7. Jacops Sud	1,70
8. Basic Fit Belgium	1,68
9. Michelin Belux	1,67

10. Charlesports (Intersports) 1,66

En fonction des superficies bâties m²

1. Verdon	20.756
2. Michelin	10.434
3. Forever Products	9.825
4. Pro Bail	6.990
5. Media Markt	6.236
6. Jacops Sud	5.942
7. Pharma Belgium	5.918
8. Facq	5.340
9. Ikanbi	5.243

10. Eco DTLO 3.822

En fonction de la durée résiduelle des baux^{3,4} Années

1. Bodymat Patrimonial	46,5
2. Ansimmo (Décathlon)	45,7
3. Cemepro (Château d'Ax)	35,2
4. Bevet Services Wanze	34,8
5. Mad Max Sport (Mister Foot)	34,6
6. Protection Unit	33,4
7. Evresco (Life Style Fitness)	33,3
8. Shops Belgium 2 (Burger Brands)	32,8
9. Di	29,7
10. April Beauty Belgium	28,8

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. $[(LP \text{ sur surfaces louées}) + (VLE \text{ sur surfaces vides})] / (\text{Valeur d'Investissement})$.

³ hors contrat de location des totems et terrains, ceux-ci se clôturant logiquement au même moment que le contrat de la surface relative

⁴ 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 GENERALE AU 30-06-2023

Site	Propriétés	Année(s) de construct ^o /réno ^o	Surface bâtie	Valeur d'investissement	Juste Valeur	Taux occupation ¹	% portfolio ²	Loyer net	VLE ³	Rendement Potentiel ⁴
IMMEUBLES INDUSTRIELS										
03	Gosselies - Av. des Etats-Unis 90	1999-2007	623 m ²	1.304.339 €	1.159.412 €	100%	0,41%	129.476 €	107.340 €	9,93%
05	Gosselies - Chée de Fleurus 157	1974-1975-1996-2008-2013	19.023 m ²	10.838.480 €	10.574.127 €	100%	3,44%	818.439 €	770.785 €	7,55%
08	Courcelles - Rue de la Glacerie 12	1920-1980-1990-2005-2013	33.378 m ²	8.890.355 €	8.673.517 €	99,38%	2,82%	1.088.704 €	906.200 €	12,32%
11	Gosselies - Rue de l'Escasse	1960	4.850 m ²	945.187 €	840.166 €	100%	0,30%	107.409 €	92.150 €	11,36%
12	Fleurus - Av. de l'Espérance 1	1992	3.822 m ²	1.514.780 €	1.346.471 €	100%	0,48%	136.292 €	126.126 €	9,00%
17	Gosselies - Aéroport	1995-2001	27.405 m ²	7.572.747 €	7.144.862 €	100%	2,40%	615.267 €	586.748 €	8,12%
24	Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	1988-2000-2002-2006-2012	8.809 m ²	5.827.616 €	5.685.479 €	100%	1,85%	493.691 €	468.388 €	8,47%
30	Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	1950-2010	13.568 m ²	3.740.380 €	3.649.151 €	100%	1,19%	444.715 €	426.202 €	11,89%
33	Gosselies - Av. Jean Mermoz 29	1992-1995-2006-2007-2013	20.589 m ²	14.199.930 €	13.853.590 €	100%	4,51%	1.258.339 €	1.104.055 €	9,45%
52	Houdeng - Rue de la Reconversion	2003	5.918 m ²	4.974.232 €	4.852.909 €	100%	1,58%	411.653 €	318.313 €	8,28%
TOTAL			137.985 m²	59.808.046 €	57.779.684 €	99,91%	18,99%	5.503.983 €	4.906.307 €	9,36%
IMMEUBLES DE BUREAUX										
15	Rhode-St-Genèse - Chée de Waterloo 198	1992	7.547 m ²	13.764.390 €	13.428.673 €	85,62%	4,37%	864.529 €	998.460 €	7,34%
18	Charleroi - Bd Joseph II 38-40-42	996-2007	2.498 m ²	3.113.521 €	3.037.581 €	100%	0,99%	282.928 €	224.820 €	9,09%
22	Gosselies - Rue de Namur 138	1920-2011-2012-2013	1.230 m ²	1.312.458 €	1.166.629 €	100%	0,42%	101.346 €	95.325 €	7,72%
51	Alleu - Rue Alfred Deponthière 40	2019	5.243 m ²	16.589.272 €	16.184.656 €	100%	5,27%	1.215.551 €	837.905 €	7,33%
TOTAL			16.518 m²	34.779.641 €	33.817.539 €	94,31%	11,04%	2.464.354 €	2.156.510 €	7,50%
TERRAINS										
28	Loverval - Chée de Philippeville	0	Projet	326.228 €	289.980 €	100%	0,10%	0 €	0 €	0,00%
29	Gerpinnes - Chée de Philippeville 212	0	Projet	1.368.422 €	1.216.375 €	100%	0,43%	76.429 €	76.429 €	5,59%
33_1	Gosselies - Av. Jean Mermoz 29	0	Parking	1.065.108 €	946.763 €	100%	0,34%	109.190 €	91.000 €	10,25%
TOTAL			- m²	2.759.758 €	2.453.118 €	100%	0,88%	185.619 €	167.429 €	6,73%

1 sur loyer réel

2 Sur base de la valeur d'investissement déterminée par l'Expert Immobilier

3 Estimation de la valeur locative estimée par l'Expert Immobilier

4 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. $[(LP \text{ sur surfaces louées}) + (VLE \text{ sur surfaces vides})] / (\text{Valeur d'Investissement})$

Site	Propriétés	Année(s) de construct ^o /réno ^o	Surface bâtie	Valeur d'investissement	Juste Valeur	Taux occupation ³	% portfolio ⁴	Loyer net	VLE ⁵	Rendement Potentiel ⁶
IMMEUBLES COMMERCIAUX										
02	Couillet - Route de Philippeville 196-206	2006	3.075 m ²	3.516.605 €	3.430.834 €	92,68%	1,12%	239.388 €	242.500 €	7,34%
04	Nalinnes - Bultia	1998-1999-2003-2016	1.862 m ²	4.383.465 €	4.276.552 €	92,31%	1,39%	323.681 €	297.790 €	8,00%
09	Gosselies - Rue du Chemin de fer	2008-2011	13.098 m ²	20.945.522 €	20.434.655 €	100%	6,65%	1.481.283 €	1.263.470 €	7,07%
10	Gosselies - Demanet	1920-2011-2013+2005	17.009 m ²	25.852.147 €	25.221.607 €	92,76%	8,21%	1.529.367 €	1.541.980 €	6,38%
13	Gosselies - City Nord	de 1980 à 2017	30.824 m ²	47.115.776 €	45.966.610 €	100%	14,96%	3.319.619 €	3.129.840 €	7,05%
14	Anderlues - Chée de Mons 56-56b	2008-2013	2.450 m ²	1.603.125 €	1.425.000 €	75,28%	0,51%	95.912 €	101.250 €	7,95%
20	Courcelles - Av. Général de Gaulle 16-20	1950-2004	2.537 m ²	2.402.247 €	2.135.331 €	100%	0,76%	179.984 €	198.835 €	7,49%
21	Gerpinnes - Chée de Philippeville 193	1920-2001	581 m ²	1.054.509 €	937.341 €	100%	0,33%	75.774 €	76.270 €	7,19%
23	Gosselies - RN 5	1980-2002-2012	5.025 m ²	8.984.802 €	8.765.660 €	100%	2,85%	689.761 €	604.625 €	7,68%
26	Lodelinsart - Chée de Bruxelles 296	1987	4.444 m ²	3.075.441 €	3.000.430 €	17,10%	0,98%	231.600 €	201.011 €	7,53%
32	Gosselies - Chotard	2000-2001-2002-2007	8.817 m ²	14.651.294 €	14.293.946 €	98,49%	4,65%	1.144.124 €	980.695 €	7,93%
34	Gosselies - Rue des Bancroix	2002	3.187 m ²	7.976.848 €	7.782.292 €	100%	2,53%	597.879 €	522.850 €	7,50%
35	Jumet - RN 5	1993-1997-2008-2011	1.895 m ²	2.011.542 €	1.788.037 €	100%	0,64%	143.473 €	134.047 €	7,13%
36	Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	1930-1968-1988-1996	1.530 m ²	1.291.595 €	1.148.084 €	100%	0,41%	119.030 €	99.450 €	9,22%
37	Gerpinnes - Rue du Bultia 85-87	2013	6.082 m ²	15.022.791 €	14.656.383 €	100%	4,77%	903.751 €	833.485 €	6,02%
38	Courcelles - Rue Monnoyer 70	2005-2011-2012	5.720 m ²	7.198.435 €	7.022.864 €	100%	2,29%	586.914 €	516.370 €	8,15%
39	Dampremy - Chée de Bruxelles 100	2019	6.380 m ²	5.142.894 €	5.017.458 €	100%	1,63%	204.605 €	204.605 €	3,98%
42	Péronnes-lez-Binche - Av. Léopold III 5	2000	3.045 m ²	1.360.329 €	1.209.182 €	100%	0,43%	104.513 €	106.425 €	7,68%
43	Naninne - Chée de Marche 878-880	inconnu - 2013	3.119 m ²	3.241.050 €	3.162.000 €	100%	1,03%	262.169 €	231.960 €	8,09%
44	Wierde - Chée de Marche 651-657	1990-1991-2013	2.225 m ²	2.671.471 €	2.606.313 €	100%	0,85%	240.352 €	199.250 €	9,00%
45	Marcinelle - Av. de Philippeville 141-143	2009	2.322 m ²	3.902.179 €	3.807.003 €	96,21%	1,24%	234.095 €	243.265 €	6,24%
46	Jette - Rue H. Werrie 76	2015	1.150 m ²	1.670.699 €	1.485.066 €	100%	0,53%	137.065 €	109.250 €	8,20%
47	Ieper - Paterstraat 5	1704-1922-2015	1.483 m ²	1.702.964 €	1.520.504 €	100%	0,54%	122.051 €	103.810 €	7,17%
48	Tournai - Rue des Chapeliers 20	1935-1998-2007	875 m ²	805.038 €	715.589 €	0%	0,26%	0 €	65.625 €	8,15%
49	Peruwelz - Rue Neuve Chaussée 86	2010	7.480 m ²	9.807.391 €	9.568.186 €	77,53%	3,11%	586.394 €	690.610 €	7,71%
50	St-Georges/Meuse, Rue Campagne du Moulin 17-57	2010-2014	13.303 m ²	20.282.478 €	19.787.785 €	89,81%	6,44%	1.200.877 €	1.246.800 €	6,47%
TOTAL			149.518 m²	217.672.637 €	211.164.712 €	95,01%	69,10%	14.753.660 €	13.946.069 €	7,04%
TOTAL GENERAL			304.021 m²	315.020.082 €	305.215.053 €	95,91%	100,00%	22.907.616 €	21.176.314 €	7,52%

IMMEUBLES REPRESENTANT PLUS DE 5%

Au 30 juin 2023, la Société possède 5 sites représentant plus de 5% de ses actifs.

	Valeur Investissement	Juste valeur	% du portefeuille ¹
Gosselies - City Nord & rue des Bancroix	55.092.624 €	53.748.902 €	17,49%
Gosselies - Demanet	25.852.147 €	25.221.607 €	8,21%
Gosselies - Rue du Chemin de fer	20.945.522 €	20.434.655 €	6,65%
Saint-Georges-sur-Meuse, Rue Campagne du Moulin 17-57	20.282.478 €	19.787.785 €	6,44%
Alleur - Rue Alfred Deponthière 40	16.589.272 €	16.184.656 €	5,27%

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

Gosselies – City Nord & rue des Bancroix	Durée totale du bail	Durée résiduelle ²
April Beauty Belgium	9	6,8
Ava Papierwaren	9	10,0
Barracuda Company	9	8,2
BNG (Emocion)	9	10,0
Caprera (Babylon)	9	1,7
Carlo Sport & Fashion	9	6,4
Casa International	9	6,7
Cerese Security	9	2,8
Chaussea	27	20,2
Chaussures Maniet	9	6,5
Di	9	4,3
DSM Cuisines	9	4,8
Electro Stalle (Eldi)	9	4,9
Euro Shoe Group (Bristol)	9	0,9
Euroventes (Literie Prestige)	9	6,8
Fnac Vanden Borre	9	2,2
Fondation Papillon	9	6,0
Forcal	9	7,8
Hair City	9	5,8
Haknis & Fils (La Pause)	9	8,8
Hema Belgique	9	1,2
Icash	9	2,6
Krefel	18	3,9

Gosselies – City Nord & rue des Bancroix	Durée totale du bail	Durée résiduelle ²
Krinkels	1	0,8
Kvik	9	4,5
Leenbakker	9	5,3
Leonardo Gosselies	9	8,3
Lidl	27	15,3
Literie 2000	0	0,1
Literie 2000	1	0,8
Hairco	9	5,0
Maria Giuseppe (Antica Gelateria)	9	5,0
Maria Giuseppe (Cavavin)	9	2,2
Modal Voice	3	0,4
NBsat	9	1,6
New Sobelwood (Camber)	9	8,5
Odlices (Le Break)	9	3,5
Okaidi	9	3,6
Planet Pneus New	9	5,5
Pro Bail (Rackstore)	18	9,8
Space Donuts	9	7,0
Sportdirect.Com	9	0,9
Studio Telecom (Proxioms)	9	1,5
TAO Belgique	9	8,0
Vic Mng (Binôme)	9	9,2
Well (4Murs)	9	5,8

¹ sur base de la valeur d'investissement déterminée par l'Expert Immobilier

² jusqu'à échéance finale

Gosselies – Demanet	Durée totale du bail	Durée résiduelle ¹
Action	27	17,3
Albert D (Rêv'intérieur)	27	16,3
Cp Retail (Cassis-Paprika)	9	5,8
Cuisibras	9	3,7
Damart	9	2,2
Kayu Jati (Sentiers du monde)	0	0,4
Kid's City	9	8,4
Maxi Zoo	9	8,5
Media Markt	20	1,8
Medi-Market	9	9,3
Mondial Textiles	9	7,1
Van Marcke	9	8,0

Gosselies – Chemin de Fer	Durée totale du bail	Durée résiduelle ¹
Centrakor Stores	18	13,8
CEP	9	8,3
Charlesports	9	5,0
Decor Heytens	9	3,8
Delimmo Sa	27	14,6
Exterioo Vlanderen En Wallonië	27	22,7
Media Markt	5	1,8
Rago Santa & Brahim (Bella Tavola)	9	8,8
Soccer City	9	4,6
WG Food (Foddy's Corner)	9	4,8

Alleur – Rue Alfred Deponthière	Durée totale du bail	Durée résiduelle ¹
Ikanbi	9	5,2

St-Georges-sur-Meuse	Durée totale du bail	Durée résiduelle ¹
3D Management (Marques à suivre)	18	5,8
A.C. Matic (O Bar)	9	5,7
April Beauty Belgium	36	28,8
Arexo Consulting	9	4,4
Atzeni Raymond (Le Délice du Pain)	9	6,3
Bevet Services Wanze	36	34,8
Cemepro (Château d'Ax)	36	35,2
CHR de la Citadelle	9	9,3
Club	9	2,6
Devillers-Bigarre (Monkey Clothing Store)	3	0,5
Di	36	29,7
Evresco (Life Style Fitness)	36	33,3
FiguraTif	9	1,8
JBC	18	5,6
Mad Max Sport (Mister Foot)	36	34,6
Protection Unit	36	33,4
Protection Unit	36	33,4
RMH Pool & Spa (Cash Piscines)	18	15,3
Securitas Direct Verisure	9	5,4
Skyfall (The Hunter)	9	4,7
SND (Trafic)	18	8,5
TK (Amusement Park)	9	5,7
Voyages Copine	36	24,5
3D Management (Marques à suivre)	18	5,8

IMMEUBLES REPRESENTANT 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 l'échéance finale

PRINCIPALES TENDANCES DES MARCHES¹

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.

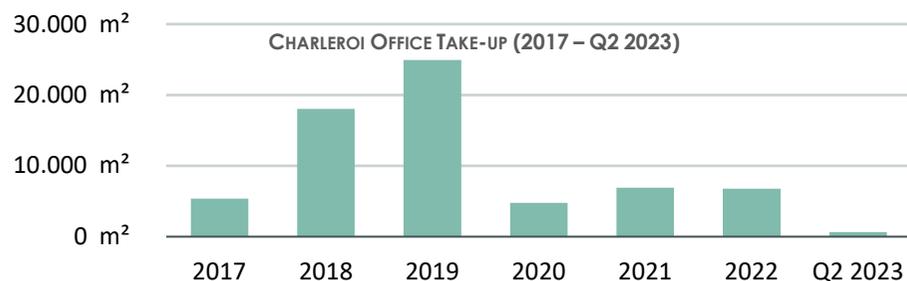
On retrouve des complexes plus récents en se rapprochant de l'aéroport. Des entreprises prestigieuses telles que Underside, Monkey Bridge, Promethera Biosciences, Intermire, Provera et plusieurs spin-offs de l'Université de Bruxelles (ULB) y sont présentes. Ces derniers temps, de nouveaux bureaux ont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

Les loyers Prime pour les meilleurs bureaux dans les emplacements de choix de Charleroi sont estimés à 150 €/m²/an. Ceux-ci sont considérés comme réalisables dans les accords de construction sur mesure et dans les pré-locations de nouveaux espaces. Les loyers moyens sont stables et proches de 125 €/m²/an.

Demande

Charleroi est la plus grande ville de Wallonie. En conséquence, la demande de bureaux en termes de nombre de transactions provient du secteur des entreprises, tandis que les transactions les plus importantes en termes de volume proviennent souvent du secteur public.

La demande annuelle moyenne sur les cinq dernières années est de 12.000 m², aidée par les bonnes performances de 2018 et 2019. En raison de l'espace disponible historiquement limité, ces années ont été dynamisées par des projets sur mesure, dont l'acquisition par la Ville de Charleroi du projet Le Renaissance (13.000 m²) et l'acquisition ASBL de Tirou 100 (12.085 m²). L'activité sur le marché des bureaux de Charleroi a été modérée en 2022 à 6.788 m², mais est en ligne avec 2016, 2017, 2020 et 2021. Les plus grosses transactions en 2022 ont été Catalent à la rue Auguste Piccard 40 (1.415 m²), Cofitax dans l'immeuble rue Auguste Piccard 12 (689 m²) et De Longhi Benelux à l'avenue de Wallonie 60 (686 m²). 2023 a été calme jusqu'à présent avec seulement 635 m² de transaction.



Année	Locataire	Surface	Bâtiment
2021	Forem	2.900 m ²	Devreux 36-38
2021	ASBL	1.100 m ²	Seneffe 50
2021	Duchêne	1.052 m ²	Audent 14
2022	Catalent	1.415 m ²	Piccard 40
2022	CNP	980 m ²	Office Center Aéroport
2022	Banque Delen SA	900 m ²	Lemaître 58
2022	Cofitax	689 m ²	Piccard 12
2023	Acerta	635 m ²	Esplanade René Magritte

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 Ohr!zon comprenant 23.000 m² de bureaux. Les services de l'État wallon Aviaq (santé et bien-être) et Famiwal (services à la famille) devraient emménager dans la tour d'ici 2024 dans le cadre d'une stratégie de relocalisation plus large des services de l'État wallon.

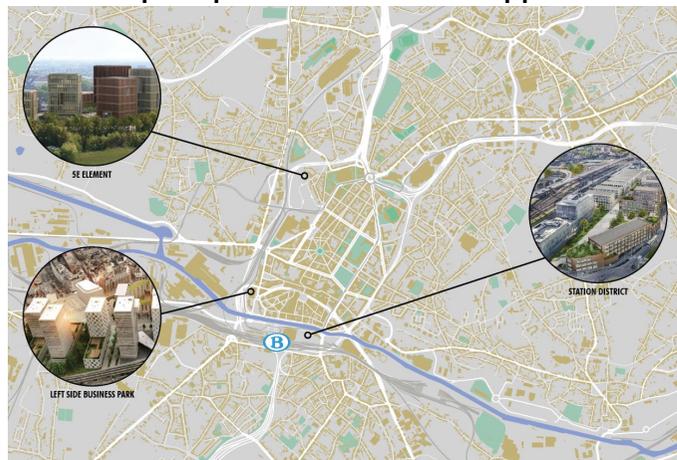
Le long de la rue de Grand Central, la FGTB vient d'achever un bureau de 5600 m², avec ses anciens bureaux à rénover (3.500 m²). A côté de cela, l'IRET développera le bureau Rivage de 17.000 m² après avoir obtenu le permis en 2020. Juste en face, l'IRET construira également le Tirou 1 avec 21.000 m² à usage mixte.

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 2023.

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 de développement du centre-ville :



Aperçu des projets majeurs :



Commerces

Aperçu pour la Belgique

L'activité au niveau du commerce de détail au 1^{er} semestre 2023 a été modérée, avec 183.000 m² de nouvelles transactions. Les meilleurs loyers sont alignés sur le marché de tête et peuvent être trouvés dans le centre-ville de Bruxelles, le centre-ville de Bruxelles et sur le Meir à Anvers. Un nombre limité de nouveaux développements en périphérie de la ville est attendu pour cette année et l'année prochaine. Les investissements dans le commerce de détail en 2023 sont similaires à ceux du 1^{er} semestre 2022, avec plus de 294 millions d'euros investis.

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 acquis le shopping center.

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 reste fortement représentée. À côté des équipements personnels classiques, cette rue propose un certain nombre de bars et de restaurants. Longue d'environ 150 mètres, la rue 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 Krëfel (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 6 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

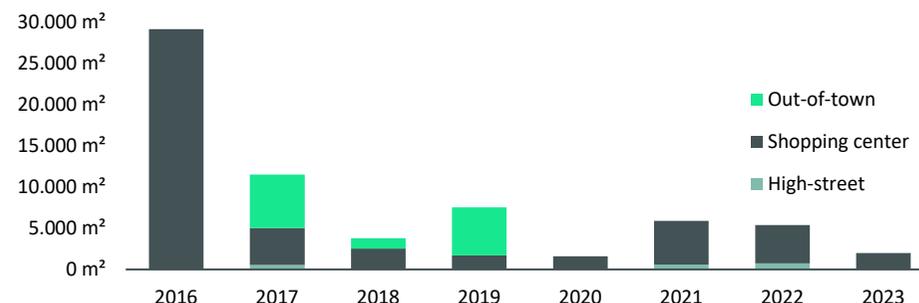
La demande enregistrée en 2022 s'élève à 5.556 m². La majorité de la demande placée a été réalisée dans des centres commerciaux représentant 4.626 m². La plus grosse transaction a été Chaussea louant 1.060 m² à Rive Gauche au 3^e trimestre. Il s'agit de la seule autre transaction de plus de 1.000 m². Historiquement, la demande placée commerciale est modeste, autour de 5.000 m² en moyenne sur les 5 dernières années. 2016 et 2017 ont été des années de pointe avec respectivement 29.199 m² et 11.540 m² de take-up, avec principalement des transactions de centres commerciaux. L'activité au niveau commerce de détail pour 2023 n'a totalisé que 2.000 m² et ne comprend jusqu'à présent que des transactions liées aux centres commerciaux.

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 multi modalité est très recherchée, et le commerce électronique, la consolidation et les économies d'échelle sont des moteurs importants 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.

CHARLEROI RETAIL TAKE-UP (2016 – 2023)



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 2022, 162.000 m² ont été placés sur le sous-marché de la région de Charleroi-Mons. Ce marché est composé de 931.000 m² de stock I&L avec une vacance de 4,72%. Au 1^{er} trimestre 2023, aucune participation n'a été enregistrée, mais bien certaines transactions en tant qu'activité semi-industrielle. Pour le 2^{ème} trimestre, nous pouvons déjà communiquer Audi au niveau logistique à Nivelles comme une location importante avec 30.000 m². D'autres transactions notables pour ce secteur ont été l'achat de 1.440 m² par Green Estate à Nimy, la location de 10.000 m² par le Groupe Lavergne à Châtelet, la sécurisation de 15.000 m² par Brain E-log à Houdeng-Goegnies et la location de 36.000 m² par Aciers Grosjean à Châtelet.

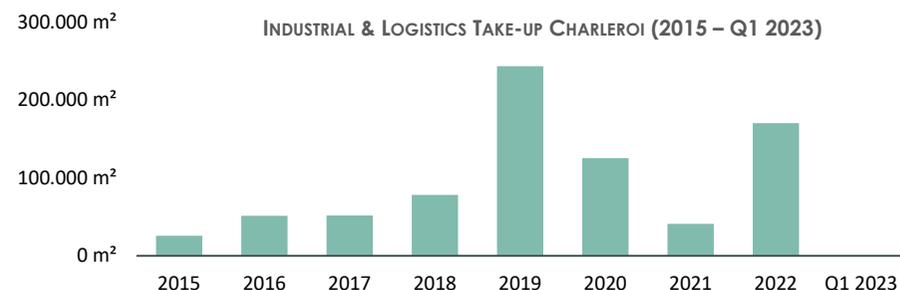
Les loyers prime pour les bâtiments logistiques standard à Bruxelles s'élèvent désormais à 70 €/m², soit une augmentation de 13% par rapport à l'année précédente. Au niveau logistique, toutes les autres régions ont également connu des loyers plus élevés, la région de Charleroi-Mons étant la région la moins chère pour l'expansion logistique à 45 €/m². Cependant, c'est la région avec le plus petit écart entre le loyer moyen et le loyer prime de 42 €/m², ce qui prouve la mise sous pression. Les vacances notables tournent toutes autour de 50 €/m² en ce qui concerne le loyer demandé.

Investissement

Aperçu

L'activité d'investissement CRE en Belgique a été faible au 1^{er} semestre de cette année. Le volume total des investissements pour la Belgique a été enregistré à un peu moins de 1 Md€, dont 248 M€ alloués à des opérations d'investissement de bureaux à Bruxelles. Rien qu'au 2^{ème} trimestre, 125 M€ d'investissements dans les bureaux ont été constatés.

L'environnement macroéconomique continue de peser sur l'activité des investisseurs, car les taux d'intérêt restent élevés afin de faire face à la hausse de l'inflation dans toute l'Europe. En conséquence, les investissements hors marché sont devenus plus actifs. Comme la BCE semble approcher de la fin de son cycle de hausse des taux, nous nous attendons à ce qu'une plus grande certitude quant aux perspectives de taux d'intérêt fournisse une base à la reprise.



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€.

En 2022, Charleroi a également vu des investissements dans les supermarchés avec deux seules opérations portant sur cette classe d'actifs : 23 M€ pour la cession du Parenthèse Retail Parc et 2,3 M€ pour le Carrefour Mestdagh Montignies. Une opération d'investissement a été enregistrée dans la région de Charleroi en 2023. Le Technopôle Vilette - QG de la Police Fédérale a été vendu par Ethias et Monument Investment Management à Charleroi. Il s'agit d'un BTS pour la police fédérale qui a été rénové en 2005. Juste à côté de la future mégafactory de satellites AEROSPACELAB. A seulement 950 mètres de la gare principale de la ville, cet établissement coche toutes les cases de la stratégie d'investissement du groupe Léoville.

EPRA

L'EPRA (« European Public Real Estate Association ») publie des recommandations en termes de définition des principaux indicateurs de performance applicables aux sociétés immobilières cotées. Ces recommandations sont reprises dans le rapport intitulé « EPRA Reporting : Best Practices Recommendations Guidelines » (« EPRA Best Practices »). Ce rapport est disponible sur le site de l'EPRA (www.epra.com).

Warehouses Estates Belgium s'inscrit dans ce mouvement de standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information destinée aux investisseurs.

1. EPRA - INDICATEURS DE PERFORMANCE

Indicateur	Définition		30-06-2023	30-06-2022
EPRA Earnings	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques	€	5.340.864	5.581.357
		€/ action	1,69	1,76
Indicateur	Définition		30-06-2023	31-12-2022
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Actif net réévalué conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA. L'EPRA NRV part de l'hypothèse que la Société ne vendra jamais ses actifs, et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la Société.	€	172.258.460	174.668.243
		€/ action	54,40	55,16
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	Actif net réévalué conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA. L'EPRA NTA part de l'hypothèse que la Société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être évités.	€	162.453.431	165.264.890
		€/ action	51,31	52,19
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Actif net réévalué conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA. L'EPRA NDV vise à représenter la valeur revenant aux actionnaires de la Société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.	€	167.328.321	169.349.501
		€/ action	52,85	53,48
EPRA Net Initial Yield (NIY)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers en cours à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	%	6,08%	6,33%
EPRA Topped-up NIY	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY relatif à l'expiration des périodes de gratuité locative et autres incentives.	%	6,12%	6,37%
EPRA Vacancy Rate	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	%	3,81%	2,58%
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (comprenant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	%	34,44%	29,07%

Indicateur	Définition		30-06-2023	31-12-2022
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (excluant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	%	31,06%	26,58%
EPRA Loan-to-value (LTV)	L'EPRA LTV vise à représenter l'endettement de la Société par rapport aux valeurs de marché de ses actifs.	%	45,76%	44,34%
EPRA Loan-to-value (incl. RETTs)	L'EPRA LTV vise à représenter l'endettement de la Société par rapport aux valeurs de marché de ses actifs, en réintégrant les taxes de mutation immobilière dans la valeur des immeubles.	%	44,34%	43,01%

Ces données ne sont pas requises par la réglementation sur les SIR's mais sont communiquées dans un but de comparabilité avec d'autres sociétés immobilières européennes cotées.

2. EPRA EARNINGS (EN €)

EPRA Earnings	30-06-2023	30-06-2022
Résultat net selon les états financiers IFRS	7.522.542	8.209.494
Ajustements pour calculer l'EPRA Earnings, à exclure :		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	2.264.926	54.222
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement		-2.022
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à l'achat / vente		
(iv) Taxe sur résultat sur vente		
(v) Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill		
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages	-83.248	2.575.938
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)		
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA		
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises		
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus		
EPRA Earnings	5.340.864	5.581.357
Nombre d'actions	3.166.337	3.166.337
EPRA Earnings per Share (EPS)	1,69	1,76

3. EPRA NET ASSET VALUE (NAV) (EN €)

EPRA Net Asset Value Metrics		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	
Capitaux propres attribuables aux actionnaires en IFRS		166.361.989	166.361.989	166.361.989	
À inclure/exclure:					
(i) Instruments hybrides					
Valeur de l'actif net diluée		166.361.989	166.361.989	166.361.989	
À inclure:					
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)					
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)					
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants					
(iii) Réévaluation des créances de location-financement					
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente					
30-06-2023	Valeur de l'actif net diluée à la juste valeur	166.361.989	166.361.989	166.361.989	
	À exclure:				
	(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur				
	(vi) Juste valeur des instruments financiers		3.908.558	3.908.558	
	(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés				
	(viii.a) Goodwill selon le bilan IFRS				
	(viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS				
	À inclure:				
	(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe				966.332
	(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur				
	(xi) Droits de mutation		9.805.029		
Valeur de l'actif net ajustée		172.258.460	162.453.431	167.328.321	
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)		3.166.337	3.166.337	3.166.337	
Valeur de l'actif net ajustée par action		54,40	51,31	52,85	

EPRA Net Asset Value Metrics		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires en IFRS		169.256.696	169.256.696	169.256.696
À inclure/exclure:				
(i) Instruments hybrides				
Valeur de l'actif net diluée		169.256.696	169.256.696	169.256.696
À inclure:				
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)				
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)				
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants				
(iii) Réévaluation des créances de location-financement				
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente				
Valeur de l'actif net diluée à la juste valeur		169.256.696	169.256.696	169.256.696
À exclure:				
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur				
(vi) Juste valeur des instruments financiers		3.991.806	3.991.806	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés				
(viii.a) Goodwill selon le bilan IFRS				
(viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS				
À inclure:				
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe				92.805
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur				
(xi) Droits de mutation		9.403.353		
Valeur de l'actif net ajustée		174.668.243	165.264.890	169.349.501
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)		3.166.337	3.166.337	3.166.337
Valeur de l'actif net ajustée par action		55,16	52,19	53,48

31-12-2022

4. EPRA NET INITIAL YIELD (NIY) ET EPRA TOPPED-UP NIY (EN €)

EPRA NIY and 'topped-up' NIY		30-06-2023	31-12-2022
Immeubles de placement – pleine propriété		305.215.053	300.778.918
Immeubles de placement – parts dans co-entreprises ou fonds			
Actifs destinés à l'achat/vente (y compris parts dans entreprises)			
Moins : Projets de développement			
Immeubles de placement en exploitation		305.215.053	300.778.918
Abattement des frais de transaction estimés		9.805.029	9.403.353
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	B	315.020.082	310.182.271
Revenus locatifs bruts annualisés		22.791.714	22.317.185
Charges immobilières ¹		3.640.190	2.691.526
Revenus locatifs nets Annualisés	A	19.151.524	19.625.659
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer		115.902	138.097
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	C	19.267.426	19.763.756
EPRA NIY	A/B	6,08%	6,33%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	6,12%	6,37%

La diminution de l'EPRA NIY et l'EPRA « topped-up » NIY par rapport au 31 décembre 2022 est principalement expliquée par l'augmentation des charges immobilières due à la constitution d'une provision de 400 k€ (non-récurrent) pour la remise en état de l'unité locative et l'enlèvement des déchets suite au départ d'un locataire (voir Note 20 du RFS) ainsi que l'augmentation, sur base annuelle, des frais techniques relatifs aux grosses réparations (voir Note 21).

5. EPRA VACANCY RATE

EPRA Vacancy Rate		30-06-2023	31-12-2022
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	A	807.073	538.385
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	B	21.176.314	20.857.707
EPRA Vacancy Rate	A/B	3,81%	2,58%

Le taux de vacance EPRA augmente de 2,58% au 31 décembre 2022 à 3,81% au 30 juin 2023. Cette augmentation est principalement expliquée par l'augmentation de la valeur locative estimée des surfaces vides sur les sites 48 (Tournai) et 50 (Saint-Georges).

¹ Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Net Initial Yield est défini dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux « charges immobilières » telles que présentées dans les comptes IFRS. Les charges immobilières comprennent, entre autres, les frais de services, les taxes et les assurances non récupérables ainsi que les coûts directs de gestion des immeubles qu'ils soient externes ou internes.

6. EPRA COST RATIOS

EPRA Cost Ratios		30-06-2023	31-12-2022
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS		3.794.516	5.945.027
Charges relatives à la location (III)		47.883	469.355
Récupération de charges immobilières (IV)		12.949	19.098
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur immeubles loués (V à VII)		-775.830	-509.779
Autres recettes et dépenses relatives à la location (VIII)		116	731
Frais techniques (IX)		-1.173.732	-1.953.088
Frais commerciaux (X)		-38.484	-81.216
Charges et taxes sur immeubles non loués (XI)			
Frais de gestion immobilière (XII)		-1.308.398	-2.427.602
Autres charges immobilières (XIII)			
Frais généraux de la Société (XIV)		-660.478	-1.362.731
Autres revenus et charges d'exploitation (XV)		101.457	-99.795
EPRA Costs (including direct vacancy costs)	A	3.794.516	5.945.027
Coût direct de la vacance		372.720	508.872
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)	B	3.421.796	5.436.155
Revenus locatifs bruts	C	11.017.333	20.453.546
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	A/C	34,44%	29,07%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	B/C	31,06%	26,58%

Les dépenses de maintenance (entretiens, petites réparations...) effectuées dans les immeubles de placement sont à charge du résultat d'exploitation dès lors qu'elles ne sont pas source d'avantages économiques pour les biens considérés.

L'EPRA Cost Ratio (coûts de vacance inclus) augmente de 29,07% au 31 décembre 2022 à 34,44% au 30 juin 2023. Cette augmentation s'explique principalement par la constitution d'une provision de 400 k€ (voir Note 20) afin de faire face aux coûts pour la remise en état de l'unité locative et l'enlèvement des déchets sur le site 30 (Marchienne-au-pont) ainsi que par l'augmentation des certains frais (frais de maintenance et grosses réparations, frais de gestion immobilière...).

7. EPRA LOAN-TO-VALUE (LTV)

EPRA Loan-to-value (LTV)		30-06-2023	31-12-2022
À inclure:			
Emprunts auprès d'institutions bancaires		140.621.582	135.279.262
Papier commercial			
Instruments hybrides			
Emprunts obligataires			
Dérivés en devises étrangères			
Dettes nettes			
Dette sur immeuble occupé en son nom propre			
Passifs courants			
À exclure:			
Trésorerie		285.134	468.163
Dette nette	(a)	140.336.447	134.811.099
À inclure:			
Immeuble occupé en son nom propre			
Immeuble de placement à la Fair Value		293.721.114	290.934.610
Actifs détenus en vue de la vente		11.493.939	9.844.308
Projets de développement			
Immobilisations incorporelles			
Créances nettes		1.483.384	3.288.878
Actifs financiers			
Total actifs de placement	(b)	306.698.437	304.067.796
Optionnel			
Droits de mutation		9.805.029	9.403.353
Total actifs de placement (y compris les droits de mutation)	(c)	316.503.466	313.471.149
LTV	(a/b)	45,76%	44,34%
LTV (incl. droit de mutation) - optionnel	(a/c)	44,34%	43,01%

8. EPRA CAPEX

Investissements liés aux immeubles de placement	30-06-2023 (6 mois)	31-12-2022 (12 mois)
Acquisitions		
Développement		
Immeubles en exploitation	2.171.209	4.639.517
Surface locative incrémentale	642.293	10.156
Surface locative non incrémentale	1.058.158	3.172.337
Incitants accordés aux locataires	470.758	1.457.024
Autre		
Intérêts intercalaires		
Total CapEx	2.171.209	4.639.517

Les EPRA Capex reprennent les dépenses d'investissement (travaux de rénovation, de redéveloppement...) effectuées dans les immeubles de placement et qui sont portées à l'actif dès lors qu'elles sont créatrices de valeur et accroissent les avantages économiques escomptés pour les immeubles considérés.

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, Culliganlaan 5, 1831 Machelen, Belgique, représenté par M. Didier MATRICHE, Commissaire, nommé pour une durée de 3 ans renouvelable.

Début : AGO 2023 - Exercice 2023 (25-04-2023) - Fin : AGO 2026 - Exercice 2025 (28-04-2026)

RAPPORT DU COMMISSAIRE DE WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SA SUR L'EXAMEN LIMITÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE RÉSUMÉE POUR LA PÉRIODE CLOSE LE 30 JUIN 2023

Introduction

Nous avons procédé à l'examen limité des informations financières résumées ci-jointes comprenant l'état de la situation financière de Warehouses Estates Belgium SA au 30 juin 2023, 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 2023 n'a pas été établie, à tous égards importants, conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne.

Diegem, le 21 septembre 2023

Le Commissaire
PwC Reviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par

Didier Matriche
Reviseur d'Entreprises

ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS

Comptes Statutaires

État de la situation financière (en €)

	Notes	IFRS 30-06-23	IFRS 31-12-22
ACTIF			
I. Actifs non courants		293.721.114	290.934.610
C. Immeubles de placement		293.721.114	290.934.610
- Immeubles disponibles à la location	5	293.721.114	290.934.610
II. Actifs courants		19.302.953	16.263.357
A. Actifs détenus en vue de la vente		11.493.939	9.844.308
- Immeubles de placement	5-6	11.493.939	9.844.308
B. Actifs financiers courants	7-11	4.032.392	3.991.806
- Instruments de couverture autorisés	15	4.032.392	3.991.806
D. Créances commerciales	8	2.504.895	1.125.189
E. Créances fiscales et autres actifs courants		56	4.904
- Autres		56	4.904
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		285.134	468.163
G. Comptes de régularisation	9	986.537	828.987
- Charges immobilières payées d'avance		466.201	355.284
- Autres		520.336	473.702
TOTAL DE L'ACTIF		313.024.067	307.197.967

	Notes	IFRS 30-06-23	IFRS 31-12-22
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		166.361.989	169.256.696
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		123.511.400	121.784.001
- a. Réserve Légale		40.376	40.376
- b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		92.696.048	97.951.835
- c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-9.403.355	-9.448.708
- 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		3.991.806	-961.290
- n. Résultats reportés des exercices antérieurs		36.186.524	34.201.788
D. Résultat net de l'exercice		7.522.542	12.144.647
- Résultat de l'exercice		7.522.542	12.144.647

	Notes	IFRS 30-06-23	IFRS 31-12-22
PASSIF			
I. Passifs non courants	12	86.820.759	106.660.071
A. Provisions		400.000	-
B. Dettes financières non courantes	11 - 14	86.420.759	106.660.071
a) Etablissements de crédit		86.232.164	106.452.553
c) Autres		188.595	207.517
- Garanties locatives reçues		188.595	207.517
II. Passifs courants		59.841.319	31.281.201
B. Dettes financières courantes	11 - 13 - 14	54.389.418	28.826.709
a) Etablissements de crédit		54.389.418	28.826.709
C. Autres passifs financiers courants	13	123.834	-
- Instruments de couverture autorisés	15	123.834	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	16	3.858.536	1.314.815
b) Autres		3.858.536	1.314.815
- Fournisseurs		1.354.340	993.529
- Impôts, rémunérations et charges sociales		2.504.197	321.286
E. Autres passifs courants		24.859	24.859
- Autres		24.859	24.859
F. Comptes de régularisation	17	1.444.672	1.114.818
- Revenus immobiliers perçus d'avance		1.335.258	989.289
- Intérêts et autres charges courus non échus		109.414	125.529
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		313.024.067	307.197.967

État du résultat global (en €)

	Notes	IFRS 30-06-23	IFRS 30-06-22
I. Revenus locatifs	18	11.017.333	9.972.232
A. Loyers		11.075.284	10.057.957
C. Gratuités locatives		-57.951	-85.725
III. Charges relatives à la location		47.883	132.129
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	8	-139.724	-83.065
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	8	187.607	215.194
RESULTAT LOCATIF NET		11.065.216	10.104.361
IV. Récupération de charges immobilières		12.949	1.275
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs		12.949	1.275
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	19	2.735.983	2.419.123
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		677.414	531.556
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		2.058.568	1.887.567
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	20	-403.110	-908
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	19	-3.108.703	-2.796.240
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-769.898	-720.623
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-2.338.806	-2.075.618
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		116	567
RESULTAT IMMOBILIER		10.302.451	9.728.178
IX. Frais techniques	21	-1.173.732	-1.125.969
A. Récurrents		-111.645	-101.085
- Primes d'assurance		-111.645	-101.085
B. Non récurrents		-1.062.088	-1.024.884
- Grosses réparations		-1.045.327	-908.394
- Sinistres		-16.761	-116.490
X. Frais commerciaux		-38.484	-42.793
A. Commissions d'agence		-31.973	-35.532
B. Publicité		-6.510	-7.261

	Notes	IFRS 30-06-23	IFRS 30-06-22
XII. Frais de gestion immobilière	22	-1.308.398	-1.278.644
A. Honoraires versés aux gérants (externes)		-986.386	-961.278
- Honoraires de la gérance		-237.500	-287.375
- Rémunération des organes de gouvernance		-717.501	-636.979
- Honoraires de l'expert immobilier		-31.385	-36.924
B. Charges de gestion d'immeubles		-322.012	-317.366
- Avocats		-15.760	-23.086
- Taxes et redevances		-161.961	-155.593
- Charges (interne) de gestion d'immeubles		-144.291	-138.687
CHARGES IMMOBILIERES		-2.520.614	-2.447.406
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		7.781.837	7.280.771
XIV. Frais généraux de la société	23	-660.478	-682.321
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		101.457	38.651
B. Autres		101.457	38.651
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		7.222.817	6.637.102
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		-	-2.022
A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		-	747.978
B. Valeur comptable des immeubles vendus		-	-750.000
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5	2.264.926	54.222
A. Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement		4.131.126	4.126.662
B. Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement		-1.866.200	-4.072.440
RESULTAT D'EXPLOITATION		9.487.743	6.689.301
XX. Revenus financiers		7	6
A. Intérêts et dividendes perçus		7	6
XXI. Charges d'intérêts nettes	24	-1.875.971	-1.052.871
A. Intérêts nominaux sur emprunt		-2.355.189	-817.182
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-25.363	-235.689
D. Produits résultant d'instruments de couverture autorisés		504.581	-

	Notes	IFRS 30-06-23	IFRS 30-06-22
XXII. Autres charges financières		-5.856	-1.697
A. Frais bancaires et autres commissions		-5.856	-1.697
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		-83.248	2.575.938
A. Instruments de couverture autorisés		-83.248	2.575.938
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-83.248	2.575.938
RESULTAT FINANCIER		-1.965.069	1.521.375
RESULTAT AVANT IMPOT		7.522.674	8.210.676
XXV. Impôt des sociétés		-133	-1.182
Impôt		-133	-1.182
RESULTAT NET DES ACTIVITES CLES DE L'EXERCICE		7.522.542	8.209.494
RESULTAT GLOBAL¹		7.522.542	8.209.494
RESULTAT DE BASE ET DILUE PAR ACTION²		2,38	2,59

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 30-06-23	IFRS 31-12-22
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE¹		468.163	550.984
Résultat de l'exercice		7.522.542	12.144.647
+/- Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)		1.881.820	2.458.717
+/- Variations de la juste valeur des instruments financiers		83.248	-4.953.096
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)		133	2.476
Éléments sans effet de trésorerie		-1.912.809	4.311.420
- Diminution / (augmentation) de la juste valeur des immeubles de placement	5	-2.264.926	4.853.753
- Augmentation / (diminution) des provisions	12	400.000	-75.000
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placement		-	2.022
+ Pertes de valeur (- reprises de perte de valeur) sur créances commerciales	8	-47.883	-469.355
Variations du besoin en fonds de roulement		1.370.128	1.384.852
Mouvements des éléments de l'actif		-1.484.525	1.392.280
Créances commerciales	8	-1.331.823	800.825
Autres Créances		4.848	18.715
Charges à reporter et produits à recevoir		-157.550	572.740
Mouvements des éléments du passif		2.854.653	-7.427
Dettes commerciales		360.811	-42.199
Provisions LT		-	-
Variations des dettes fiscales et sociales		2.182.911	-201.305
Autres Dettes		-18.922	30.290
Charges à imputer et revenus à reporter		329.854	205.787
- Variation des actifs non courants		-	-
- Impôts payés (+ impôts encaissés)		-133	-2.476
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES (A)		8.944.930	15.346.540
- Acquisitions immeubles de placement		-	-
- Projets de développement et travaux d'aménagement	5	-2.171.209	-4.639.517
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente	6	-	747.978
- Actifs financiers non courants		-	-
- Acquisition d'actions des sociétés immobilières		-	-
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B)		-2.171.209	-3.891.539

	Notes	IFRS 30-06-23	IFRS 31-12-22
+ Augmentation des dettes financières	11 - 12	12.000.000	10.840.000
- Diminution des dettes financières	11 - 12	-6.657.681	-14.093.045
Intérêts payés		-2.386.408	-2.458.731
Intérêts reçus		504.588	13
Acompte sur le dividende de l'exercice ¹		-	-
Dividendes payés ¹		-10.417.249	-5.826.060
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT (C)		-6.956.750	-11.537.822
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE		285.134	468.163

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 31-12-2021	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				1.223.081	842.074	141.621		-2.206.776	-
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	97.951.835	-961.290	-9.448.708	-	42.411.282	165.321.543
Résultat du 2 ^{ème} semestre 2022								3.935.153	3.935.153
AU 31-12-2022	8.403.938	26.924.110	40.376	97.951.835	-961.290	-9.448.708	-	46.346.435	169.256.696
Affectation du résultat 2022 aux réserves				-5.255.787	4.953.096	45.353		257.338	-
Dividende 2022								-10.417.249	-10.417.249
Résultat du 1 ^{er} semestre 2023								7.522.542	7.522.542
AU 30-06-2023	8.403.938	26.924.110	40.376	92.696.048	3.991.806	-9.403.355	-	43.709.066	166.361.989

Les fonds propres de la Société ont diminué de 2.895 k€ par rapport au 31 décembre 2022, en raison du paiement du dividende relatif à l'exercice 2022 de 3,29 € brut par action décidé par l'Assemblée Générale du 25 avril 2023, compensé dans une moindre proportion par le résultat du 1^{er} semestre 2023 pour 7.523 k€.

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 ETATS 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 2023 couvrant la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2023, aux 6 premiers mois de l'exercice 2022.

Le Conseil d'administration de WEB SA a arrêté les états financiers résumés en date du 11 septembre 2023 et en a autorisé la publication.

Les comptes au 30 juin 2023 sont statutaires de même que les chiffres comparatifs (31-12-2022 pour le bilan et 30-06-2022 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.

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 2022¹ aux pages 110 à 114.

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

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.

La Société ne dispose d'aucun leasing.

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

Le Conseil d'administration a examiné les risques et incertitudes potentiels qui peuvent influencer les activités de la Société.

¹ disponible sur le site www.w-e-b.be

Inflation

L'année 2023 a vu se continuer le conflit qui a éclaté entre la Russie et l'Ukraine. Ce dernier a eu d'importantes répercussions sur l'économie mondiale avec notamment une augmentation significative de l'inflation au sein des pays de la zone Euro. Afin de contrer cette dernière, les banques centrales ont graduellement relevé leurs taux directeurs ce qui a impacté à la hausse les taux de financement avec une importante fébrilité des marchés pour la plus importante partie de l'année dernière. Même si l'inflation a ralenti durant les 6 premiers mois de l'année 2023 pour s'établir à 4,15% en juin 2023, il n'est resté pas moins que l'évaluation des taux d'intérêts reste une préoccupation pour l'économie nationale.

Dans ce contexte WEB a continué de démontrer sa résilience notamment sur le marché de l'immobilier commercial grâce à ses centres commerciaux, diversifiés en termes d'enseignes, situés auprès de grandes villes, au pied d'axes routiers et mettant à disposition d'amples facilités de parking à titre gracieux. Le taux de vacance EPRA, bien qu'en légère augmentation, reste faible et s'établit, au 30 juin 2023, à 3,81%. La juste valeur des immeubles de placement s'est appréciée durant le semestre principalement suite à l'augmentation de la valeur locative estimée.

La politique de couverture mise en place permet de garder une bonne rentabilité malgré l'envolée des taux d'intérêts.

Financement

Au 30 juin 2023, les liquidités pouvant être prélevées et ne servant pas à refinancer un crédit arrivant à échéance se montaient à 36.420 k€ sous forme de straight loans et d'emprunts bancaires roll-over. Sur base des connaissances au 30 juin, la Société n'anticipe aucune difficulté opérationnelle subséquente.

Les estimations principales identifiées dans les comptes sont les suivantes :

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

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 2023, 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.

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.

Il est renvoyé à la Note 28 pour plus de détails sur les impacts résiduels 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 2022.

État de la situation financière (en €)

	Bureaux		Halls Industriels		Commerces	
	30-06-23	31-12-22	30-06-23	31-12-22	30-06-23	31-12-22
ACTIF						
I. Actifs non courants	33.817.539	34.128.250	54.130.533	53.491.631	203.319.924	200.967.038
C. Immeubles de placement	33.817.539	34.128.250	54.130.533	53.491.631	203.319.924	200.967.038
II. Actifs courants	285.069	60.470	4.872.609	4.304.405	9.780.872	7.405.198
A. Actifs détenus en vue de la vente	-	-	3.649.151	3.509.655	7.844.788	6.334.653
B. Actifs financiers courants	-	-	-	-	-	-
D. Créances commerciales	239.759	37.015	745.444	402.627	1.478.770	640.019
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	45.313	23.459	477.983	392.091	389.711	362.924
TOTAL DE L'ACTIF	34.102.608	34.188.720	59.003.142	57.796.036	213.100.796	208.372.236
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	392.045	-1.170.228	404.821	2.301.340	6.956.316	10.809.821
A. Capital	-	-	-	-	-	-
B. Primes d'émissions	-	-	-	-	-	-
C. Réserves	-	-	-	-	-	-
D. Résultat net de l'exercice	392.045	-1.170.228	404.821	2.301.340	6.956.316	10.809.821
PASSIF						
I. Passifs non courants	-	-	400.000	-	-	-
A. Provisions	-	-	400.000	-	-	-
B. Dettes financières non courantes	-	-	-	-	-	-
II. Passifs courants	363.940	233.639	496.680	474.449	1.957.807	1.415.602
B. Dettes financières courantes	-	-	-	-	-	-
C. Autres passifs financiers courants	-	-	-	-	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	166.538	124.337	246.215	180.427	926.172	677.782
E. Autres passifs courants	-	-	-	-	-	-
F. Comptes de régularisation	197.403	109.302	250.465	294.022	1.031.635	737.820
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	755.985	-936.589	1.301.500	2.775.790	8.914.123	12.225.424

	Autres		Non Alloués		Total	
	30-06-23	31-12-22	30-06-23	31-12-22	30-06-23	31-12-22
ACTIF						
I. Actifs non courants	2.453.118	2.347.691	-	-	293.721.114	290.934.610
C. Immeubles de placement	2.453.118	2.347.691	-	-	293.721.114	290.934.610
II. Actifs courants	103.109	87.712	4.261.295	4.405.572	19.302.953	16.263.357
A. Actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	-	11.493.939	9.844.308
B. Actifs financiers courants	-	-	4.032.392	3.991.806	4.032.392	3.991.806
D. Créances commerciales	60.618	65.224	-19.695	-19.695	2.504.895	1.125.189
E. Créances fiscales et autres actifs courants	195	195	-67.770	-62.922	56	4.904
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	285.134	468.163	285.134	468.163
G. Comptes de régularisation	42.296	22.293	31.234	28.220	986.537	828.987
TOTAL DE L'ACTIF	2.556.227	2.435.403	4.261.295	4.405.572	313.024.067	307.197.967
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	-230.639	203.714	158.839.448	157.112.049	166.361.989	169.256.696
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	-	-	123.511.400	121.784.001	123.511.400	121.784.001
D. Résultat net de l'exercice	-230.639	203.714	-	-	7.522.542	12.144.647
PASSIF						
I. Passifs non courants	-	-	86.420.759	106.660.071	86.820.759	106.660.071
A. Provisions	-	-	-	-	400.000	-
B. Dettes financières non courantes	-	-	86.420.759	106.660.071	86.420.759	106.660.071
II. Passifs courants	95.657	99.728	56.927.235	29.057.782	59.841.319	31.281.201
B. Dettes financières courantes	-	-	54.389.418	28.826.709	54.389.418	28.826.709
C. Autres passifs financiers courants	-	-	123.834	-	123.834	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	15.531	11.097	2.504.081	321.171	3.858.536	1.314.815
E. Autres passifs courants	-	-	24.859	24.859	24.859	24.859
F. Comptes de régularisation	80.126	88.631	-114.957	-114.957	1.444.672	1.114.818
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	-134.983	303.442	302.187.442	292.829.901	313.024.067	307.197.967

Compte de résultats (en €)

	Bureaux		Halls industriels		Commerces	
	30-06-23	30-06-22	30-06-23	30-06-22	30-06-23	30-06-22
RÉSULTAT LOCATIF NET	1.193.057	1.136.004	2.582.181	2.124.642	7.008.914	6.508.205
RÉSULTAT IMMOBILIER	1.058.623	1.038.515	2.100.729	2.016.428	6.910.332	6.412.630
IX. Frais techniques	-178.251	-149.035	-620.706	-294.773	-265.426	-589.616
X. Frais commerciaux	-1.009	-6.296	-15.995	-12.545	-20.834	-23.417
XII. Frais de gestion immobilière	-	-	-	-	-	-
XIV. Frais généraux de la société	-65.193	-61.311	-463.072	-457.195	-618.035	-597.001
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-35.376	-57.335	-232.040	-225.602	-314.412	-317.602
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	3.034	1.347	4.883	83.892	77.034	-14.988
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement ¹	-	-	-	-2.022	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-294.138	-1.139.898	323.641	430.786	2.116.904	702.569
RÉSULTAT FINANCIER	-	-	-	-	-	-
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	487.690	-374.013	1.097.441	1.538.970	7.885.562	5.572.576
IMPÔT	-95.639	71.449	-692.573	533.303	-929.184	720.178
RÉSULTAT NET	392.051	-302.564	404.867	2.072.272	6.956.379	6.292.754

	Autres		Non Alloués		Total	
	30-06-23	30-06-22	30-06-23	30-06-22	30-06-23	30-06-22
RÉSULTAT LOCATIF NET	281.064	335.510	-	-	11.065.216	10.104.361
RÉSULTAT IMMOBILIER	232.768	260.604	-	-	10.302.451	9.728.178
IX. Frais techniques	-109.349	-92.545	-	-	-1.173.732	-1.125.969
X. Frais commerciaux	-647	-535	-	-	-38.484	-42.793
XII. Frais de gestion immobilière	-	-	-	-	-	-
XIV. Frais généraux de la société	-162.098	-163.137	-	-	-1.308.398	-1.278.644
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-78.651	-81.782	-	-	-660.478	-682.321
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	16.507	-31.601	-	-	101.457	38.651
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement ¹	-	-	-	-	-	-2.022
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	118.520	60.764	-	-	2.264.926	54.222
RÉSULTAT FINANCIER	-	-	-	-	-	-
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	17.050	-48.232	-	-	9.487.743	6.689.301
IMPÔT	-247.673	196.446	-	-	-1.965.069	1.521.375
RÉSULTAT NET	-230.623	148.214	-	-	7.522.674	8.210.676

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 2023, est établie à la Juste valeur.

Au 30 juin 2023, 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. Celle-ci occupe également un entrepôt situé sur le site 30 (Marchienne-au-Pont). Les bureaux et l'entrepôt 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, transaction objective et rationnelle précédée d'une négociation approfondie où les parties sont bien informées et disposées à réaliser une transaction.

Hierarchie des justes valeurs (IFRS 13.72 à 13.80)

Au 30 juin 2023, la Société renvoie pour la hiérarchie des justes valeurs aux pages 121 du RFA au 31 décembre 2022, celle-ci n'ayant pas changé.

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

	30-06-23	31-12-22
SOLDE A LA CLOTURE N-1	290.934.610	300.993.154
Acquisitions	-	-
Dépenses capitalisées	2.155.700	4.462.860
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	-1.425.000	-9.863.623
Marchienne-Au-Pont	-	-3.514.534
Péronnes-lez-Binche	-	-1.222.650
Tournai	-	-651.798
Péruwelz (partie)	-	-4.474.641
Anderlues	-1.425.000	-
Augmentation/(diminution) de juste valeur	2.055.804	-4.657.781
SOLDE A LA CLOTURE N	293.721.114	290.934.610

Durant le 1^{er} semestre 2023, la société a effectué des dépenses capitalisées sur des immeubles disponibles à la location pour un montant total de 2.156 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 5 (Gosselies – Chaussée de Fleurus) : 249 k€ - Aménagement d'un parking, cloisons RF, création de baies vitrées... ;
- Site 8 (Courcelles – Glacerie) : 120 k€ - Renforcement de la structure de l'immeuble ;
- Site 13 (Gosselies - City Nord) : 786 k€ - Modernisation de l'immeuble, isolation de toiture, peinture RF et installation de climatisation ;
- Site 32 (Gosselies – Chotard) : 642 k€ - Construction d'un nouvel immeuble afin d'augmenter la surface locative pour un locataire ;
- Site 35 (Jumet) : 237 k€ - Isolation de la toiture.

Au 30 juin 2023, un immeuble a été transféré 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 2023, 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)	10,00 €/m ²	45,00 €/m ²	25,69 €/m ²
		Taux de capitalisation	6,70%	10,25%	8,11%
Immeubles commerciaux	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	23,73 €/m ²	164,06 €/m ²	93,31 €/m ²
		Taux de capitalisation	5,73%	8,06%	6,42%
Immeubles de bureaux	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	55,00 €/m ²	145,00 €/m ²	130,34 €/m ²
		Taux de capitalisation	5,50%	8,87%	6,28%
Terrains sans permis	Comparables	Prix unitaires	101,25 €/m ²	101,25 €/m ²	101,25 €/m ²
		Taux d'actualisation	6,40%	7,20%	6,25%
Terrains loués	Discounted Cashflow (DCF)	Inflation	1,70%	1,75%	1,74%
		Durée résiduelle (bail)	45,66 an(s)	46,50 an(s)	43,65 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	1.199.466	1.119.359	1.194.814	1.126.092	1.162.996	1.155.828
Gosselies - Ave des Etats-Unis 90	10.983.642	10.160.925	10.963.630	10.211.504	10.597.965	10.550.289
Gosselies - Chée de Fleurus 157	8.996.643	8.349.333	8.887.512	8.469.851	8.695.937	8.651.099
Courcelles - Rue de la Glacerie 12	877.816	802.516	862.083	819.349	841.037	839.294
Gosselies - Rue de l'Escasse	1.403.930	1.289.013	1.388.119	1.307.272	1.348.444	1.344.499
Fleurus - Ave de l'Espérance 1	7.429.014	6.860.711	7.382.026	6.922.589	7.159.481	7.130.244
Gosselies - Aéroport	5.909.334	5.452.035	5.872.696	5.509.839	5.695.645	5.673.677
Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	3.800.671	3.497.630	3.745.361	3.557.630	3.656.429	3.640.450
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	14.439.884	13.265.102	14.302.181	13.432.831	13.876.615	13.827.423
Gosselies - Ave Jean Mermoz 29	5.027.074	4.678.744	5.030.738	4.687.763	4.866.605	4.839.213
Houdeng - Rue de la Reconversion	60.067.474	55.475.368	59.629.160	56.044.720	57.901.154	57.652.016
Total après variation	57.779.684	57.779.684	57.779.684	57.779.684	57.779.684	57.779.684
Total avant variation	2.287.790	-2.304.316	1.849.476	-1.734.964	121.470	-127.668
Variation	4,0%	-4,0%	3,2%	-3,0%	0,2%	-0,2%
IMMEUBLES COMMERCIAUX	219.532.486	202.505.217	219.693.524	203.291.471	211.486.009	210.831.670
Total après variation	211.164.712	211.164.712	211.164.712	211.164.712	211.164.712	211.164.712
Total avant variation	8.367.774	-8.659.495	8.528.812	-7.873.241	321.297	-333.042
Variation	4,0%	-4,1%	4,0%	-3,7%	0,2%	-0,2%
IMMEUBLES DE BUREAUX	13.983.690	12.869.798	13.960.208	12.935.080	13.451.185	13.406.160
Rhode-St-Genèse - Chée de Waterloo 198	3.166.804	2.908.358	3.142.192	2.939.887	3.042.112	3.033.050
Charleroi - Bd Joseph II 38-40-42	1.214.197	1.118.009	1.208.168	1.127.876	1.168.572	1.164.687
Gosselies - Rue de Namur 138	16.733.353	15.635.958	16.889.717	15.540.034	16.236.762	16.132.548
Alleur - Rue Alfred Deponthière 40	35.098.044	32.532.123	35.200.285	32.542.877	33.898.631	33.736.445
Total après variation	33.817.539	33.817.539	33.817.539	33.817.539	33.817.539	33.817.539
Total avant variation	1.280.505	-1.285.416	1.382.746	-1.274.662	81.092	-81.094
Variation	3,8%	-3,8%	4,1%	-3,8%	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	1.216.375	1.216.375	1.269.211	1.167.198	1.216.375	1.216.375
Gosselies - Ave Jean Mermoz 29	990.817	902.708	975.047	920.093	947.419	946.106
Total après variation	2.497.172	2.409.063	2.534.238	2.377.271	2.453.774	2.452.461
Total avant variation	2.453.118	2.453.118	2.453.118	2.453.118	2.453.118	2.453.118
Variation	44.054	-44.055	81.120	-75.847	656	-657
Total général (après variation)	317.195.176	292.921.771	317.057.207	294.256.339	305.739.568	304.672.592
Total général (avant variation)	305.215.053	305.215.053	305.215.053	305.215.053	305.215.053	305.215.053

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	30-06-23	31-12-22
A. Actifs détenus en vue de la vente	11.493.939	9.844.308
- Immeubles de placement	11.493.939	9.844.308

Durant le 1^{er} semestre 2023, la Société n'a vendu aucun immeuble disponible à la vente. Un immeuble (Site 14 – Anderlues), pour lequel un compromis de vente a été signé en date du 6 juillet 2023, a été transféré des immeubles disponibles à la location vers les immeubles disponibles à la vente (voir également la Note 27 « Événements marquants survenus après la clôture »). Cet immeuble sera vendu à sa juste valeur, c'est-à-dire 1.425 k€.

Au 30 juin 2023, les actifs détenus en vue de la vente sont composés des immeubles suivants :

- Site 14 – Anderlues,
- Site 30 – Marchienne-au-pont,
- Site 42 – Péronnes-les-Binche,
- Site 48 – Tournai,
- Site 49 – Péruwelz (partie du site).

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

	30-06-23	31-12-22
SOLDE A LA CLOTURE N-1	9.844.308	750.000
Transfert des immeubles disponibles à la location	1.425.000	9.863.623
Tournai		651.798
Marchienne-Au-Pont		3.514.534
Péronnes-lez-Binche		1.222.650
Péruwelz (partie)		4.474.641
Anderlues	1.425.000	
Dépenses capitalisées	15.509	176.657
Cessions	-	-750.000
Augmentation/(diminution) de juste valeur	209.122	-195.972
SOLDE A LA CLOTURE N	11.493.939	9.844.308

NOTE 07 – Actifs financiers courants (en €)

	30-06-23	31-12-22
B. Actifs financiers courants	4.032.392	3.991.806
- Instruments de couverture autorisés	4.032.392	3.991.806

Durant le 1^{er} semestre de l'exercice 2023, la Société a souscrit plusieurs nouveaux contrats dérivés (IRS et Collar) afin de se protéger contre l'augmentation des taux d'intérêts (voir Note 15).

Au 30 juin 2023, la juste valeur nette (actifs – passifs) des instruments de couverture autorisés s'élève à 3.909 k€ contre 3.992 k€ au 31 décembre 2022. Cette juste valeur est restée relativement stable consécutivement à la stabilisation des prévisions de taux à long terme.

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 2022.

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 les locataires et les échanges fréquents permettent en outre d'anticiper, dans la mesure du possible, d'éventuels problèmes financiers et, le cas échéant, de trouver des solutions adéquates avec les 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 »		30-06-23	31-12-22
D. Créances commerciales		2.504.895	1.125.189
Clients	I.	361.232	335.921
Clients créditeurs		-106	-106
Factures à établir		1.586.952	209.955
Factures à établir – Covid-19	II.	235.241	350.844
Notes de crédit à recevoir		13.165	-
Créances clients douteux	III.	1.689.885	1.657.932
Réductions de valeur actées sur créances commerciales	IV.	-1.381.473	-1.429.356

Au 30 juin 2023, les créances commerciales augmentent de 1.380 k€ par rapport au 31 décembre 2022. Cette augmentation est principalement expliquée par :

- une augmentation des factures à établir de 1.261 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 des réductions de valeur actées sur créances commerciales de 48 k€.

I. Client

Segmentation du poste « Clients » par structure d'âge		30-06-23	31-12-22
Clients		361.232	335.921
Echu < 30 jours		142.508	94.085
Echu 30 - 59 jours		80.796	61.516
Echu 60 - 89 jours		50.129	34.848
Echu > 90 jours		87.799	145.473

Segmentation du poste « Clients » par type de locataires		30-06-23	31-12-22
Clients		361.232	335.921
Institutions publiques		1.495	-
Sociétés		341.144	318.891
Personnes physiques		18.593	17.030

Une partie de la diminution dans la catégorie > 90 jours est expliquée par le transfert des créances, en créances douteuses.

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 conséquence, 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	30-06-23	31-12-22
Solde à la fin de l'exercice précédent	1.657.932	1.808.251
Montant des créances reclassées en créances sur clients douteux	115.732	253.164
Montant des créances définitivement perdues pour lesquelles une moins-value a été réalisée	-35.351	-230.518
Augmentation / (diminution) des créances relatives à des clients douteux (hors points précédents)	-48.427	-172.965
Solde à la fin de l'exercice	1.689.885	1.657.932

Au 30 juin 2023, le poste « Créances douteuses » est en augmentation de 32 k€ avec un solde cumulé de 1.690 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	30-06-23	31-12-22
RDV sur clients basé sur le taux de perte attendu	24.910	21.399
RDV sur factures à émettre - COVID-19	235.241	340.169
RDV sur clients douteux	1.121.321	1.067.789
Total	1.381.473	1.429.356

Au 30 juin 2023, les réductions de valeurs comptabilisées sur les créances commerciales s'élèvent à 1.381 k€. Ces réductions de valeur actées se divisent en trois catégories :

- 1.121 k€ pour clients au contentieux, en procédure de redressement judiciaire ou en faillite ;
- 235 k€ suite aux accords « conditionnels » intervenus en 2020 et 2021 avec certains locataires fermés au public et actifs dans le segment du retail en raison de la crise sanitaire ;
- 25 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	30-06-23	31-12-22
Solde à la fin de l'exercice précédent	-1.429.356	-1.898.711
Montant des nouvelles réductions de valeur actées	-139.723	-229.026
Montant des réductions de valeur extournées suite à la récupération des créances douteuses	46.861	33.411
Montant des réductions de valeur extournées relatives à des créances définitivement perdues pour lesquelles une moins-value a été réalisée	35.521	245.577
Montant des autres réductions de valeur extournées	105.224	419.393
Solde à la fin de l'exercice	-1.381.473	-1.429.356

V. Rotations créances

ROTATION		30-06-23	30-06-22
Créances commerciales (Actif II.D.)	a	2.504.895 €	2.642.124 €
Loyers (Résultat global I.A.)	b	11.075.284 €	10.057.957 €
Durée exercice en jours	c	183	183
Rotation en jours	$d = (a : b) \times c$	41,3	47,9

En moyenne, les créances sont payées par nos débiteurs avec un délai de 41,3 jours calendrier. Le montant important de créances commerciales ouvertes au 30 juin 2023 est imputable au montant important de factures à établir pour le précompte immobilier de l'exercice en cours. Au 30 juin 2022, et pour le même motif, la rotation en jours était de 47,9.

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

	30-06-23	31-12-22
G. Comptes de régularisation	986.537	828.987
Charges immobilières payées d'avance	466.201	355.284
Autres	520.336	473.702

Les comptes de régularisation de l'actif augmentent de 158 k€ par rapport au 31 décembre 2022.

Charges immobilières payées d'avance

L'augmentation des charges immobilières payées d'avances par rapport au 31 décembre 2022 (+ 111 k€) est principalement expliquée par la partie de la charge d'assurance des immeubles 2023 reportée, au prorata temporis, sur le second semestre.

Autres

L'augmentation des autres comptes de régularisation (+ 47 k€) par rapport au 31 décembre 2022 s'explique principalement par les intérêts à recevoir sur les contrats dérivés.

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 49,38% du total des droits de vote.

Sur la base des informations reçues au 30 juin 2023, la structure de l'actionnariat de WEB SA s'établit comme présenté en page 21 de ce rapport.

Évolution du capital social de la SIR

Au 30 juin 2023, 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
06-10-00	4.984.671 €	2.029.982	Émission de 986 actions suite à la fusion par absorption de la SA CEMS et la SA WINIMO
	5.000.000 €	2.029.982	Conversion du capital en Euros et augmentation de ce dernier de 15.329 € par prélèvement sur les résultats reportés
30-09-04	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 €)

	30-06-23		31-12-22		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	4.032.392	4.032.392	3.991.806	3.991.806	Niveau 2
Prêts et créances					
Dépôts versés					Niveau 2
Créances commerciales	2.504.895	2.504.895	1.125.189	1.125.189	Niveau 2
Autres créances	56	56	4.904	4.904	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	285.134	285.134	468.163	468.163	Niveau 2

PASSIFS FINANCIERS					
Juste valeur par le biais du compte de résultats					
Instruments de couverture autorisés	123.834	123.834	-	-	Niveau 2
Coût amorti					
Dettes financières court terme	54.389.418	54.037.908	28.826.709	28.826.709	Niveau 2
Dettes financières long terme	86.420.759	85.805.937	106.660.071	106.567.266	Niveau 2
Dettes commerciales	1.354.340	1.354.340	993.529	993.529	Niveau 2
Autres dettes	24.859	24.859	24.859	24.859	Niveau 2

Veillez-vous référer aux Notes 12 et 13 détaillant les dettes financières.

NOTE 12 – Passifs non courants (en €)

	30-06-23	31-12-22
I. Passifs non courants	86.820.759	106.660.071
A. Provisions	400.000	-
B. Dettes financières non courantes	86.420.759	106.660.071
- Etablissements de crédit	86.232.164	106.452.553
- Roll over Belfius	2.280.000	2.280.000
- Roll over Belfius	-	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 Belfius	3.420.000	3.420.000
- Roll over Belfius	3.420.000	3.420.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	5.000.000	5.000.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	-	3.800.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	-	700.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	-	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 BNP Paribas Fortis	5.000.000	5.000.000
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	-	9.000.000
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	4.000.000	4.000.000
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	6.000.000	-
- Crédit d'investissement amortissable Belfius	1.047.164	1.187.553
- Garanties locatives reçues	188.595	207.517

Provisions

Au 30 juin 2023, une provision de 400 k€ a été constituée pour faire face aux frais de remise en état de l'unité locative et d'enlèvement de déchets faisant suite à la procédure d'expulsion d'un locataire sur le Site 30 (Marchienne-au-Pont).

Dettes financières non courantes

Globalement, sur le 1^{er} semestre 2023, les dettes financières non courantes ont diminué de 20.239 k€ alors que les dettes financières courantes, détaillées en Note 13, ont augmenté de 25.563 k€. Le taux d'endettement de la Société a légèrement augmenté par rapport au 31 décembre 2022 pour s'établir à 46,83%.

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

- le transfert en dettes financières courantes de plusieurs crédits arrivant à échéance dans les 12 mois suivant la date de clôture pour un montant de 26.220 k€ ;
- le tirage d'un nouveau crédit d'investissement « bullet » de 6.000 k€ conclu auprès de BNP. Ce crédit à taux fixe (4,90%) arrivera à échéance le 30 juin 2026.

La Société a conclu plusieurs lignes de crédit roll-over (Belfius et CBC) pour un montant total de 37.950 k€. Ces lignes, qui ne sont pas tirées au 30 juin 2023, seront partiellement utilisées durant le second semestre comme suit :

- trois crédits roll-over à taux variable de 6.000 k€ chacun visant à refinancer une ligne de crédit roll-over de 8.500 k€ et une autre de 9.500 k€ arrivant à échéance en septembre 2023. Ces trois crédits ont des maturités en 2028, 2029 et 2030 ;
- trois crédits roll-over à taux variable de 1.650 k€ chacun visant à financer l'acquisition d'Espace 98 intervenue en août 2023 (voir la Note 27 « Evénements marquants survenus après la clôture »). Ces trois crédits ont des maturités en 2027, 2028 et 2029 ;
- deux crédits roll-over, à taux variable, de 5.000 k€ et 10.000 k€ et visant à financer de nouvelles acquisitions, dont Espace 98. Ces deux crédits ont des maturités en 2028 et 2029.

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

	30-06-23	31-12-22
B. Dettes financières courantes	54.389.418	28.826.709
- Etablissements de crédit	54.389.418	28.826.709
- Straight loan Belfius	6.750.000	2.550.000
- Straight loan BNP Paribas Fortis	3.280.000	1.750.000
- Roll-over Belfius (échéant dans les 12 mois)	8.500.000	8.500.000
- Roll-over Belfius (échéant dans les 12 mois)	6.080.000	-
- Roll over BNP Paribas Fortis (échéant dans les 12 mois)	-	250.000
- Roll-over BNP Paribas Fortis (échéant dans les 12 mois)	6.500.000	-
- Roll over BNP Paribas Fortis (échéant dans les 12 mois)	3.800.000	-
- Roll over BNP Paribas Fortis (échéant dans les 12 mois)	700.000	-
-Crédit d'investissement bullet Belfius (échéant dans les 12 mois)	9.500.000	9.500.000
- Crédit d'investissement amortissable Belfius (échéant dans les 12 mois)	279.418	276.709
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis (échéant dans les 12 mois)	-	6.000.000
-Crédit d'investissement bullet BNP Paribas (échéant dans les 12 mois)	9.000.000	-
C. Autres passifs financiers courants	123.834	-
- Juste valeur des instruments dérivés	123.834	-

Dettes financières courantes

L'augmentation des dettes financières courantes de 25.563 k€ provient principalement :

- du transfert à court terme de plusieurs emprunts arrivant à échéant dans les 12 mois qui suivant la clôture pour 26.220 k€,
- de l'augmentation de 5.730 k€ de straight loans,
- du remboursement d'un crédit roll-over de 6.000 k€ et d'un crédit d'investissement de 250 k€.

Autres passifs financiers courants

Au 30 juin 2023, certains instruments de couverture autorisés, conclu durant le semestre, présentent une juste valeur négative.

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. La Société a également conclu des CAP et des Collar.

Tableau détaillé des utilisations de crédits bancaires au 30-06-2023 et flux de trésorerie futurs qui en découlent pour la Société

Immeuble	Organismes	Type	Taux	Date fin d'emprunt	Taux ¹	< ou = 1 an Nominal	> 1 an et < 5 ans Nominal	> 5 ans Nominal	Nominal - total 30/06/2023	Intérêts bruts contractuels - total 30/06/2023
Tous	BNP Paribas Fortis	CT	Variable	Illimitée	Euribor + MF	3.280.000 €	- €	- €	3.280.000 €	3.017 €
Tous	Belfius	CT	Variable	Illimitée	Euribor + MF	6.750.000 €	- €	- €	6.750.000 €	6.104 €
Tous	Belfius	CT	Variable	30-09-23	Euribor + MF	8.500.000 €	- €	- €	8.500.000 €	102.925 €
Tous	Belfius	CT	Fixe	30-09-23	1,15%	9.500.000 €	- €	- €	9.500.000 €	27.919 €
Rhode-St-Genèse	BNP Paribas Fortis	CT	Variable	31-01-24	Euribor + MF	6.500.000 €	- €	- €	6.500.000 €	212.456 €
St-Georges	BNP Paribas Fortis	CT	Variable	30-04-24	Euribor + MF	3.800.000 €	- €	- €	3.800.000 €	157.615 €
St-Georges	BNP Paribas Fortis	CT	Variable	30-04-24	Euribor + MF	700.000 €	- €	- €	700.000 €	29.034 €
St-Georges	BNP Paribas Fortis	CT	Fixe	30-04-24	1,60%	9.000.000 €	- €	- €	9.000.000 €	146.400 €
Péruwelz	Belfius	CT	Variable	30-06-24	Euribor + MF	6.080.000 €	- €	- €	6.080.000 €	290.353 €
Site 9	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	02-01-25	Euribor + MF	- €	5.000.000 €	- €	5.000.000 €	348.423 €
Tous	Belfius	LT	Variable	12-05-25	Euribor + MF	- €	13.000.000 €	- €	13.000.000 €	1.190.424 €
Péruwelz	Belfius	LT	Variable	30-06-25	Euribor + MF	- €	2.280.000 €	- €	2.280.000 €	212.928 €

¹ MF = marge fixe

Immeuble	Organismes	Type	Taux	Date fin d'emprunt	Taux ¹	< ou = 1 an Nominal	> 1 an et < 5 ans Nominal	> 5 ans Nominal	Intérêts bruts	
									Nominal - total 30/06/2023	contractuels - total 30/06/2023
Alleur	Belfius	LT	Variable	30-06-25	Euribor + MF	- €	2.875.000 €	- €	2.875.000 €	293.014 €
Alleur	Belfius	LT	Variable	20-01-26	Euribor + MF	- €	6.600.000 €	- €	6.600.000 €	796.210 €
Rhode-St-Genève	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	31-01-26	Euribor + MF	- €	6.500.000 €	- €	6.500.000 €	889.369 €
Tous	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	31-01-26	Euribor + MF	- €	4.000.000 €	- €	4.000.000 €	547.304 €
Tous	Belfius	LT	Variable	31-05-26	Euribor + MF	- €	3.000.000 €	- €	3.000.000 €	419.437 €
St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30-06-26	4,90%	- €	6.000.000 €	- €	6.000.000 €	895.067 €
Houdeng	Belfius	LT	Variable	30-06-26	Euribor + MF	- €	2.615.000 €	- €	2.615.000 €	387.593 €
Tous	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30-09-26	1,55%	- €	5.000.000 €	- €	5.000.000 €	255.750 €
Alleur	Belfius	LT	Variable	20-01-27	Euribor + MF	- €	2.640.000 €	- €	2.640.000 €	433.274 €
Alleur	Belfius	LT	Variable	20-01-27	Euribor + MF	- €	3.960.000 €	- €	3.960.000 €	494.080 €
Tous	Belfius	LT	Variable	31-05-27	Euribor + MF	- €	4.175.000 €	- €	4.175.000 €	762.501 €
Tous	Belfius	LT	Variable	31-07-27	Euribor + MF	- €	3.420.000 €	- €	3.420.000 €	605.240 €
Tous	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30-11-27	4,64%	- €	4.000.000 €	- €	4.000.000 €	832.107 €
Houdeng	Belfius	LT	Fixe	31-12-27	1,95%	279.418 €	1.047.164 €	- €	1.326.582 €	55.551 €
Tous	Belfius	LT	Variable	31-07-28	Euribor + MF	- €	- €	3.420.000 €	3.420.000 €	750.480 €
Site 9	Belfius	LT	Variable	31-08-28	Euribor + MF	- €	- €	6.700.000 €	6.700.000 €	1.620.127 €
						54.389.418 €	76.112.164 €	10.120.000 €	140.621.582 €	12.764.703 €

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.

¹ MF = marge fixe

Au 30 juin 2023, il ressort des états financiers de la Société un DSCR¹ = Loyers (Cf. Rubrique I.a Loyers) / (XXI. Charges d'intérêts nettes (Cf. Rubrique XXI) + Remboursement en capital des crédits d'investissement) de 5,5 contre 6,4 au 31 décembre 2022. Cette diminution est expliquée par l'augmentation de la charge d'intérêts nette par rapport à l'exercice précédent consécutivement à l'augmentation des taux d'intérêts.

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.

Calcul détaillé du taux d'endettement calculé conformément à l'arrêté royal SIR

		30-06-23	31-12-22
Taux d'endettement	= [A] / [B]	46,83%	45,13%
+ Passifs non courants		86.820.759	106.660.071
+ Passifs courants		59.841.319	31.281.201
- Provision		-400.000	-
- Instruments de couverture autorisés au passif		-123.834	-
- Comptes de régularisation du passif		-1.444.672	-1.114.818
Total numérateur	[A]	144.693.572	136.826.453 €
+ Total de l'actif		313.024.067	307.197.967
- Instruments de couverture autorisés à l'actif		-4.032.392	-3.991.806
Total dénominateur	[B]	308.991.675	303.206.161

Le taux d'endettement de la Société s'élève à 46,83% au 30 juin 2023 contre 45,13% au 31 décembre 2022. Ce taux d'endettement ne devrait, toutes autres choses restant égales, pas dépasser les 50% suite à l'acquisition effectuée en août 2023 d'Espace 98 (voir Note 27).

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, de CAP et de Collar. La Société applique une politique prudente et d'anticipation par rapport à l'évolution des marchés financiers en les suivant en continu au travers des salles des marchés et de rencontres périodiques avec les « chief economist » de ses partenaires bancaires. Le but étant de couvrir le risque de taux variable à un minimum de 80% et toujours inférieur à 100%. Pour ce faire et selon l'appréciation des circonstances des marchés financiers et des anticipations qui découlent de ce suivi, la Société souscrit des IRS, des CAP et des COLLAR avec ou sans KI (knock in), le cas échéant avec départ forward afin, en fonction des perspectives de marché et d'inflation, de maintenir à terme au regard des maturités le niveau de couverture souhaité.

Au 30 juin 2023, le nominal de l'ensemble de ces couvertures de taux est de 107,1 M€ (dont 10,0 M€ de dérivés à départ forward en juillet 2023, 5,0 M€ à départ forward en décembre 2023 et 4,0 M€ à départ forward en janvier 2024) à comparer aux 105,8 M€ de crédits bancaires à taux variable. Au 30 juin 2023, la Société

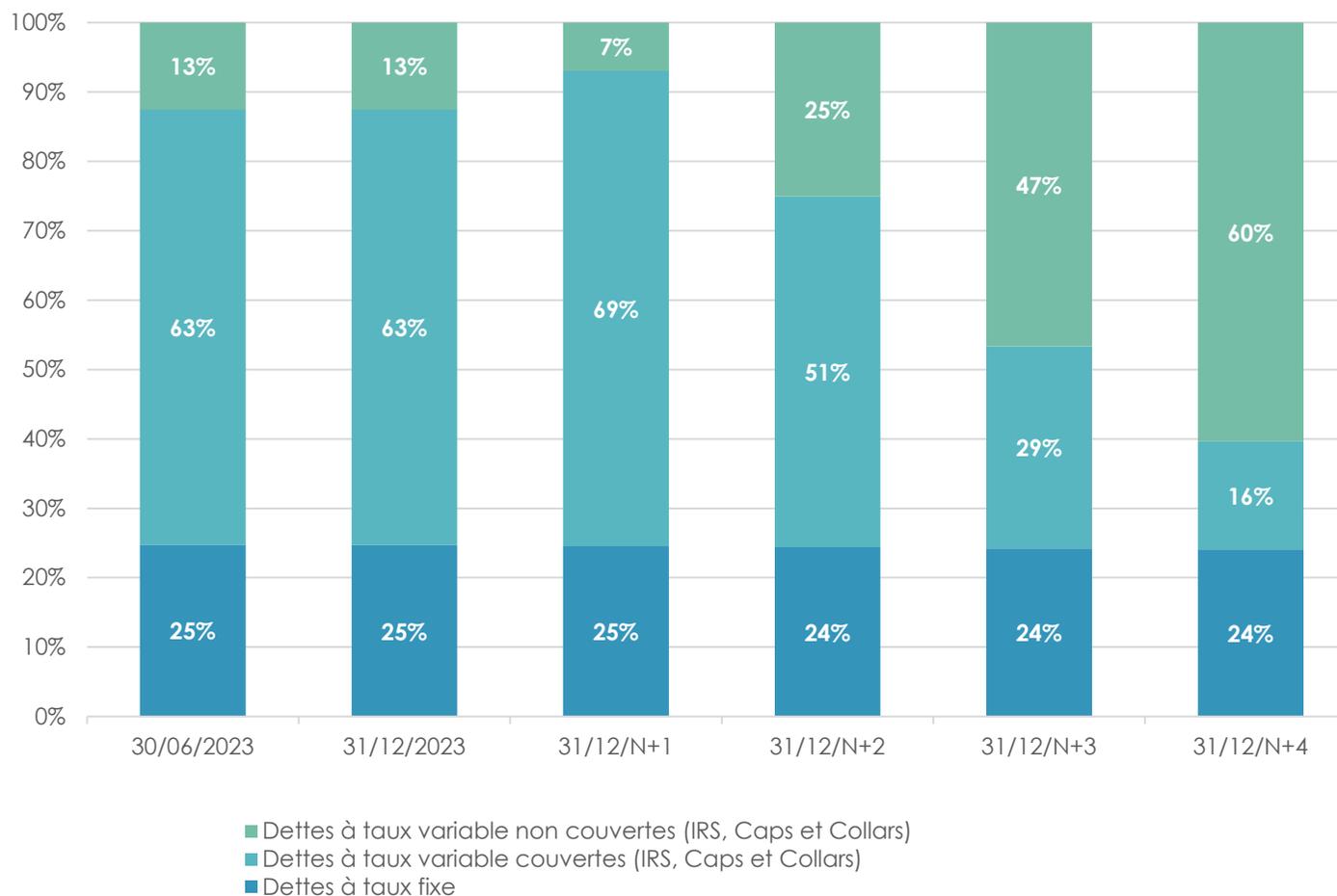
¹ Debt service coverage ratio = taux de couverture de la dette

a un taux de couverture effectif (sans tenir compte des départs forward) de 83,33% de ses crédits à taux variable. Au 30 septembre 2023, toute autre chose restant égale par ailleurs, la Société aura un taux de couverture effectif de 78,60% de ses crédits à taux variable. Au 1^{er} janvier 2024, ce taux s'élèvera à 83,33%.

Pour apprécier ce risque, veuillez-vous référer au rapport de risques du RFA 2022 (Risque n°4.3. « Risque de volatilité des taux d'intérêt » en page 49).

Le tableau ci-dessous reprend le pourcentage de dettes variables non couvertes. Il considère un montant d'endettement constant par reconduction des crédits revolving existants.

Aperçu de la dette à taux fixe, de la dette à taux variable couverte
et de la dette à taux variable non couverte (en %)



Immeuble	Organismes	Nominal	Crédits souscrits à taux Fixe	Crédits souscrits à taux variable	Crédits à taux variables couverts par un IRS	Crédits à taux variables couverts par un CAP	Crédits à taux variables couverts par un Collar	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
Tous	BNP Paribas Fortis	3.280.000		3.280.000				3.280.000	3.280
Tous	Belfius	6.750.000		6.750.000				6.750.000	6.750
Tous	Belfius	8.500.000		8.500.000	8.500.000			-	
Tous	Belfius	9.500.000	9.500.000					-	
Rhode-St-Genèse	BNP Paribas Fortis	6.500.000		6.500.000		6.500.000		-	4.875
St-Georges	BNP Paribas Fortis	3.800.000		3.800.000	3.800.000			-	
St-Georges	BNP Paribas Fortis	700.000		700.000	700.000			-	
St-Georges	BNP Paribas Fortis	9.000.000	9.000.000					-	
Péruwelz	Belfius	6.080.000		6.080.000	6.080.000			-	
Site 9	BNP Paribas Fortis	5.000.000		5.000.000	5.000.000			-	
Tous	Belfius	13.000.000		13.000.000	13.000.000			-	
Péruwelz	Belfius	2.280.000		2.280.000	2.280.000			-	
Alleur	Belfius	2.875.000		2.875.000	2.875.000			-	
Alleur	Belfius	6.600.000		6.600.000	6.600.000			-	
Rhode-St-Genèse	BNP Paribas Fortis	6.500.000		6.500.000		6.500.000		-	4.875
Tous	BNP Paribas Fortis	4.000.000		4.000.000	2.000.000	2.000.000		-	1.500
Tous	Belfius	3.000.000		3.000.000	3.000.000			-	
St-Georges	BNP Paribas Fortis	6.000.000	6.000.000					-	
Houdeng	Belfius	2.615.000		2.615.000	2.615.000			-	
Tous	BNP Paribas Fortis	5.000.000	5.000.000					-	
Alleur	Belfius	2.640.000		2.640.000	2.640.000			-	
Alleur	Belfius	3.960.000		3.960.000	3.960.000			-	
Tous	Belfius	4.175.000		4.175.000	3.410.000			765.000	765
Tous	Belfius	3.420.000		3.420.000				3.420.000	3.420
Tous	BNP Paribas Fortis	4.000.000	4.000.000					-	
Houdeng	Belfius	1.326.582	1.326.582					-	
Tous	Belfius	3.420.000		3.420.000				3.420.000	3.420
Site 9	Belfius	6.700.000		6.700.000	6.700.000			-	
	TOTAL	140.621.582	34.826.582	105.795.000	73.160.000	15.000.000	-	17.635.000	28.885
	% relatifs	100,0%	24,8%	75,2%					
	% relatifs			100,00%	69,2%	14,2%	-%	16,7%	

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	CAP	Floor	Juste valeur 30/06/2023	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	29-06-18	28-06-24	6.080.000	0,62%			194.628	-192.914	-	-
Belfius ¹	01-01-23	31-12-24	5.000.000	1,62%			161.402	-108.436	-47.850	-
BNP Paribas Fortis	02-01-19	01-01-25	5.000.000	0,50%			275.512	-165.357	-76.316	-
Belfius	12-08-21	12-05-25	13.000.000	0,53%			802.406	-427.665	-365.482	-
Belfius	29-06-18	30-06-25	2.280.000	0,75%			130.524	-69.231	-59.438	-
Belfius ¹	01-01-23	31-12-25	5.000.000	1,71%			224.628	-103.861	-111.718	-
Belfius	31-12-22	20-01-26	6.600.000	0,56%			487.814	-213.084	-264.401	-
Belfius	30-09-16	30-09-26	8.500.000	1,41%			506.534	-196.439	-297.981	-
Belfius ¹	28-10-22	30-10-27	10.000.000	3,04%			70.003	-72.504	51.254	-
Belfius	31-12-22	31-08-28	6.700.000	0,49%		-1,53%	851.459	-222.259	-640.896	-35.534
Belfius ¹	16-03-23	16-03-33	5.000.000	3,17%			-104.570	-29.644	65.325	76.584
IRS actifs			73.160.000				3.600.340	-1.801.393	-1.747.502	41.050
Belfius	01-01-24	20-01-27	3.960.000	0,52%			312.540	-65.749	-252.730	-
Belfius	29-12-23	31-12-30	5.000.000	2,96%			-17.478	-21.793	22.724	27.349
IRS forward			8.960.000				295.062	-87.542	-230.006	27.349
BNP Paribas Fortis ¹	29-09-22	29-09-23	5.000.000		3,50%		684	-690	-	-
BNP Paribas Fortis ¹	29-09-22	29-09-23	5.000.000		3,25%		3.849	-3.884	-	-
Belfius ¹	26-09-22	26-09-23	5.000.000		3,50%		1.187	-1.198	-	-
CAP actifs			15.000.000				5.720	-5.772	-	-
Belfius ¹	01-07-23	30-06-27	5.000.000		3,40%	2,93%	9.223	17.925	-16.941	-
Belfius ¹	01-07-23	30-06-28	5.000.000		3,40%	2,80%	-1.786	17.925	-16.275	-
Collar forward			10.000.000				7.437	35.849	-33.215	-

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

	30-06-23	31-12-22
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.858.536	1.314.815
b. Autres	3.858.536	1.314.815
Fournisseurs	1.354.340	993.529
Impôts, rémunérations et charges sociales	2.504.197	321.286

¹ couvre plusieurs lignes de crédits

Fournisseurs

Au 30 juin 2023, les dettes fournisseurs s'élèvent à 1.354 k€, en augmentation de 361 k€ par rapport au 31 décembre 2022. 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 2023, le solde de la rubrique impôts, rémunérations et charges sociales est de 2.504 k€. Son évolution par rapport au 31 décembre dernier s'explique par l'enregistrement de la dette de précompte immobilier pour l'année 2023, soit 2.185 k€. A noter que cette dette était pratiquement soldée pour l'année 2022 au 31 décembre 2022.

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

	30-06-23	31-12-22
F. Comptes de régularisation	1.444.672	1.114.818
Revenus immobiliers perçus d'avance	1.335.258	989.289
Intérêts et autres charges courus non échus	109.414	125.529

Les comptes de régularisation du passif augmentent de 330 k€ par rapport au 31 décembre 2022.

Cette augmentation est principalement expliquée par l'augmentation des revenus immobiliers perçus d'avance qui s'élevait à 989 k€ au 31 décembre 2022 contre 1.335 k€ au 30 juin 2023, en ligne avec le 30 juin 2022.

NOTE 18 - Revenus locatifs (en €)

	30-06-23	30-06-22
I. Revenus locatifs	11.017.333	9.972.232
A. Loyers	11.075.284	10.057.957
C. Gratuités locatives	-57.951	-85.725

Au 30 juin 2023, les revenus locatifs de la Société s'élèvent à 11.017 k€ contre 9.972 k€ pour la même période de l'année précédente. L'augmentation de 1.045 k€ (+ 10,5%) est principalement expliquée par des indexations de loyers sur base de l'évolution des prix à la consommation.

La Société indique que le taux d'occupation économique a légèrement diminué par rapport au 31 décembre 2022 pour s'établir à 95,91% au 30 juin 2023.

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

	30-06-23	30-06-22
V. Récupération de charges locatives et de taxes	2.735.983	2.419.123
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire à charge du locataire	677.414	531.556
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	2.058.568	1.887.567

	30-06-23	30-06-22
VII. Charges locatives et taxes	-3.108.703	-2.796.240
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-769.898	-720.623
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2.338.806	-2.075.618

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

Taux de refacturation	30-06-23	30-06-22
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	88,0%	73,8%
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	88,0%	90,9%

Charges locatives exposées par le propriétaire

Le taux de refacturation des charges locatives exposées par le propriétaire augmente de 73,8% à 88,0%. Cette amélioration s'explique, en partie, par le transfert de compteurs d'énergie qui étaient précédemment au nom de la Société et qui ne pouvaient pas être refacturés (surface locative vide).

Précomptes et taxes sur immeubles loués

Le taux de refacturation des précomptes immobiliers et taxes sur immeubles reste relativement constant par rapport à la même période l'année précédente.

NOTE 20 – Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail (en €)

	30-06-23	30-06-22
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail"	-403.110	-908

Au 30 juin 2023, les frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs de 403 k€ sont principalement expliqués par la dotation d'une provision de 400 k€ visant à faire face à la remise en état de l'unité locative et aux frais d'enlèvement de déchets d'une surface locative laissée vacante par un locataire sur le Site 30 (Marchienne-au-Pont).

NOTE 21 – Frais techniques (en €)

	30-06-23	30-06-22
IX. Frais techniques	-1.173.732	-1.125.969
A. Récurrents	-111.645	-101.085
Primes d'assurance	-111.645	-101.085
B. Non récurrents	-1.062.088	-1.024.884
Grosses réparations	-1.045.327	-908.394
Sinistres	-16.761	-116.490

Grosses réparations

Les dépenses de grosses réparations directement prises en charges durant la période s'élèvent à 1.045 k€. Elles ont augmenté de 137 k€ par rapport à la même période l'exercice précédent.

Les principales réparations se sont concentrées sur les sites suivants :

- Site 08 (Courcelles - Glacerie) : 172 k€ - Remplissage et soulèvement de dalle de suite à un affaissement du sol ;
- Site 15 (Rhode-Saint-Genèse) : 78 k€ - Divers travaux de réparation et remplacement de portes sectionnelles ;
- Site 17 (Gosselies - Aeropôle) : 67 k€ - Rejointoiement de façade et remplacement de portes sectionnelles ;
- Site 24 (Gosselies - Emailleries) : 145 k€ - Remplacement de la cabine haute tension ;
- Site 33 (Gosselies - Mermoz) : 200 k€ - Réfection de la voirie d'accès, modification de l'alimentation au réseau d'eau et divers travaux de réparation ;
- Site 50 (Saint-Georges-s/Meuse) : - 52 k€ - Réparation de fuites en toiture, déplacement de tableaux électriques et divers travaux de réparation.

Sinistres

Les sinistres non indemnisés s'élèvent à 17 k€ au 30 juin 2023.

NOTE 22 - Frais de gestion immobilière (en €)

	30-06-23	30-06-22
XII. Frais de gestion immobilière	-1.308.398	-1.278.644
A. Honoraires versés aux gérants (externes)	-986.386	-961.278
Honoraires de la gérance	-237.500	-287.375
Rémunérations des organes de gouvernance	-717.501	-636.979
Honoraires de l'Expert immobilier	-31.385	-36.924
B. Charges de gestion d'immeubles	-322.012	-317.366
Avocats	-15.760	-23.086
Taxes et redevances	-161.961	-155.593
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-144.291	-138.687

La rémunération des organes de gouvernances se détaille comme suit :

Rémunération des organes de Gouvernance (en €)	30-06-23	30-06-22
Dirigeants effectifs	615.056	563.584
dont CEO	213.018	189.313
Administrateurs CA	91.945	60.690
Comité d'audit	10.500	12.705
TOTAL	717.501	636.979

Honoraires versés aux gérants (externes)

La diminution des honoraires versés est expliquée par la mise en place de l'unité TVA entre la Société et son Administrateur unique. Les facturations à l'intérieur de l'unité TVA se font désormais sans TVA.

Rémunération des organes de gouvernance

L'augmentation de la rémunération des organes de gouvernance s'explique principalement par l'indexation des rémunérations au 1^{er} janvier 2023, l'augmentation du nombre de réunions du CA (Espace 98...) et la rémunération fixe accordée à tous les administrateurs conformément à la décision de l'Assemblée Générale de WEPS du 25 avril 2023.

NOTE 23 – Frais généraux de la société (en €)

	30-06-23	30-06-22
XIV. Frais généraux de la société	-660.478	-682.321
Frais financiers et comptables	-171.022	-151.507
Honoraires commissaires réviseurs	-44.389	-33.474
Honoraires experts externes	-83.320	-89.781
Honoraires juridiques	-18.024	-7.453
Frais véhicules et matériel d'exploitation	-23.173	-29.717
Frais fournitures de bureau	-30.311	-33.622
Frais impression rapport	-13.049	-17.978
Frais de secrétariat et marketing	-140.585	-156.181
Prestations et fournitures informatiques	-44.381	-68.900
Participations séminaires, formations, foires, réceptions, sponsoring	-17.830	-20.367
Formalités légales et cotisations	-66.924	-57.489
Autres frais généraux	-7.470	-15.851

Au 30 juin 2023, les frais généraux sont en diminution de 22 k€ (-3%) par rapport à la même période de l'exercice précédent.

NOTE 24 – Charges d'intérêts nettes (en €)

	30-06-23	30-06-22
XXI. Charges d'intérêts nettes	-1.875.971	-1.052.871
A. Intérêts nominaux sur emprunt	-2.355.189	-817.182
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-25.363	-235.689
D. Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	504.581	-

Les charges d'intérêts nettes augmentent de 824 k€ par rapport à la même période l'année précédente. Cette augmentation est principalement expliquée par :

- l'augmentation des intérêts nominaux sur emprunts (+ 1.538 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 (+ 5 M€) ;
- l'augmentation des produits résultants d'instruments de couverture autorisés également expliquée par l'efficacité de ces dernières face à l'augmentation du taux Euribor 3M.

Au 30 juin 2023 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 2,67% contre 1,52% au 30 juin 2022 et 1,82% au 31 décembre 2022 considération faite des couvertures de taux. Notons que le taux moyen d'emprunts, hors instruments de couverture, augmente de 1,18% au 30 juin 2022 à 3,35% au 30 juin 2023.

NOTE 25 – 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)

	30-06-23	30-06-22
Résultat net de l'exercice (numérateur)	7.522.542 €	8.209.494 €
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	3.166.337	3.166.337
Résultat de base par action	2,38 €	2,59 €
Résultat dilué par action	2,38 €	2,59 €

	30-06-23	30-06-22
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	2,28 €	2,10 €
Résultat sur portefeuille	0,72 €	0,02 €
Résultat d'exploitation	3,00 €	2,11 €
Résultat financier	-0,62 €	0,48 €
<i>Résultat financier hors variations de juste valeur</i>	-0,59 €	-0,33 €
Résultat avant impôt	2,38 €	2,59 €
Impôt	-0,00 €	-0,00 €
Résultat de l'exercice de base et dilué par action	2,38 €	2,59 €

Autres informations par action

	30-06-23	31-12-22
Actif Net	166.361.989 €	169.256.696 €
Nombre d'actions	3.166.337	3.166.337
Valeur unitaire intrinsèque d'une action	52,54 €	53,46 €
Cours de bourse à la date de clôture	35,80 €	36,70 €

Résultat distribuable (Annexe C de l'AR SIR)

	30-06-23		30-06-22	
	/ action		/ action	
Résultat net de l'exercice	7.522.542 €	2,38 €	8.209.494 €	2,59 €
+ Amortissements	-	-	-	-
+ Réductions de valeur	139.724 €	0,04 €	83.065 €	0,03 €
- Reprises de réduction de valeurs	-187.607 €	-0,06 €	-215.194 €	-0,07 €
- Reprises de loyers cédés et escomptés	-	-	-	-
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	0 €	0,00 €	2.022 €	0,00 €
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-2.264.926 €	-0,72 €	-54.222 €	-0,02 €
+/- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	83.248 €	0,03 €	-2.575.938 €	-0,81 €
+ / - Autres éléments non monétaires	400.000 €	0,13 €		
Résultat corrigé (A)	5.692.981 €	1,80 €	5.449.228 €	1,72 €
+/- 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)	5.692.981 €	1,80 €	5.449.228 €	1,72 €
Nombre d'actions	3.166.337		3.166.337	
Résultat distribuable de la période, de base et dilué par action	1,80 €	1,80 €	1,72 €	1,72 €

Le résultat distribuable au 30 juin 2023 est en augmentation de 4,47% à 1,80 € par action.

NOTE 26 – Transactions avec des parties liées (en €)^{1,2}

Le tableau ci-dessous présent, 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.

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	30-06-23	30-06-22
WEPS SA - BE0463.639.412	Administrateur unique :		
	- Honoraires de l'administrateur unique	237.500	287.375
	- Frais financiers et comptables	171.022	151.507
	- Frais de gestion du parc immobilier	88.973	67.876
	- Frais de gestion du service commercial	31.572	52.676
	- Frais de secrétariat et marketing	140.585	156.181
	- Frais techniques	-	-
	- Entretien et réparation immobilier	3.283	5.719
	- Frais de véhicules	891	67.016
	- Rémunération Administrateurs, Comité d'audit et frais	105.445	73.395
	- Prestations et fournitures informatiques	42.486	67.489
	- Frais divers	41.740	54.886
W.TEAM SA - BE0478.981.050	Société de services, entretiens et petites réparations sur les immeubles de placements	261.707	315.112
	Société de services, grosses réparations sur les immeubles de placements	12.247	32.655
SPP SA - BE0864.622.465	Locataire de bureaux (revenu)	-22.875	-24.777
	Charges relatives à la location (revenu)	-4.249	- 4.100

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	30-06-23	30-06-22
WEPS SA BE0463.639.412	-352.672	-360.535
W.TEAM SA BE0478.981.050	-	-

NOTE 27 - Evénements marquants survenus après la clôture

Le 6 juillet 2023, la Société a signé un compromis pour la vente, sans condition suspensive du côté de l'acheteur, du Site 14 (Anderlues) à un prix de 1.425 k€, correspondant à sa juste valeur au 30 juin 2023.

Le 17 août 2023, la Société a acquis, à une partie liée, un Retail Park récent (2018-2019) situé à Sambreville, le long de la N98, d'une juste valeur de 14.898.000 €. Cet ensemble commercial, dénommé « Espace 98 », d'une superficie totale brute de ± 10.000 m², se compose de 8 unités commerciales de tailles variables louées à 100% à des enseignes nationales et internationales qualitatives de renom.

Le rendement attendu est comparable au rendement global du portefeuille. Avec cette acquisition, WEB dégagera ± 960.000 € de revenus locatifs annuels supplémentaires, sans augmentation de ses coûts de gestion. Compte tenu du coût de financement actuel, le résultat net progressera de l'ordre de 280.000 € l'an.

Conformément aux dispositions légales, l'immeuble visé par l'opération a fait l'objet d'une évaluation par l'Expert de la SIR, lequel a déterminé une juste valeur de 14.898.000 € (frais de transfert de 2,5% exclus), ce qui conduit à une valeur de marché de 13.573.000 € (frais de transfert de 12,5% exclus).

La transaction s'est réalisée à un prix de transfert de 13.150.000 € hors frais de mutation, soit à des conditions normales de marché. Celle-ci aura pour impact une augmentation du taux d'endettement inférieure à 2,5%.

Les états financiers au 30 juin 2023 tels que présentés ne sont à notre connaissance pas susceptibles d'ajustements (IAS 10).

NOTE 28 - Résumé de l'impact Covid-19

Impacts	30-06-23	30-06-22
Loyers (notes de crédit conditionnelles acquises)	-104.928	-157.749
Loyers (notes de crédit non conditionnelles)		-12.328
Réductions de valeur sur créances commerciales		-7.655
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	104.928	157.749
Total	-	-19.983

La Société estime que le Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif sur le résultat net de la période.

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.

IN MEMORANDUM

WEB SA remercie Monsieur DESSEILLE pour son engagement indéfectible pendant toutes ces années qu'il a consacrées au développement de la Société.

Tous les Administrateurs et les Collaborateurs qui l'ont côtoyé lui expriment leur gratitude et leur grande reconnaissance pour ses nombreuses contributions décisives au cours de ces 11 années au sein du Conseil d'administration.

Chevalier Claude DESSEILLE



23 décembre 1941 – 30 juin 2023

* * *

* *

*

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

