



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

Communiqué de presse
Information réglementée
30-09-2025 après clôture
sous embargo jusqu'à 17h45

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2025

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	11.062.885,50 €
Nombre d'actions	3.502.882
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 Pieter PAEPEN ²
Commissaire	PwC, représenté par Monsieur Dider MATRICHE ³
Types d'immeubles	Immeubles commerciaux, de bureaux et logistiques
Juste valeur du portefeuille	341.264.443 € ⁴

Déclaration

Monsieur Daniel WEEKERS, en qualité de Président du Conseil d'Administration, Monsieur Laurent WAGNER et Madame Caroline WAGNER, en qualité d'Administrateurs exécutifs et Dirigeants Effectifs, Madame Valérie WAGNER en qualité d'Administrateur exécutif, Madame Cléonice MASTROSTEFANO et Messieurs Jean-Jacques CLOQUET, Jacques PETERS et Benoît FABRY, 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**.

La dernière version des Statuts coordonnés de WEB SA est consultable sur le site internet de la Société : www.w-e-b.be - Investisseurs - Publications - Statuts.

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

² A dater du 01-01-2024, le mandat de l'Expert immobilier a été renouvelé 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 334.999 m² (hors terrains). La juste valeur de ce portefeuille immobilier s'élève à 341.264.443 € au 30 juin 2025.

Depuis son entrée en bourse, il y a 26 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 2025, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 129.606.634 €.

Historique

- | | |
|--|--|
| <p>1998 Offre publique initiale, création de 2.028.860 actions Agrément en tant que SICAFI</p> <p>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 €</p> <p>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 €</p> <p>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 €</p> <p>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 €</p> | <p>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.</p> <p>2015 Agrément en tant que SIR</p> <p>2024 Émission de 69.359 actions suite à la fusion par absorption de la SA LE BEAU BIEN portant le capital de 10.000.000 € à 10.219.050,99 €
Emission de 267.186 actions suite à la fusion par absorption de la SA GRAFIMMO portant le capital de 10.219.050,99 € à 11.062.885,50 €</p> <p>2025 Au 30 juin 2025, le capital social de WEB SA s'élève à 11.062.885,50 €. Il est représenté par 3.502.882 actions sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois millions cinq cent deux mille huit cent quatre-vingt deuxième (1/3.502.882e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages.</p> |
|--|--|

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE	6
RAPPORT IMMOBILIER	42
EPRA	62
RAPPORT FINANCIER	71

Calendrier financier^{5,6}

Clôture du 1 ^{er} semestre de l'Exercice 2025	30-06-2025
Publication des résultats semestriels de l'Exercice 2025	26-09-2025
Mise en ligne du Rapport Financier Semestriel de l'Exercice 2025	30-09-2025
Clôture de l'Exercice 2025	31-12-2025
Publication des résultats financiers annuels de l'Exercice 2025	13-03-2026
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel de l'Exercice 2025	20-03-2026
Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires (AGO)	28-04-2026
Dividende de l'Exercice 2025	
• Publication du dividende de l'exercice 2025 ⁷	29-04-2026
• Ex-date (détachement)	05-05-2026
• Record date (enregistrement)	06-05-2026
• Payment date (paiement)	08-05-2026

Politique de distribution de dividendes

Cotée depuis le 1^{er} octobre 1998 sur Euronext Brussels, WEB SA a clôturé le 31 décembre 2024 son vingt-sixième exercice.

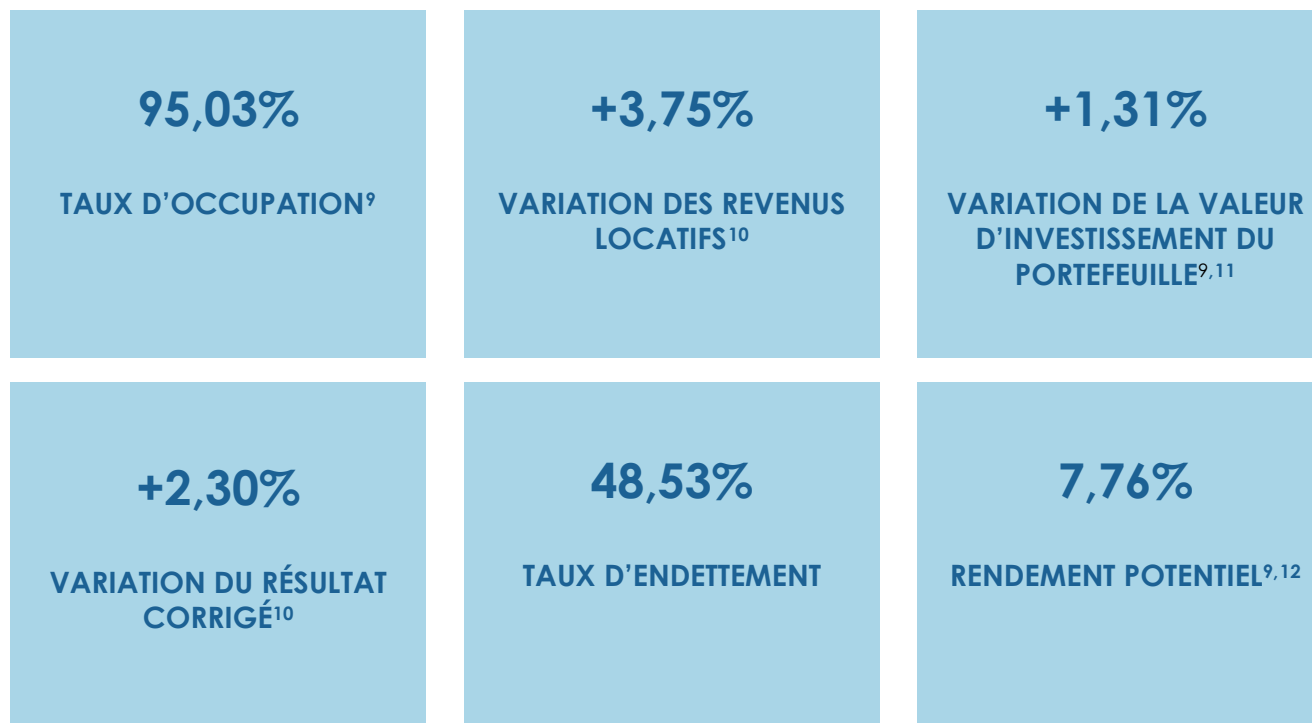
L'Assemblée Générale Ordinaire du 22 avril 2025 a approuvé la proposition d'affectation du résultat telle que proposée par la Conseil d'administration. En conséquence, l'Assemblée a décidé d'attribuer un dividende brut par action de 3,35 € versé en mai 2025 pour l'exercice 2024 clôturé au 31 décembre 2024.

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

⁵ 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.

⁶ sauf mention contraire, publication après clôture de la Bourse
⁷ Publication avant ouverture de la Bourse

Chiffres clés⁸



- **REVENUS LOCATIFS : 12.643 k€** contre 12.186 k€ au 30-06-2024 (**+3,75%**)
- **JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE : 341.264 k€** contre 336.471 k€ au 31-12-2024 (**+1,42%**)
- **RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES : 9.574 k€** contre 9.477 k€ au 30-06-2024 (**+1,02%**)
- **EPRA EARNINGS : 1,69 €** par action
- **EPRA NAV (NRV) : 53,27 €** par action

⁸ actifs détenus en vue de la vente inclus sauf mention contraire

⁹ sur base de la valorisation de l'Expert immobilier

¹⁰ par rapport au 30-06-2024

¹¹ par rapport au 31-12-2024

¹² 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 sur surfaces louées) + (VLE sur surfaces vides)] / (Valeur d'Investissement).

RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

Stratégie

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 accessoirement, 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 détaillés ci-après.

Gestion créatrice de valeur ajoutée sur le long terme

WEB SA :

- gère proactivement la relation avec ses clients locataires: son équipe commerciale construit de façon continue une relation de proximité avec les locataires ;
- sélectionne avec soin ses locataires: le portefeuille de clients est composé d'enseignes de premier ordre et comporte environ 30,61% d'opérateurs internationaux, environ 43,02% œuvrant à l'échelle nationale et environ 24,16% à l'échelle régionale ;¹³
- 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 SA 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 décisionnelle garantit la qualité de la gestion et la réactivité utile à la réalisation de sa vision stratégique.

- **Facility management** : WEB SA offre à ses clients un service de Facility management disponible sept jours sur sept. Les équipes commerciale et technique sont en relation quotidienne 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 ; ce qui traduit aussi sa volonté d'améliorer son empreinte écologique en améliorant la qualité locative de ses immeubles. Cette stratégie opérationnelle restera également de mise.

Activité

Mise à disposition d'immeubles

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

Dans les limites de sa stratégie d'investissement telle que définie ci-avant, WEB SA investit en biens immobiliers.

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 2025, ces immeubles sont ventilés comme suit :

	TOTAL	Immeubles logistiques	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Terrains
Valeur d'investissement ¹⁴	351.259.712 €	76.247.349 €	241.539.345 €	30.618.216 €	2.854.802 €
Juste valeur ¹⁴	341.264.443 €	74.056.593 €	234.819.938 €	29.754.825 €	2.633.087 €
Répartition du patrimoine ¹⁵	100%	21,71%	68,76%	8,72%	0,81%
Valeur locative estimée	24.338.984 €	6.293.404 €	15.711.692 €	2.161.965 €	171.922 €
Rendement potentiel ¹⁶	7,76%	9,16%	7,18%	8,88%	6,95%
Surface totale bâtie	334.999 m ²	157.417 m ²	161.093 m ²	16.489 m ²	- m ²
Valeur d'acquisition/rénovation	258.450.857 €	55.539.018 €	164.781.205 €	36.705.108 €	1.415.525 €
Valeur assurée ¹⁷⁻¹⁸⁻¹⁹	356.725.163 €	119.842.662 €	182.365.216 €	54.517.285 €	- €

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.

¹⁴ actifs détenus en vue de la vente inclus

¹⁵ sur base de la valeur d'investissement

¹⁶ 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. $[(LP \text{ sur surfaces louées}) + (VLE \text{ sur surfaces vides})] / (\text{Valeur d'Investissement})$.

¹⁷ 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.

¹⁸ sur base des valeurs assurées reprises, WEB SA a comptabilisé des primes d'assurance pour un montant total de 130.645 € pour la période sous revue

¹⁹ hors capitaux assurés pour les biens en copropriété et certains biens assurés par le locataire (emphytéose)

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.

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 ;
- des bornes de recharges pour véhicules hybrides et électriques dans certains de ses retail parks.

Évènements marquants du 1^{er} semestre de l'exercice 2025

Le premier semestre 2025 reste marqué par contexte macro-économique difficile avec des conflits géopolitiques, et les conséquences sur le plan macro-économique au niveau de l'inflation, des incertitudes sur les taux de financement et une certaine fébrilité des marchés financiers.

WEB clôture son exercice semestriel 2025 avec des résultats opérationnels en légère augmentation.

Au cours de la période, WEB a enregistré une activité locative particulièrement soutenue avec la signature de 32 baux et renouvellements au sein de son portefeuille. Ceux-ci se sont conclus à des conditions locatives normales.

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.

WEB SA souligne la résilience de son portefeuille immobilier. En effet, la juste valeur du patrimoine immobilier est passée de 333.256.311 € à 341.264.443 € sur base annuelle, soit en progression de 2,40% .

La valeur d'investissement est établie dans un contexte de faible variation des taux de capitalisation, avec une variation limitée à 7 points de base. Cette évolution reflète une valorisation positive des actifs, qui est aussi due aux travaux d'amélioration effectués sur certains immeubles, outre la récente acquisition d'un immeuble semi-industriel (voir ci-après). Elle témoigne de la solidité et de la qualité du portefeuille, ainsi que d'une gestion efficace des actifs.

Il y a également lieu de souligner l'impact positif de 657.175€ du clustering sur la juste valeur des immeubles de placement suivants :

- Site 17 (Gosselies - Aéroport) : + 541 k€ – Diminution des droits de mutation de 12,5% à 2,5% ;
- Site 33 (Gosselies - Avenue Jean Mermoz) : + 258 k€ - Prise en compte d'un nouveau permis et diminution des droits de mutation de 12,5% à 2,5%.

Le rendement potentiel en cours s'établit à 7,76 % en légère augmentation (7,69% au 30-06-2024).

Les revenus locatifs s'élèvent à 12.643 k€ contre 12.186 k€ pour l'exercice précédent, soit en augmentation de 3,75 % grâce à la conjonction de l'indexation des loyers, à l'acquisition du nouveau bâtiment à Gosselies, aux opérations de fusions intervenues en avril 2024 ainsi qu'au maintien d'un taux d'occupation élevé.

Malgré un environnement économique compliqué, WEB connaît une relative stabilité concernant les créances douteuses, témoignant d'un suivi rigoureux des équipes en place.

Le taux d'occupation en léger repli, à 95,03% contre 97,63% au 31 décembre 2024 s'explique par un chômage locatif structurel lié à des projets de développements dont l'instruction des permis est en cours.

Le résultat d'exploitation des immeubles est en légère augmentation s'affichant à 9.573 k€ contre 9,477 k€ pour la même période de l'exercice précédent grâce à une bonne maîtrise des charges immobilières.

Malgré un ratio d'endettement en légère augmentation s'affichant à 48,53 % (+0,61% rapport au 30-06-2024), WEB entend maintenir sa stratégie en matière de couverture du risque de taux, de croissance, d'investissement et développer son engagement ESG.

En date du 22 avril 2025, l'Assemblée Générale de WEPS SA, Administrateur unique, a renouvelé le mandat de Madame Cléonice MASTROSTEFANO comme Administratrice indépendante.

En date du 7 mai 2025, l'Assemblée Générale Extraordinaire de WEPS, a nommé Monsieur Benoit FABRY en tant qu'Administrateur indépendant et non exécutif pour un mandat jusqu'à l'AGO 2027. Sa nomination 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 tout en maintenant le quota légal d'un tiers pour la mixité.

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 le choix de ses futurs investissements.

Acquisitions

En date du 25 mars 2025, WEB SA a signé l'acte authentique pour l'achat d'un immeuble semi-industriel situé sur l'Aéropôle à Gosselies, ensemble mitoyen à d'autres immeubles de la SIR. Cette acquisition, à un prix de 2.325.000 € hors frais de mutation, s'est réalisée à des conditions normales de marché. En effet, conformément aux dispositions légales, l'immeuble visé par l'opération a fait l'objet d'une évaluation par l'Expert de la SIR, lequel avait déterminé une juste valeur de 2.570.000 € (frais de transfert de 2,5% exclus) ce qui conduit à une valeur d'investissement de 2.634.000 €.

Il s'agit d'un ensemble immobilier de qualité de construction récente (2002) de ± 2.500 m² d'entrepôts et de ± 550 m² de bureaux sur un terrain de 1 hectare 63 ares. Le site comprend un terrain vierge de ± 77 ares permettant une construction complémentaire d'environ 3.000-3.500 m². Le site est loué à 2 locataires et génère un revenu locatif annuel de l'ordre de 192.000 €.

Cession

La Société a procédé à un arbitrage de ses immeubles non stratégiques et a décidé de mettre quelques immeubles en vente.

En date du 17 avril 2025, WEB SA a signé avec un de ses exploitants un compromis de vente soumis à diverses conditions suspensives pour la vente d'une partie de son complexe commercial rue neuve chaussée à Péruwelz (voir évènements post clôture).

Investissements et entretien du parc immobilier

Durant la période sous revue, WEB SA a poursuivi la croissance de son portefeuille immobilier. 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 1.650 k€ (+187 k€ par rapport au 30-06-2024) dont la majorité a contribué à améliorer l'empreinte écologique des immeubles.

En effet, lors de la rénovation de ses sites, WEB intègre désormais une politique où les considérations environnementales sont vues comme étant une priorité. Ainsi, elle a pu travailler sur différents projets de rénovation ayant un impact significatif sur l'amélioration des performances énergétiques. Ceux-ci sont décrits ci-après.

Durabilité

Préparation et engagements ESG

Depuis 2024, WEB s'est préparée activement à la publication d'informations non financières conformément aux exigences de la directive européenne CSRD.

Le début de l'année 2025 a toutefois marqué un tournant avec l'adoption, par la Commission européenne, de nouvelles mesures visant à alléger la charge administrative des entreprises, tout en maintenant les ambitions de durabilité de l'Union européenne. Désormais, la directive ne s'applique plus qu'aux entreprises de plus de 1.000 employés, réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros ou détenant un total bilantaire de plus de 25 millions d'euros. De ce fait, WEB ne relève plus du champ d'application obligatoire de la CSRD.

WEB considère cependant cette évolution comme une opportunité, la transition environnementale et sociale restant une priorité pour notre entreprise, ainsi que pour ses parties prenantes. C'est pourquoi WEB a choisi de poursuivre les efforts engagés dans le cadre de la directive initiale, en optant pour un format de publication volontaire : le VSME (*Voluntary Sustainability Model for Entities*), développé par l'EFRAG (*European Financial Reporting Advisory Group*).

Ce modèle de reporting, à la fois simplifié et structuré, constitue pour WEB un cadre de référence reconnu et proportionné. Il permettra de continuer à rendre compte de manière transparente des actions entreprises en matière de durabilité et de répondre aux attentes croissantes de nos parties prenantes.

Double matérialité et stratégie de durabilité

En ce début d'année 2025, WEB a mené une étude de double matérialité afin d'identifier les enjeux les plus pertinents pour son activité. Cette analyse repose sur deux axes :

- La matérialité d'impact, qui évalue l'effet de ses activités sur l'environnement et la société civile ;
- La matérialité financière, qui examine l'influence potentielle de ces enjeux sur la performance et la résilience de WEB.

Pour ce faire, WEB a sélectionné les thèmes prioritaires et les parties prenantes à consulter, avant de conduire une quinzaine d'interviews internes et externes afin de recueillir des avis sur les principaux sujets ESG.

Cette étude a permis de retenir 16 sujets impactant la chaîne de valeur et les opérations de WEB :

1. Environnement (E):

- Atténuation du changement climatique
- Energie
- Pollution
- Consommation et rejets des eaux
- Biodiversité
- Économie circulaire

2. Social (S)

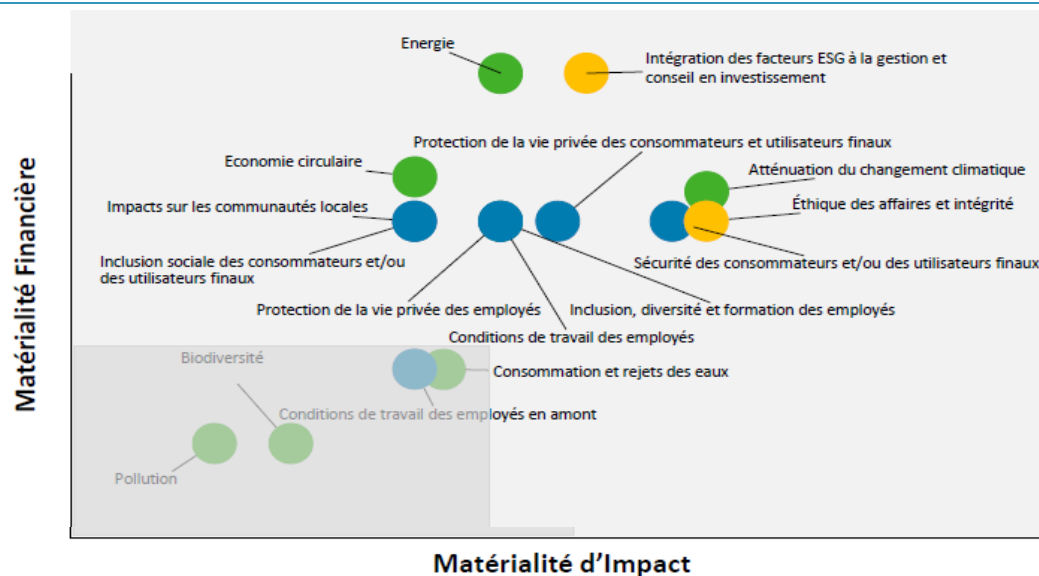
- Conditions de travail des employés
- Inclusion, diversité et formation des employés
- Protection de la vie privée des employés
- Conditions de travail de travailleurs en amont
- Impacts sur les communautés locales
- Protection de la vie privée des consommateurs et utilisateurs finaux
- Sécurité des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux
- Inclusion sociale des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux

3. Gouvernance (G)

- Éthique des affaires et intégrité
- Intégration des facteurs ESG à la gestion et conseil en investissement

La matrice de matérialité montre la pertinence des thèmes de durabilité pour les parties prenantes en fonction de leur matérialité d'impact et financière et se présente comme suit :

Les résultats de cette démarche serviront de base à l'élaboration d'une stratégie de durabilité claire et ciblée, actuellement en cours de finalisation.



Collecte de données énergétiques

Au cours du premier semestre 2025, WEB a poursuivi la collecte de données de consommation énergétique auprès de ses locataires (relativement aux données de consommation de l'année 2024). Une amélioration progressive de la collaboration de ces derniers est constatée, avec un taux de réponse en hausse par rapport à l'année précédente. Cette démarche reste toutefois complexe en raison de la dépendance aux informations transmises directement par les locataires ou par les gestionnaires de réseau. WEB travaille activement à la mise en place de systèmes destinés à sécuriser et fiabiliser cette collecte de données. Par ailleurs, l'insertion d'une clause de collaboration en performance environnementale dans les baux depuis septembre 2024, a certainement contribué à une meilleure information et coopération des locataires dans la collecte des données énergétiques, permettant ainsi à WEB de travailler à l'exploration de solutions innovantes visant à atteindre une meilleure efficacité énergétique et un impact environnemental réduit.

Les résultats de l'étude carbone réalisée avec CO2 Logic confirment ces avancées :

- Près de 65 % des kWh totaux sont désormais basés sur des données effectivement reçues, contre environ 45 % en 2024. Cela constitue une base nettement plus fiable pour l'analyse :
- Le reste des données repose encore sur des valeurs médianes, soit en l'absence de données reçues, soit lorsque celles-ci étaient incomplètes ou incohérentes :
- L'électricité constitue la source la plus robuste : environ 70 % des données proviennent directement des locataires ou opérateurs (contre 55 % en 2024) :
- Les données de chauffage sont moins complètes, avec 60 % reçues et 40 % extrapolées, mais elles montrent une amélioration notable par rapport à 2023 (où seulement 33 % étaient directement disponibles).

Ces résultats traduisent une réduction progressive des extrapolations et une amélioration de la fiabilité des données, en particulier pour l'électricité.

En termes d'émissions de gaz à effet de serre :

- Pour le siège social de WEB, une réduction de 24 % des émissions depuis 2022 a été constatée, ce qui place déjà l'entreprise à mi-parcours de son objectif SBTi de -42 % d'ici 2030 ;

- Pour l'opérationnel élargi, une baisse d'environ 15% des émissions est également enregistrée. Cette diminution s'explique non seulement par des efforts d'efficacité, mais aussi par une meilleure qualité et représentativité des données collectées qu'en 2023.

A cet égard, sur la totalité des CAPEX effectués durant le semestre, soit 1.649.568 €, 96% (1.590.955 €) sont des investissements devant être considérés comme améliorant la performance énergétique des immeubles (et concernant notamment, l'isolation thermique, le remplacement des systèmes de chauffage par des pompes à chaleur, le traitement des eaux en autonomie ou encore l'amélioration des performances acoustiques).

Projets solaires et bornes de recharge

WEB a conclu des accords avec 10 locataires pour le placement de panneaux photovoltaïques par leurs soins, moyennant la signature d'avenant au bail initial. En contrepartie, WEB a procédé à la rénovation complète des toitures afin que celle-ci soit adaptée à recevoir les installations photovoltaïques.

Deux sites ont récemment fait l'objet d'études approfondies en vue d'y installer des panneaux photovoltaïques. WEB envisage une collaboration avec un partenaire spécialisé, qui prendra en charge l'installation, la gestion et l'entretien des panneaux, tout en permettant aux locataires y implanté de profiter d'une énergie verte à des conditions avantageuses.

Parallèlement, le déploiement de bornes de recharge électrique en partenariat avec Dream Energy progresse. Sur les 6 sites identifiés, 3 permis d'urbanisme ont déjà été déposés et 16 points de charge (super-chargeurs) seront opérationnels dès le 1^{er} trimestre 2026.

Ceci vient compléter le partenariat mis en place avec EDI Network, qui avait déjà permis l'installation de 6 points de charge (lente).

Déclaration de gouvernance d'entreprise

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

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

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

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

- compte-tenu de la taille réduite de la Société, aucun secrétaire n'a été désigné au sens de l'Article 3.19 du Code 2020 ;
- 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,
- le Règlement du Comité de Nomination et Rémunération,
- 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,
- le Comité de Nomination et Rémunération ;
- les instances de contrôle, tant externes qu'internes :
 - internes : le Comité d'audit, l'Audit interne,
 - externes : le Commissaire, les Experts immobiliers.

Composition & Fonctionnement des organes d'administration

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

À l'exception des Dirigeants effectifs, 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 2025, 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.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 avril 2024 a décidé de renouveler :

- l'autorisation accordée à l'Administrateur unique d'augmenter le capital dans le cadre des articles 7:198 et suivants du Code des sociétés et des associations (« CSA ») ;
- l'autorisation accordée à l'Administrateur unique d'augmenter le capital dans le cadre de l'article 7:202 du CSA ;
- l'autorisation accordée à l'Administrateur unique d'acquérir des actions propres sans décision préalable de l'Assemblée Générale, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent ;
- l'autorisation accordée à l'Administrateur unique d'acquérir et de prendre en gage des actions propres.

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 2025, le Conseil d'administration est constitué de huit (8) Administrateurs dont quatre (4) Administrateurs non exécutifs (dont 3 indépendants) et trois (3) Administrateurs exécutifs :

- Monsieur Daniel WEEKERS, Président du Conseil d'administration, Administrateur non exécutif ;
- Madame Valérie WAGNER, Vice-Présidente du Conseil d'administration, Administrateur 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 Benoît FABRY, Administrateur non exécutif, indépendant ;
- Monsieur Laurent WAGNER, Administrateur exécutif (CEO) ;
- Madame Caroline WAGNER, Administrateur exécutif (CAO).

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.

Composition du CA au 30-06-2025	Début du 1 ^{er} mandat	Fin du mandat en cours
WEEKERS Daniel ²⁰	Octobre 2023	AGO 2026
CLOQUET Jean-Jacques ²¹	Janvier 2017	AGO 2029
PETERS Jacques ²¹	Janvier 2018	AGO 2026
MASTROSTEFANO Cléonice ²¹	Avril 2023	AGO 2027
FABRY Benoît ²²	Mai 2025	AGO 2027
WAGNER Laurent ²³	Janvier 2017	AGO 2029
WAGNER Caroline ²⁴	Décembre 2000	AGO 2029
WAGNER Valérie ²⁵	Janvier 2017	AGO 2029

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.

20 Il s'agit de son 1^{er} mandat en tant qu'Administrateur non indépendant non exécutif.

21 Il s'agit de son 2^{ème} mandat en tant qu'Administrateur indépendant.

22 Il s'agit de son 1^{er} mandat en tant qu'Administrateur indépendant.

23 Il s'agit de son 2^e mandat. Le Conseil d'administration de WEPS SA du 18-12-2019 a acté la nomination de Monsieur Laurent WAGNER en tant que C.E.O.

24 Il s'agit de son 7^e mandat.

25 Il s'agit de son 2^e mandat.

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 la présidence, est compétent en matière de comptabilité et d'audit. Le Comité d'audit est donc composé des personnes suivantes :

- Monsieur Jacques PETERS, Administrateur non exécutif, indépendant ;
- Madame Cléonice MASTROSTEFANO, Administrateur non exécutif, indépendant ;
- Monsieur Jean-Jacques CLOQUET, Administrateur non exécutif, indépendant.

Fonctionnement

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

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

Comité de Nomination et Rémunération

WEB SA remplit deux des trois critères d'exclusion repris, respectivement à l'article 7:100 du CSA et n'est donc pas légalement tenue de constituer un Comité de Rémunération. Le Conseil d'administration de WEB SA Property Services SA a néanmoins procédé à la création d'un Comité de Nomination et de Rémunération dans le cadre de son mandat d'Administrateur unique de WEB SA.

Le Comité de Nomination et le Comité de Rémunération peuvent être ainsi combinés à la condition que le Comité remplisse les exigences légales de composition et la mission légale du comité de rémunération tels que définies le Code des Sociétés et Associations et du Code belge de Gouvernance d'entreprise.

Le Comité de Nomination et de Rémunération (le comité) est un organe consultatif.

Rôle

De manière générale, le Comité assiste le Conseil d'administration, sous la surveillance et la responsabilité de celui-ci, dans toutes les matières relatives à la nomination et à la rémunération des Administrateurs, du CEO, des Dirigeants effectifs et, le cas échéant, des employés de la Société en cas de conflits d'intérêts avec l'un des membres et/ou de l'actionnaire de référence.

Les initiatives en ces matières peuvent émaner tant du Conseil d'administration que du Comité.

1. En ce qui concerne les nominations et les renouvellements de mandats, le Comité assiste le Conseil d'administration dans les fonctions et responsabilité suivantes :
 - évaluer périodiquement la taille et la composition optimale du Conseil d'administration et de ses comités et soumettre des avis au Conseil d'administration en vue de modifications éventuelles, dans le respect des règles légales et statutaires en cette matière ;
 - mener, sous la direction de son Président, le processus de recherche de candidats, le cas échéant, avec l'aide de consultants, et examiner les candidatures présentées par les Actionnaires, les Administrateurs, ou par toutes autres personnes, ainsi que les candidatures spontanées ;
 - dans ce cadre,
 - définir les profils de qualités et de compétences, à la lumière de la dernière évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration et de ses comités ;
 - évaluer, identifier et recommander au Conseil d'administration les candidats aux fonctions vacantes à pourvoir ;
 - gérer le processus de renouvellement des mandats et proposer au Conseil d'administration des solutions de succession en cas de vacances prévisibles afin d'assurer la continuité des travaux du Conseil d'administration et de ses comités et de maintenir l'équilibre des compétences et des expériences ;
 - s'assurer de l'information et de la formation des nouveaux administrateurs, afin de leur permettre de rapidement prendre connaissance des caractéristiques de la Société, de ses activités et de son environnement économique, afin qu'ils puissent d'emblée exercer leur mandat dans les meilleures conditions ;
2. En ce qui concerne les nominations des employés de la Société en cas de conflits d'intérêts avec l'un des membres et/ou de l'actionnaire de référence, le comité est compétent en toute matière rémunératoire, assurant une gestion éthique et transparente des compensations au sein de l'organisation. Afin de prévenir tout conflit d'intérêt, seuls les membres agissant en tant qu'administrateurs indépendants sont habilités à statuer pour ces fonctions afin de garantir une prise de décision objective, alignée sur les intérêts de l'entreprise et de ses actionnaires minoritaires, renforçant ainsi la confiance dans le processus d'évaluation et de fixation des rémunérations.

3. En ce qui concerne les rémunérations, le Comité assiste le Conseil d'administration dans les fonctions et responsabilité suivantes :
- faire des propositions au Conseil d'administration sur la politique de rémunération des Administrateurs, du CEO, des dirigeants effectifs et, le cas échéant, des membres du management ;
 - faire des propositions au Conseil d'administration sur la rémunération individuelle des Administrateurs, du CEO, des Dirigeants effectifs et, le cas échéant, des membres du management, et des employés présentant un conflit d'intérêts en ce compris, la rémunération variable et les primes de prestation à long terme – liées ou non à des actions – octroyées sous forme d'options sur actions ou autres instruments financiers et les indemnités de départ ;
 - faire des propositions au Conseil d'administration sur la détermination et l'évaluation des objectifs de performance liés à la rémunération individuelle des Administrateurs, du CEO, des Dirigeants effectifs et, le cas échéant, des autres fonctions ;
 - préparer le rapport de rémunération, conformément à l'article 3:6 § 3 du Code des Sociétés et Associations en vue de son insertion dans la déclaration de gouvernement d'entreprise du rapport annuel ;
 - commenter le rapport de rémunération lors de l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires de la Société ;
 - soumettre au Conseil d'administration des propositions quant aux modalités et aux conditions relatives aux contrats des Administrateurs, du CEO, des Dirigeants effectifs et, le cas échéant, des employés de la Société en cas de conflits d'intérêts avec l'un des membres et/ou de l'actionnaire de référence.
4. En ce qui concerne l'évaluation du Conseil d'administration et de ses comités, le Comité assiste le Conseil d'administration dans les fonctions et responsabilité suivantes :
- évaluer le fonctionnement, les performances et l'efficacité du Conseil d'administration et de ses comités et leurs interactions avec le Conseil d'administration ;
 - assurer la périodicité de ces évaluations, à réaliser au moins tous les trois ans ;
 - mettre en place un processus d'évaluation fluide et des questionnaires adéquats ;
 - soumettre au Conseil d'administration les conclusions de ces évaluations et les mesures amélioratrices proposées.
 - réexaminer les règlements d'ordre intérieur et recommander, le cas échéant, au Conseil d'administration les ajustements nécessaires.

Composition

Le Comité est composé de 3 membres désignés par le Conseil d'administration en son sein. Tous les membres du Comité sont des administrateurs non exécutifs et la majorité d'entre eux sont indépendants au sens de l'article 7:87 du Code des Sociétés et Associations.

Les membres du Comité possèdent l'expertise nécessaire en matière de politique de rémunération et de nomination.

La durée du mandat des membres du Comité n'excède pas celle de leur mandat d'administrateur. Leur mandat sera reconduit pour la même durée que leur mandat d'administrateur.

La présidence du Comité est assurée par le Président du Conseil d'administration ou par un autre administrateur désigné par le Conseil d'administration. Il dirige les travaux du Comité et prend les mesures nécessaires pour développer un climat de confiance au sein du Comité en contribuant à des discussions ouvertes et à l'expression constructive des divergences de vues.

Les membres du Comité désignent l'un d'entre eux comme secrétaire.

Au 30 juin 2025, le Comité de Nomination et Rémunération est donc composé des personnes suivantes :

- Monsieur Daniel WEEKER, Administrateur non exécutif, Président du Conseil d'administration, Président du Comité de Nomination et Rémunération ;
- Monsieur Jacques PETERS, Administrateur non exécutif, indépendant ;
- Monsieur Jean-Jacques CLOQUET, Administrateur non exécutif, indépendant.

Fonctionnement

Réunions

Le Comité se réunit chaque fois qu'il l'estime nécessaire pour l'exécution de ses missions et au minimum deux fois par an :

- préalablement à toute assemblée générale de WEB SA qui a à son ordre du jour des propositions de résolutions qui concernent le mandat des Administrateurs ;
- pour préparer le rapport de rémunération qui sera intégré dans le rapport annuel. Dans la mesure du possible, les dates des réunions sont fixées chaque année à l'avance.

Le Président du Comité, ou toute personne qu'il désigne à cet effet, convoque les réunions et fixe leur ordre du jour. Chaque membre du Comité peut demander au Président qu'une réunion du Comité soit convoquée. Le CEO et les Dirigeants effectifs peuvent demander au Président de mettre un point à l'ordre du jour. Sauf en cas d'urgence (soumise à l'appréciation du Président du Comité), la convocation (en ce compris l'ordre du jour de la réunion et les documents qui s'y rapportent) est envoyée au moins 5 jours avant la réunion à tous les membres du Comité.

Le Comité peut inviter toute personne dont il estime la présence utile à assister à ses réunions.

Le Comité peut demander un avis professionnel externe sur des sujets qu'il juge nécessaires à l'exercice de ses fonctions, aux frais de la société.

Quorum et majorité

Le Comité peut valablement délibérer et prendre des décisions sur les points à l'ordre du jour à condition qu'au moins deux de ses membres soient présents. Un membre du Comité ne peut se faire représenter.

Les décisions sont prises à la majorité des voix émises par les membres du Comité présents, le Président n'a pas de voix prépondérante.

Procès-verbaux

Les procès-verbaux résument les discussions et précisent les avis et recommandations. Ils sont signés par les membres du Comité et sont à la disposition de tous les membres du Conseil d'administration au siège de la Société. Le secrétaire du Comité se charge d'en communiquer une copie aux membres du Comité.

Rapport

Le secrétaire, ou toute autre personne désignée à cet effet par le Président du Comité, fait rapport, à la plus proche réunion du Conseil d'administration, des conclusions, recommandations et/ou proposition du Comité.

Si cela lui est demandé, le Président du Comité donne des informations plus détaillées sur les résultats des délibérations du Comité.

Le Président du Comité ou tout autre membre du Comité doit être disponible pendant l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires de la Société pour répondre aux questions relatives aux activités du Comité.

Le Comité observe la plus grande discrétion lors de la rédaction des documents concernant ses délibérations et ses recommandations.

Chaque administrateur doit avoir un accès illimité à toutes les données du Comité.

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 2025, les Dirigeants effectifs sont :

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

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

Répartition des tâches entre les Dirigeants Effectifs

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

Répartition des tâches entre les Dirigeants Effectifs et les Administrateurs

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

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

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

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

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

Ils rendent régulièrement compte au Conseil d'administration.

Actionnariat de WEB SA

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

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

Le capital social souscrit est fixé à onze millions soixante-deux mille huit cent quatre-vingt-cinq euros et cinquante centimes (11.062.885,50 €). Il est représenté par 3.502.882 actions, sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées et conférant les mêmes droits et avantages.

Identité des Actionnaires de référence

Monsieur Robert Jean WAGNER, fondateur et administrateur unique de la Stichting Administratie Kantoor Valaur (SAK) contrôle cette dernière laquelle contrôle d'une part la SA W.E.B. Property Services (WEPS SA), la SA Société Patrimoniale à Portefeuille (SPP SA) et la SA Warehouses EStates Belgium (WEB SA).

Monsieur Robert Jean WAGNER, Madame Claire FONTAINE, Madame Valérie WAGNER, Monsieur Robert Laurent WAGNER, la SA SPP, la SA WEPS, la SA VLIM et la SAK font l'objet d'un concert sur WEB SA.

La SA VLIM ne fait l'objet d'aucun contrôle qu'il soit exclusif ou conjoint.

Les membres de la famille WAGNER identifiés ci-avant contrôlent WEB SA.

Au total, cette action de concert porte sur 1.913.487 titres, représentant 54,63% du total des droits de vote.

Sur base des déclarations reçues à la date de clôture, la structure de l'actionnariat au 30 juin 2025 est la suivante :

Nombre total des actions émises par WEB SA au 30-06-2025	3.502.882	100%
Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert	1.913.487	54,63%
<i>Réparti comme suit:</i>		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur	1.274.361	36,38%
2. SPP SA	336.545	9,61%
3. VLIM SA	214.659	6,13%
4. WEPS SA	6.725	0,19%
5. Robert Jean WAGNER	5.500	0,16%
6. Robert Laurent WAGNER	21.197	0,61%
7. Valérie WAGNER	54.500	1,56%
Free float	1.589.395	45,37%
<i>dont :</i>		
- KBC Asset Management	103.055	2,94%
- Ageas SA	154.752	4,42%

Rapport de rémunération

La Politique de rémunération de la Société est établie , pour la première fois le 27 avril 2021 , 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. En 2021, WEB SA n'était pas dotée d'un Comité de nomination ou de rémunération. Elle remplissait en effet deux des trois critères d'exclusion repris par la loi. Les fonctions du Comité de nomination et de rémunération étaient, conformément à la loi, exercées par le Conseil d'administration. Bien qu'elle remplisse encore deux des trois critères d'exclusion repris par la loi, WEB SA a décidé, pour des raisons de bonne gouvernance, de se doter d'un Comité de nomination et de rémunération à partir du 1^{er} janvier 2024. Toute modification de la rémunération de l'Administrateur unique, des Administrateurs de l'Administrateur unique, du CEO et des autres membres de la Direction effective. Compte tenu de ce qui précède et en raison de modifications apportées à la Politique de rémunération adoptée le 27 avril 2021, sur proposition du Comité de nomination et de rémunération, le Conseil d'administration a modifié la Politique de rémunération, laquelle a été approuvée par l'Assemblée Générale annuelle des Actionnaires du 23 avril 2024, avec effet au 1^{er} janvier 2024.

La Politique de rémunération de WEB SA à l'égard de son Administrateur unique s'efforce à faire croître l'entreprise et à promouvoir la création de valeur durable.

La Politique de rémunération de WEB SA à l'égard des Administrateurs de son Administrateur unique aspire à attirer les profils permettant au Conseil d'administration, grâce à la combinaison de leurs expériences, de leurs connaissances et de leurs compétences, de remplir son rôle : tendre à une création de

valeur durable par le biais de la définition de la stratégie de WEB, de la réalisation d'un leadership efficace, responsable et éthique et d'un contrôle permanent des performances de la Société.

La Politique de rémunération de WEB SA à l'égard du CEO, des Dirigeants effectifs et des autres collaborateurs de WEB SA vise à attirer, récompenser et fidéliser les profils qui contribuent à la réalisation de la stratégie d'entreprise durable fixée par WEB SA notamment par la fixation de critères de performance qualitatifs et quantitatifs, alignés sur les objectifs à long terme de WEB SA et son plan de croissance.

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 a mandaté fin 2023 un consultant indépendant et spécialisé en la matière (Hudson) afin de réaliser un benchmark des pratiques sur le marché en matière de rémunération. Elle consulte, 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 in fine pris en charge par WEB SA.

La Politique de rémunération²⁶ 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 ;
- 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 principales des régimes de retraite complémentaire ou de retraite anticipée, les conditions de résiliation, les périodes de préavis applicables et les indemnités de départ ;
- le processus de décision suivi pour la détermination de la politique de rémunération, sa révision et sa mise en œuvre, y compris les mesures pour éviter ou gérer les conflits d'intérêts et, le cas échéant, le rôle du comité de nomination et de rémunération ou d'autres comités concernés.

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.

Administrateur délégué de WEPS SA (CEO)

Politique de rémunération

La rémunération du CEO est fixée par le Conseil d'administration de WEPS SA, sur proposition du Comité de nomination et de rémunération.

L'administrateur délégué de WEPS SA 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.

²⁶ Celle-ci a été soumise à l'approbation de l'AGO du 27-04-2021

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

La rémunération accordée à l'Administrateur délégué en sa qualité de délégué à la gestion journalière (CEO) est fixe et à charge de WEB SA. Elle est payée mensuellement, par douzièmes, à terme échu et fait l'objet d'une indexation au mois de janvier. Elle est attribuée indépendamment de tout résultat.

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, moyennant un accord préalable si la nature et le montant l'exigent.

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

Montant des rémunérations pour la période sous revue

La rémunération globale du CEO s'établit pour la période écoulée comme suit :

	Rémunération fixe	Variable	Contribution au régime de pension	Autres avantages	Rémunération totale
CEO	187.380 €	/	42.500 €	22.991 €	252.871 €

Autres Dirigeants Effectifs

Politique de rémunération

Le Conseil d'administration de l'Administrateur unique décide de la rémunération (fixe) de chacun des autres membres de la Direction effective de WEB, sur proposition du Comité de nomination et de rémunération, qui lui-même aura préalablement entendu le CEO à ce sujet.

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. 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.

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 (plan de pension), d'une voiture de société et des accessoires qui y sont habituellement liés ainsi que d'un téléphone et d'un ordinateur portables. Le CFO bénéficie d'un plan de pension individuel.

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 autres 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 pour la période écoulée comme suit :

	Rémunération fixe	Variable	Contribution au régime de pension	Autres avantages	Rémunération totale
Autres membres de la Direction effective	418.276 €	/	50.219 €	11.698 €	480.193 €

Administrateur unique

Politique de rémunération

L'Administrateur Unique est nommé dans les statuts. La Société n'a pas conclu de contrat avec l'Administrateur unique. L'Administrateur unique est irrévocable, sauf en justice, pour un juste motif.

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 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 2024

L'Assemblée Générale Ordinaire du 22 avril 2025 de WEB SA a décidé d'accorder une rémunération fixe, annuelle de 475.000€ à l'Administrateur unique pour l'Exercice 2025 (du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025).

Conseil d'administration

Politique de rémunération

La Société n'a pas conclu de contrat avec les membres du Conseil d'administration de WEPS SA, à l'exception de l'Administrateur délégué (pour ses fonctions de délégué à la gestion journalière et de CEO) et d'un autre Administrateur exécutif pour ses fonctions de dirigeant effectif (CAO).

Les Administrateurs non exécutifs sont nommés par l'Assemblée générale de WEPS SA pour une période de maximum 6 ans renouvelable.

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.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, la rémunération des Administrateurs de WEPS SA²⁷ 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.

Depuis le 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 €.

²⁷ décision de l'Assemblée Générale de WEPS SA du 25-04-2023

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

	Conseil d'administration	Rémunération brute
WEEKERS Daniel ²⁸	2/2	15.500 €
CLOQUET Jean-Jacques	2/2	6.000 €
PETERS Jacques	2/2	6.000 €
MASTROSTEFANO Cléonice	2/2	6.000 €
FABRY Benoît	1/2	3.000 €
WAGNER Laurent	1/2	4.500 €
WAGNER Caroline	2/2	6.000 €
WAGNER Valérie	2/2	6.750 €

Comité de nomination et de rémunération

Politique de rémunération

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

Les membres du Comité de nomination et de rémunération perçoivent des jetons de présence, dont le montant, par réunion, est déterminé par l'assemblée générale de WEPS SA, sur proposition du Conseil d'administration qui, lui-même, aura préalablement consulté le Comité à ce sujet.

La rémunération des membres du Comité de nomination et de rémunération se compose de jetons de présence de 1.500 € par réunion. Le Président perçoit en outre une rémunération annuelle fixe de 15.000 €. Les frais que les membres du Comité de nomination et de rémunération 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

	Comité de Nomination et Rémunération	Rémunération brute
WEEKERS Daniel	1/1	9.000€
CLOQUET Jean-Jacques	1/1	1.500 €

28. Monsieur Daniel WEEKERS a été nommé en tant qu'Administrateur non indépendant non exécutif en date du 11-10-2023. Il a été nommé Président du Conseil d'administration en date du 26-10-2023.

PETERS Jacques

1/1

1.500 €

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 est déterminée par l'Assemblée Générale de WEPS SA, sur proposition du Conseil d'administration qui, lui-même, aura préalablement consulté le Comité de Nomination et de rémunération à ce sujet.

Elle se compose de jetons de présence de 1.500 € par réunion.²⁹ 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

	Comité d'audit	Rémunération brute
PETERS Jacques	1/1	9.000 €
CLOQUET Jean-Jacques	1/1	1.500 €
MASTROSTEFANO Cléonice	1/1	1.500 €

Contrôle interne

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

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

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

L'un des objectifs du contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques d'erreur ou de fraude. L'environnement de contrôle interne s'appuie sur les documents clés que sont les procédures internes, l'organisation fonctionnelle et le Code de conduite qui s'imposent à l'ensemble des collaborateurs de WEB SA.

²⁹ décision de l'Assemblée Générale de WEPS SA du 25-04-2023

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

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

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

Fonction d'audit interne

La personne responsable de l'Audit interne au sein de la Société est Monsieur Jean-Jacques CLOQUET pour une durée indéterminée. Celui-ci 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 Société³⁰ qui s'ajoutent aux règles légales applicables :

1. Majorité spéciale

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

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

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

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

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

Il peut arriver que la Société conclue une opération relative à un bien immobilier avec un membre de la famille majoritaire ou une société liée à un ou plusieurs d'entre eux (définie comme une société dans laquelle un ou plusieurs d'entre eux détient une participation ou exerce un mandat d'Administrateur, de délégué à la gestion journalière ou de membre du Comité de direction). En ce cas, aussi longtemps que les membres de la famille majoritaire sont actionnaires de la

³⁰ Ces dernières sont détaillées dans la Charte de Gouvernance de WEB SA.
Rapport Financier Semestriel 2025

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, aucune 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, n'a eu lieu.

Règles préventives des abus de marchés

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

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

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

Le Code de conduite prévoit également les règles suivantes :

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

Informations privilégiées

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

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

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

- la publication immédiate est susceptible de porter atteinte aux intérêts légitimes de l'émetteur ;
- le retard de la publication n'est pas susceptible d'induire le public en erreur ;
- l'émetteur est en mesure d'assurer la confidentialité de ladite information. Lorsque l'émetteur a différé la publication d'une information privilégiée, il informe par écrit la FSMA immédiatement après la publication de l'information.
- Les personnes possédant des informations privilégiées doivent s'abstenir de :
- utiliser ces informations privilégiées, que ce soit pour leur compte propre ou celui d'une autre personne, pour acquérir, céder ou tenter d'acquérir ou de céder directement ou indirectement les actions concernées ;

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

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

Liste d'initiés

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

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 développement

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

Évènements post clôture

Un immeuble de placement, situé à 6001 Marcinelle Avenue de Philippeville, a été partiellement détruit le 11 juillet 2025, par une explosion suivie d'un violent incendie. Les dégâts matériels sont importants mais il n'y a aucune victime. Une enquête judiciaire a été ouverte pour déterminer les circonstances de l'explosion, les scellés ont été mis directement et levés ce 5 septembre 2025. Ce bâtiment, assuré tant au niveau du risque incendie que de la perte d'exploitation qui en résulte, présente une juste valeur de 3.794.355 € au 30 juin 2025 et une valeur locative estimée de 246.100 €.

Durant le période sous revue, un litige a vu le jour avec BODYMAT PATRIMONIAL (Gerpennes) suite à la volonté de cette dernière de résilier immédiatement le bail emphytéotique d'une durée de 55 ans qui a pris cours le 1^{er} janvier 2015. Un accord est intervenu sur une résiliation anticipée amiable de la convention de bail moyennant le paiement d'une indemnité de résiliation.

Durant le période sous revue, un litige a vu le jour avec IKANBI (Aleur) suite à la volonté de cette dernière de résilier immédiatement le bail d'une durée ferme de 111 mois qui a pris cours le 1^{er} mai 2019. Une audience s'est tenue devant la Justice de paix de Liège le 10 juillet dernier et un calendrier pour le dépôt des conclusions de chacune des parties a été ordonné ; l'audience pour les plaidoiries étant prévue le 5 décembre 2025. Un accord est intervenu sur une résiliation anticipée amiable de la convention de bail moyennant le paiement d'une indemnité de résiliation.

Le 22 juillet 2025, WEB SA a passé l'acte authentique pour la cession d'une partie du retail park à un de ses exploitants sis rue neuve chaussée à Peruwelz, pour un montant net vendeur de 2.352.000 €, correspondant à sa juste valeur au 30 juin 2025.

Un de nos locataire sis dans un immeuble de placement, situé à 6040 Jumez, chaussée de Bruxelles 378, a été victime le 25 août 2025 d'un cambriolage suivi d'un violent incendie. Les dégâts matériels intérieurs sont importants mais limités à la cellule occupée par le locataire. Il n'y a aucune victime. Une enquête judiciaire a été ouverte pour déterminer les circonstances, les scellés ont été mis et levés le jour même du sinistre. Ce bâtiment, assuré tant au niveau du risque incendie que de la perte d'exploitation qui en résulte, présente une juste valeur de 777.897 € au 30 juin 2025 et une valeur locative estimée de 53.240 €.

Postérieurement à la date de clôture, la société a conclu de nouveaux accords de financement permettant de refinancer des emprunts BNP et Belfius, initialement exigibles en 2026 (6 M€) et 2027 (14.8 M€), par de nouveaux emprunts échéants en 2032. Les marges commerciales appliquées par les banques sur ces nouveaux emprunts sont inférieures aux précédentes. Cet événement n'affecte pas la classification des passifs à la date de clôture mais améliore la liquidité future de la société.

Aucun autre événement significatif n'est intervenu postérieurement à la date de clôture. Les états financiers au 30 juin 2025 tels que présentés ne sont à notre connaissance pas susceptibles d'ajustements (IAS 10).

Filiale

Au 30 juin 2025, la Société ne détient aucune filiale.

Augmentation de capital par apport en nature

La Société n'a procédé à aucune augmentation de capital par apport en nature au cours de l'exercice sous revue mais a procédé à des fusions par absorption de deux sociétés.

Diversification des placements en valeurs mobilières

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

RAPPORT IMMOBILIER

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 SRL, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, boulevard de Waterloo 16, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro BE 0859.928.556, représentée au 30 juin 2025 par Monsieur Pieter Paepen.

Pour sa mission, la rémunération annuelle de l'Expert est de 70.124,65 € HTVA.

Les méthodes d'évaluation appliquées par l'expert immobilier sont décrites dans la Note 05 de la partie financière du présent rapport.

Lettre d'Expert

Bruxelles, le 02 septembre 2025

Conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 en application de la loi du 12 mai 2014 sur les Sociétés Immobilières Réglementées, vous avez mandaté CBRE Valuation Services pour évaluer l'entière du portefeuille de Warehouses Estates Belgium 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 31 mars 2025 s'élève à : **351.259.712 €** (Trois cent cinquante et un million deux cent cinquante-neuf mille sept cent douze 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 : **341.264.443 €** (Trois cent quarante et un millions deux cent soixante-quatre mille quatre cent quarante-trois euros)

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

Pieter Paepen MRICS Director Valuation Services
Pour CBRE Valuation Services

Valorisation générale au 30-06-2025

Propriétés	Année de construction / rénovation	Surface bâtie (m²)	Valeur investissement	Juste Valeur	Taux occupation ³¹	% portfolio ³²	Loyer Net	VLE ³³	Rendement Potentiel ³⁴
IMMEUBLES LOGISTIQUES									
Gosselies - Av. des Etats-Unis	1999-2007	623	1.381.269 €	1.227.795 €	100%	0,39%	136.005 €	114.890 €	9,85%
Gosselies - Chée de Fleurus	1974-1975-1996-2008-2013	19.023	10.609.436 €	10.350.669 €	76,52%	3,02%	630.027 €	804.799 €	7,76%
Courcelles - Rue de la Glacerie	1920-1980-1990-2005-2013	33.378	9.090.339 €	8.868.623 €	100%	2,59%	1.145.969 €	971.016 €	12,61%
Gosselies - Rue de l'Escasse	1960	4.850	874.289 €	777.146 €	13,07%	0,25%	12.494 €	92.150 €	10,94%
Fleurus - Av. de l'Espérance	1992	3.822	1.562.027 €	1.388.468 €	100%	0,44%	144.946 €	129.948 €	9,28%
Gosselies - Aéroport	1995-2001	30.466	10.009.911 €	9.765.766 €	54,80%	2,85%	455.440 €	747.442 €	8,30%
Gosselies - Rue des Emailleries	1988-2000-2002-2006-2012	8.809	5.950.669 €	5.805.531 €	100%	1,69%	532.927 €	468.388 €	8,96%
Marchienne-Au-Pont - Rue Bonehill	1950-2010	13.568	4.324.083 €	4.218.618 €	89,98%	1,23%	452.819 €	470.154 €	11,64%
Gosselies - Av. Jean Mermoz	1992-1995-2006-2007-2013	20.589	14.511.883 €	14.157.935 €	94,52%	4,13%	1.248.328 €	1.130.533 €	9,71%
Houdeng - Rue de la Reconversion	2003	5.918	5.944.250 €	5.799.268 €	100%	1,69%	420.000 €	391.798 €	7,07%
Fleurus - Av. Alexandre Fleming	1970-2016	16.371	11.989.193 €	11.696.774 €	100%	3,41%	947.335 €	972.287 €	7,90%
TOTAL		157.417	76.247.349 €	74.056.593 €	88,19%	21,71%	6.126.290 €	6.293.404 €	9,16%
IMMEUBLES DE BUREAUX									
Rhode-St-Genèse - Chée de Waterloo	1992	7.518	12.582.865 €	12.275.966 €	64,45%	3,58%	655.290 €	994.690 €	8,08%
Charleroi - Bd Joseph II	996-2007	2.498	2.791.934 €	2.723.838 €	100%	0,79%	302.313 €	224.820 €	10,83%
Gosselies - Rue de Namur	1920-2011-2012-2013	1.230	1.344.606 €	1.195.205 €	100%	0,38%	104.794 €	104.550 €	7,79%
Alleur - Rue Alfred Deponthière	2019	5.243	13.898.811 €	13.559.816 €	100%	3,96%	1.292.985 €	837.905 €	9,30%
TOTAL		16.489	30.618.216 €	29.754.825 €	85,39%	8,72%	2.355.382 €	2.161.965 €	8,88%
TERRAINS									
Loverval - Chée de Philippeville	/	Projet	326.228 €	289.980 €	100%	0,09%	- €	- €	0,00%
Gerpennes - Chée de Philippeville	/	Projet	1.427.506 €	1.268.894 €	100%	0,41%	79.922 €	79.922 €	5,60%
Gosselies - Av. Jean Mermoz	/	Parking	1.101.068 €	1.074.213 €	100%	0,31%	114.856 €	92.000 €	10,43%
TOTAL		0	2.854.802 €	2.633.087 €	100%	0,81%	194.778 €	171.922 €	6,95%

³¹ sur loyer réel

³² sur base de la valeur d'investissement déterminée par l'Expert Immobilier

³³ Valeur locative estimée par l'Expert Immobilier

³⁴ 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. $[(LP \text{ sur surfaces louées}) + (VLE \text{ sur surfaces vides})] / (\text{Valeur d'Investissement})$

Propriétés	Année de construction / rénovation	Surface bâtie (m²)	Valeur investissement	Juste Valeur	Taux occupation ³⁵	% portfolio ³⁶	Loyer Net	VLE ³⁷	Rendement Potentiel ³⁸
IMMEUBLES COMMERCIAUX									
Couillet - Route de Philippeville	2006	3.075	3.541.906 €	3.455.519 €	100%	1,01%	277.480 €	256.500 €	7,83%
Nalinnes - Bultia	1998-1999-2003-2016	1.862	4.450.215 €	4.341.673 €	92,48%	1,27%	331.703 €	341.845 €	8,06%
Gosselies - Rue du Chemin de fer	2008-2011	13.098	21.577.806 €	21.051.519 €	98,08%	6,14%	1.531.241 €	1.295.970 €	7,24%
Gosselies - Demanet	1920-2011-2013 + 2005	17.009	26.223.389 €	25.583.796 €	100%	7,47%	1.672.316 €	1.631.380 €	6,38%
Gosselies - City Nord	de 1980 à 2017	33.329	52.119.077 €	50.847.882 €	100%	14,84%	3.887.788 €	3.461.185 €	7,46%
Courcelles - Av. Général de Gaulle	1950-2004	2.537	2.446.393 €	2.174.571 €	100%	0,70%	185.352 €	198.835 €	7,58%
Gerpinnes - Chée de Philippeville	1920-2001	581	1.044.027 €	1.018.563 €	100%	0,30%	72.937 €	76.270 €	6,99%
Gosselies - RN 5	1980-2002-2012	5.025	9.334.816 €	9.107.139 €	100%	2,66%	736.381 €	621.125 €	7,89%
Lodelinsart - Chée de Bruxelles	1987	4.444	3.048.340 €	2.973.989 €	100%	0,87%	240.847 €	201.011 €	7,90%
Gosselies - Chotard	2000-2001-2002-2007	9.256	15.116.973 €	14.748.268 €	90,81%	4,30%	1.104.746 €	1.032.273 €	8,05%
Gosselies - Rue des Bancroix	2002	3.187	8.725.916 €	8.513.089 €	100%	2,48%	626.841 €	577.200 €	7,18%
Jumet - RN 5	1993-1997-2008-2011	1.895	2.713.301 €	2.647.124 €	100%	0,77%	181.914 €	191.950 €	6,70%
Leuze-en-Hainaut - Rue Condé	1930-1968-1988-1996	1.530	1.782.731 €	1.584.650 €	100%	0,51%	124.471 €	164.475 €	6,98%
Gerpinnes - Rue du Bultia	2013	6.082	15.459.031 €	15.081.982 €	100%	4,40%	977.262 €	845.625 €	6,32%
Courcelles - Rue Monnoyer	2005-2011-2012	5.719	7.743.882 €	7.555.007 €	100%	2,20%	627.008 €	552.990 €	8,10%
Dampremy - Chée de Bruxelles	2019	6.380	5.245.830 €	5.117.883 €	100%	1,49%	213.884 €	213.884 €	4,08%
Péronnes-lez-Binche - Av. Léopold III	2000	3.360	1.214.664 €	1.079.702 €	7,69%	0,35%	8.400 €	106.425 €	8,99%
Naninne - Chée de Marche	inconnu - 2013	3.119	3.294.991 €	3.214.626 €	100%	0,94%	272.629 €	231.960 €	8,27%
Wierde - Chée de Marche	1990-1991-2013	2.225	2.934.056 €	2.862.494 €	100%	0,84%	257.853 €	221.500 €	8,79%
Marcinelle - Av. de Philippeville	2009	2.322	3.889.216 €	3.794.355 €	96,36%	1,11%	243.222 €	246.100 €	6,49%
Jette - Rue H. Werrie	2015	1.150	1.723.428 €	1.531.936 €	100%	0,49%	145.412 €	115.000 €	8,44%
Ieper - Paterstraat	1704-1922-2015	1.483	1.667.993 €	1.489.279 €	100%	0,47%	129.483 €	111.225 €	7,76%
Tournai - Rue des Chapeliers	1935-1998-2007	875	791.469 €	703.528 €	100%	0,23%	46.500 €	65.625 €	5,88%
Péruwelz - Rue Neuve Chaussée	2010	7.480	9.941.036 €	9.698.572 €	100%	2,83%	777.858 €	698.985 €	7,82%
St-Georges-s/Meuse, Rue Campagne du Moulin	2010-2014	13.303	19.933.719 €	19.447.533 €	97,07%	5,67%	1.353.011 €	1.277.754 €	7,01%
Sambreville - Espace 98	2002-2007-2012-2016-2018	10.767	15.575.140 €	15.195.259 €	100%	4,43%	1.002.845 €	974.600 €	6,44%
TOTAL		161.093	241.539.345 €	234.819.938 €	98,35%	68,76%	17.029.386 €	15.711.692 €	7,18%
TOTAL GENERAL		334.999	351.259.712 €	341.264.443 €	95,03%	100%	25.705.835 €	24.338.984 €	7,76%

³⁵ sur loyer réel³⁶ sur base de la valeur d'investissement déterminée par l'Expert Immobilier³⁷ Valeur locative estimée par l'Expert Immobilier³⁸ 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. $[(LP \text{ sur surfaces louées}) + (VLE \text{ sur surfaces vides})] / (\text{Valeur d'Investissement})$

Analyse du portefeuille au 30-06-2025³⁹

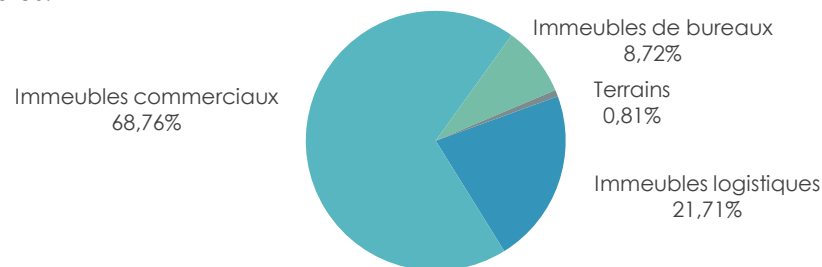
Les aménagements entrepris au cours de la période sous revue ont eu pour objectif d'accroître la maîtrise du risque lié aux aspects de diversification du portefeuille tant en termes de bâtiments, que d'exploitants.

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 310),⁴⁰ 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 portefeuille⁴¹

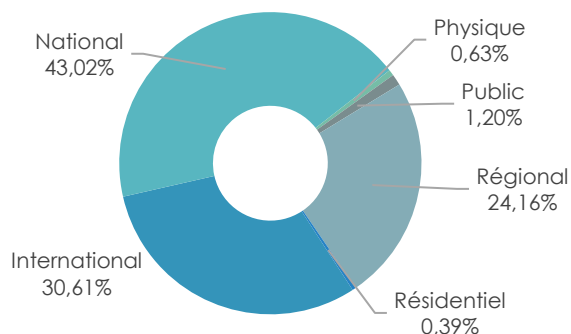
Au 30 juin 2025, le portefeuille se compose de :



Répartition liée à l'échelle de marché des locataires

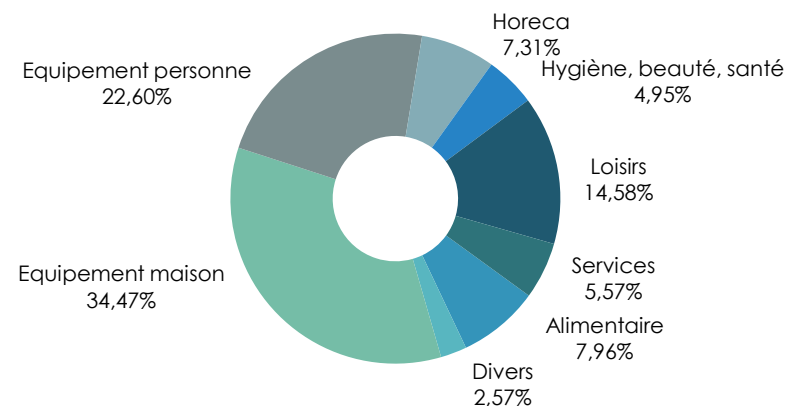
L'offre immobilière de WEB SA rencontre un fort succès notamment auprès d'entreprises internationales (30,61%). De facto, la taille de ces dernières diminue leur exposition financière immédiate à des crises cycliques ; ce qui contribue à diversifier le risque en regard d'une conjoncture économique défavorable et pérennise proportionnellement le rendement locatif du portefeuille de la Société.

D'autre part, les revenus locatifs, répartis sur un nombre important de locataires (± 275) permettent de fragmenter de façon sensible le risque débiteur et donc améliore la stabilité des revenus.



Répartition sectorielle des immeubles commerciaux⁴²

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.



³⁹ sur base des revenus locatifs de la période pour tous les types de biens sauf mention contraire

⁴⁰ en ne tenant compte que des contrats relatifs aux surfaces locatives (bâtiments et terrains à l'exclusion des totems)

⁴¹ sur base de la valeur d'investissement déterminée par l'Expert immobilier

⁴² sur base des revenus locatifs de la période sous revue pour les biens commerciaux uniquement

Répartition géographique

Au 30 juin 2025, la présence de la SIR en Région flamande s'élève à 3,54% contre 0,56% en Région bruxelloise et 95,90% en Région wallonne. À la même date, les immeubles de placement étaient situés à raison de 50,36% 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	%
Binche	0,04%
Charleroi	1,20%
Couillet	1,00%
Courcelles	7,55%
Dampremy / Lodelinsart	0,85%
Fleurus / Heppignies	4,19%
Gerpennes / Nalinnes	4,37%
Gosselies	50,36%

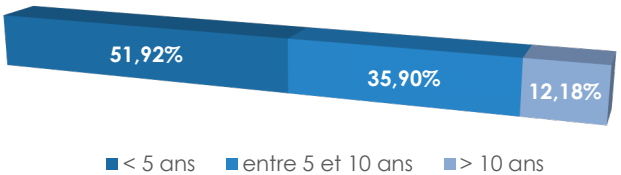
Localité	%
Houdeng-Goegnies	1,54%
Jette	0,56%
Jumet	0,71%
Leuze-En-Hainaut	0,49%
Loncin	4,94%
Marchienne-au Pont	1,78%
Marcinelle	0,84%
Naninne	2,12%

Localité	%
Péruwelz	2,45%
Rhode-Saint-Genèse	3,05%
Saint-Georges-Sur-Meuse	5,25%
Sambreville	3,96%
Tournai	0,18%
Ypres	0,48%

Durée résiduelle des baux⁴³

Les dates d'échéances sont bien réparties sur les prochaines années : 48,08% des contrats ont une date d'échéance supérieure à 5 ans. La durée résiduelle des baux est estimée en moyenne à 6,42 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 clôture

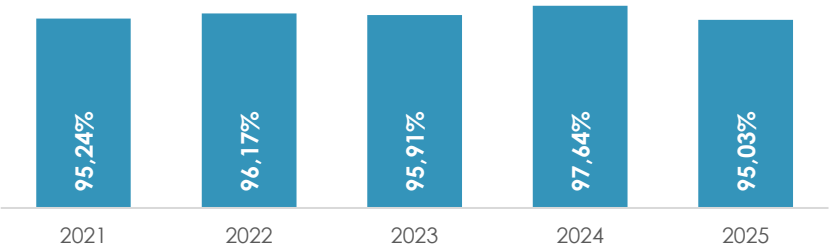
Parmi les surfaces pour lesquelles le contrat de bail arrive à échéance entre le 1^{er} juillet et le 30 juin 2026, près de 80% sont reloués ou reconduits à la date de publication du présent rapport. Les autres surfaces (une dizaine) sont proposées à la location.

De manière générale et sauf intérêt déjà marqué par un repreneur, les surfaces pour lesquelles un renon est reçu sont mises en location (ou en vente le cas échéant) via différents supports.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation du portefeuille s'affiche à 95,03% au 30 juin 2025.

Sur une période de 5 ans, s'étalant du 30 juin 2021 au 30 juin 2025, le taux moyen est de 96% avec des valeurs allant de 95,03% (taux minimum au 30-06-2025 à 97,64% (taux maximum au 30-06-2024)).⁴⁴



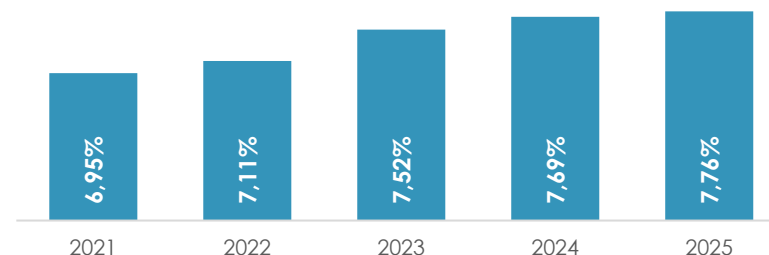
⁴³ sur base de l'échéance finale des contrats de location en cours au 31-06-2024, en ne tenant compte que des contrats relatifs aux surfaces locatives (bâtiments et terrains à l'exclusion des totem9

⁴⁴ sur base des valeurs à la date de clôture de la période

Rendement locatif potentiel ⁴⁵

Le rendement locatif potentiel du portefeuille reste élevé avec un taux de 7,76% au 30 juin 2025.

Sur une période de 5 ans, s'étalant du 30 juin 2021 au 30 juin 2025, le rendement locatif moyen est de 7,40% avec un minimum de 6,95% au 30 juin 2024 et un maximum de 7,76% au 30 juin 2025.



Classement des 10 principaux locataires

En fonction du revenu locatif	%	En fonction des superficies bâties	m²	En fonction de la durée résiduelle des baux ⁴⁶	Années
Ikanbi	4,94	Verdon	20.756	Bodymat	44,5
Pro bail (Rackstore)	2,33	Forever Products	10.785	Ansimmo (Décathlon)	43,7
Verdon	2,28	Jacops Sud	7.652	Plaisir d'offrir	35,5
Synlab	2,26	Synlab	7.012	Maxi Zoo	34,7
Media Markt	2,14	Pro bail (Rackstore)	6.990	Cemepro (Château d'Ax)	33,2
Forever Products	1,87	Ansimmo (Décathlon)	6.380	BeVet	32,8
Basic Fit	1,84	Media Markt	6.236	Protection Unit	31,4
Jacops Sud	1,81	Pharma Belgium	5.918	Evresco (Life Style Fitness)	31,3
Charlesports (Intersports)	1,58	Facq	5.340	SHOPS BELGIUM 2 (Burger King)	30,8
Delimmo (Delhaize)	1,57	Basic Fit	5.313	Di	27,7

Immeubles représentant plus de 5%

Au 30 juin 2025, la Société possède 4 sites représentant plus de 5% de ses actifs.

Ces sites sont plus amplement décrits (âge, locataires, taux d'occupation...) dans la section relative aux descriptions des immeubles du Rapport Financier Annuel 2024.⁴⁷

Sites	Valeur Investissement	Juste valeur	% du portefeuille ⁴⁸
Gosselies - City Nord & Bancroix	60.844.993 €	59.360.971 €	17,31%
Gosselies - Demanet	26.223.389 €	25.583.796 €	7,46%
Gosselies - Rue du Chemin de fer	21.577.806 €	21.051.519 €	6,14%
St-Georges-s/Meuse, Rue Campagne du Moulin	19.933.719 €	19.447.533 €	5,67%

⁴⁵ 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. $[(LP \text{ sur surfaces louées}) + (VLE \text{ sur surfaces vides})] / (\text{Valeur d'Investissement})$.

⁴⁶ Hors contrats de location des totems, ceux-ci se clôturant logiquement au même moment que le contrat de la surface relative

⁴⁷ Voir site internet

⁴⁸ sur base de la valeur d'investissement déterminée par l'Expert Immobilier

Gosselies – City Nord & rue des Bancroix	Bail	
	Durée totale ⁴⁹	Durée résiduelle ⁵⁰
April Beauty	9	4,8
Armand Thiery	9	8,2
AVA	9	8,0
Babylon Love Shop	9	8,7
Besson Chaussures	9	8,9
Bicyclic Bike Shop	3	0,2
Binôme	9	7,2
Camber	9	6,5
Carlo Sport & Fashion	9	4,4
Cavavin	9	0,2
Cerese Security	9	0,8
Chaussea	27	18,2
Chaussures Maniet	9	4,5
Di	9	2,3
Eldi	9	2,8
Electro Stalle	9	2,9
Emocion	9	8,0
Expert Literie	9	4,8
Fnac Vanden Borre	9	0,2
Fondation Papillon	9	4,0
Games Cash	9	9,6
Hair City 209	9	3,8
Hair-Pro	9	3,0

Gosselies – City Nord & rue des Bancroix	Bail	
	Durée totale ⁵¹	Durée résiduelle ⁵²
Jules	9	9,0
King Jouet	9	9,8
Kitcho Fusion	9	8,5
Krëfel	18	1,9
Kvik	9	2,5
La Pause	9	6,8
L'Adriatic	9	5,8
Le Break	9	1,5
Le Paradis du Sommeil	9	8,8
Le Paradis du Sommeil	9	10,0
Leenbakker	9	3,3
Leonardo Supermercato	9	6,3
Lidl	27	13,3
Midas	9	8,0
NB Sat	9	8,6
Okaïdi	9	1,6
Passion sucrée	9	5,0
Planet Pneu	9	3,5
Proximus	9	8,5
Rackstore	18	7,8
RAS Security	9	7,4
TAO	9	6,0
Tedi	9	7,9

⁴⁹ en années

⁵⁰ jusqu'à échéance finale, en années

Gosselies – Demanet	Bail	
	Durée totale ⁵¹	Durée résiduelle ⁵²
Action	27	15,3
Cassis Paprika	27	26,3
Cuisine Schmidt	9	1,7
Damart	9	9,2
Kid's City	9	6,4
Maxi Zoo	9	6,5
Medi Market	9	7,3
Media Markt	18	17,8
Mondial Textiles	9	5,1
Rêv'Intérieur	27	14,3
Padel Toro	9	7,7
Sentiers du Monde	0	0,4
Van Marcke	9	6,0

Gosselies – Chemin de Fer	Bail	
	Durée totale ⁵¹	Durée résiduelle ⁵²
Bella Tavola	9	8,0
Centrakor	18	11,8
Delhaize	27	12,6
Exterioo	27	20,7
foody's corner	9	2,8
Heytens	9	1,8
Intersports	9	3,0
QTeam	9	6,3
Soccer City	9	2,6

St-Georges-sur-Meuse	Bail	
	Durée totale ⁵¹	Durée résiduelle ⁵²
Amusement Park	9	3,7
April Beauty	36	26,8
BeVet	36	32,8
Cash Piscines	18	13,3
Château d'Ax	36	33,2
CHR de la Citadelle	9	7,3
Club	9	0,6
Di	36	27,7
Figura'Tif	9	8,8
JBC	18	3,6
Jysk	9	7,8
Le Délice du Pain	9	4,3
Life Style Fitness	36	31,3
Marques à suivre	18	3,8
Maxi Zoo	36	34,7
Ø Bar	9	3,7
Plaisir d'Offrir	36	35,5
Protection Unit	36	31,4
Protection Unit	36	31,4
The Hunter	6	0,0
Trafic	18	6,5
Verisure	9	3,4
Voyages Copine	36	22,5

Immeubles représentant plus de 20%

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

⁵¹ en années

⁵² jusqu'à échéance finale, en années

Rapport sur le marché de Charleroi T2 2025⁵³

La plus grande ville et puissance industrielle de Wallonie revitalise son marché des bureaux avec de nouveaux projets passionnants.

Vue d'ensemble & Economie

Introduction

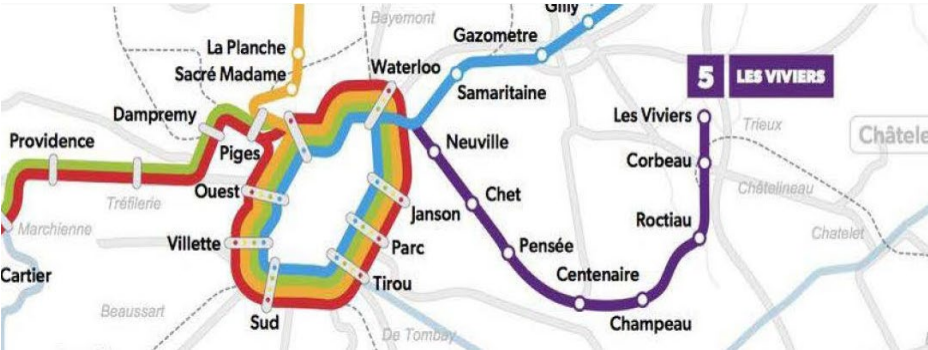
Charleroi est située à environ 40 km au sud de Bruxelles, accessible en voiture par l'E420 et l'E19. C'est la plus grande ville de Wallonie et elle est en train de se réinventer, passant d'une puissance industrielle à une économie plus orientée vers les services. Le centre-ville a entamé un processus de revitalisation qui améliorera considérablement son habitabilité et son attractivité, avec de nombreux projets de bureaux et à usage mixte dans le cadre du schéma directeur des Rives de Charleroi.

Population

La ville de Charleroi est la plus grande de Wallonie, avec une population de 204.322 (01-2024) et 399.742 (01-2024) au niveau de son arrondissement. Malgré sa population, le parc de bureaux est estimé plus petit que celui de Liège et comparable à celui de Namur.

Accessibilité

Carte de la nouvelle ligne de métro léger M5⁵⁵



Aperçu des statistiques clés pour la Belgique et les villes belges⁵⁴

Location	Population (Jan 2024)	Croissance démographique (2015-2024)	Navetteurs quotidiens entrants (2019)	Navetteurs quotidiens sortants (2019)
Belgique	11.763.650	4.9%	-	-
Région de Bruxelles-Capitale	1.249.597	6.3%	375,000	87,400
Anvers	544.759	6.1%	146,408	71,238
Gand	269.597	6.4%	110,046	40,739
Charleroi	204.322	0.9%	49,479	28,358
Liège	195.778	-0.1%	69,039	28,063
Bruges	119.867	1.7%	37,626	17,770
Louvain	104.009	5.7%	55,812	20,244
Namur	114.142	3.2%	41,115	16,870
Malines	89.313	6.4%	39,295	21,476

L'accès principal à Charleroi est assuré par la E42 qui relie les grandes villes wallonnes de Mons, Namur et Liège. Vers Bruxelles, la N5 offre un itinéraire direct, ou la E420 vers l'E19 pour les déplacements autoroutiers.

Brussels South Charleroi Airport est un aéroport en pleine croissance qui transporte environ 8 millions de passagers par an (+109% sur 10 ans), et ce, malgré l'année 2020. Elle propose des vols vers plus de 190 destinations dans 53 pays et est responsable de plus de 3 000 emplois.

En 2021, 60 millions d'euros de fonds ont été approuvés pour la construction de la ligne de métro léger M5 vers Les Viviers⁵⁶ à l'est du centre-ville, la rénovation des six stations existantes (mais jamais utilisées) et la construction de deux stations supplémentaires. La liaison devrait être opérationnelle en 2026.

⁵³ CBRE Research

⁵⁴ Source: Statbel, Steunpuntwerk

⁵⁵ Source: London Reconnections

⁵⁶ Site du Grand Hôpital de Charleroi

Économie

En termes d'activité économique à Charleroi, les fonctions administratives publiques contribuent à la plus grande partie de la valeur ajoutée avec 28 % (Province de Charleroi). Le commerce de gros et de détail, les transports et l'hébergement arrivent en deuxième position avec 18 %, ce qui est comparable à l'industrie manufacturière, minière et industrielle à 17 % et devant le secteur professionnel, scientifique, technique et administratif à 14 %.

Depuis 2015, les secteurs qui connaissent la croissance la plus rapide en termes de valeur ajoutée sont les activités professionnelles, scientifiques, techniques, administratives (+52 %), suivies des activités financières et d'assurance (+31 %). L'industrie manufacturière, minière et industrielle a connu des difficultés récemment (-21 %).

Master Plan

Les Rives de Charleroi transformeront le centre-ville en un quartier plus vivable et accessible en mettant la Sambre en son cœur. Le Left Side Business Park et ses six tours résidentielles et de bureaux définissent le côté ouest. La marina rapprochera la vie de l'eau, et la rénovation de la zone de la gare contribuera à relier les quartiers et à améliorer l'accessibilité. Le stationnement en béton au sud de la station laissera éventuellement place à des espaces plus verts et introduira plus de logements.

Les Rives de Charleroi master plan⁵⁷



⁵⁷ Source: Charleroi Bouwmeester

Marché des bureaux

Demande

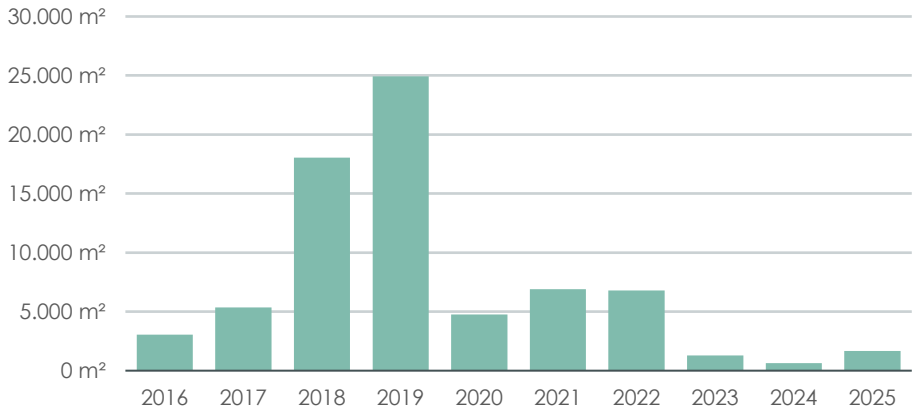
Activity in the Charleroi office market was moderate in 2022 at 6,788 m², but fell within a comparable scope to recent years. The largest deals in 2022 were Catalent taking Piccard 40 (1,415 m²), Cofitax taking Piccard 12 (689 m²) and De Longhi Benelux taking Wallonie 60 (686 m²). 2023 has been quiet, with only 1,295 m² of take-up. Also 2024 and 2025 were weak in terms of take-up with respectively 859 m² and 1,656 m² of deals recorded.

Charleroi est la plus grande ville de Wallonie, mais n'en est pas la capitale. Par conséquent, la demande de bureaux en termes de nombre de transactions provient du secteur des entreprises, tandis que les transactions plus importantes en termes de volume proviennent souvent du secteur public.

La demande annuelle moyenne sur la période 2019-2024 s'élève à 7 500 m², soutenue par les bonnes performances de 2018 et 2019. En raison de l'espace disponible historiquement limité, ces années ont été stimulées par des projets de construction sur mesure dont l'acquisition du projet Le Renaissance par la Ville de Charleroi (13.000 m²) et l'acquisition par l'ASBL de Tirou 100 (12.085 m²).

L'activité sur le marché des bureaux de Charleroi a été modérée en 2022 avec 6.788 m², mais s'est située dans une fourchette comparable à celle des dernières années. Les opérations les plus importantes en 2022 ont été Catalent avec Piccard 40 (1.415 m²), Cofitax avec Piccard 12 (689 m²) et De Longhi Benelux avec Wallonie 60 (686 m²). L'année 2023 a été calme, avec seulement 1 295 m² de demande industrielle. Les années 2024 et 2025 ont également été faibles en termes de demande avec respectivement 859 m² et 1 656 m² d'opérations enregistrées.

Occupation des bureaux de Charleroi⁵⁸



Transactions à Charleroi (2024 - T2 2025)⁶⁰

Année	Bâtiment	Surface	Locataire
2025	Waterloo 14	252	Pais
2025	Louis Blériot	225	Watillon & Fils
2025	Motte Baraffe 24	530	T' Jean
2025	Barella 32	339	F.D.G. Financières de Godarville
2025	Esplanade René Magritte	210	Equla
2025	Pont du Sart 232	100	Goven SRI
2024	Office Center Aéroport	427	Moore

Vacance

Les surfaces de bureaux de qualité disponibles sont actuellement très limitées sur le marché central de Charleroi. Les logements vacants qui existent se trouvent dans des bâtiments plus anciens et obsolètes. Compte tenu du manque d'espace de qualité, il est probable que ce dernier sera absorbé par le marché si l'on dispose d'un temps de commercialisation suffisant avec la réaffectation des bureaux vacants.

⁵⁸ Source: CBRE

Location

Les loyers prime pour les meilleurs bureaux dans les meilleurs emplacements de Charleroi sont estimés à 150 €/m²/an. On pense que ces objectifs sont réalisables dans le cadre d'accords de construction sur mesure et de pré-locations de nouveaux espaces. Les loyers moyens sont stables et plus proches de 125 €/m²/an.

Développement

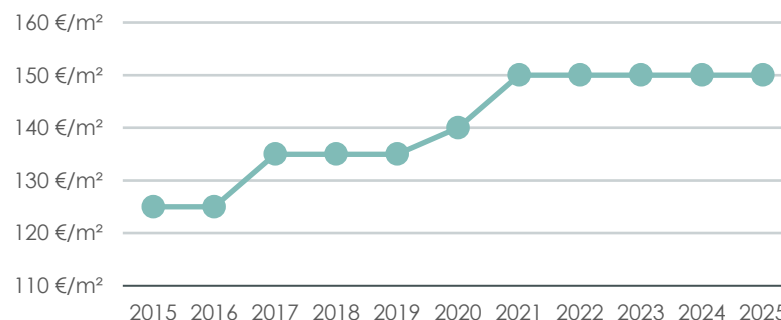
Charleroi connaît une rénovation en profondeur des quartiers centraux. Non seulement des bureaux, mais un large éventail de développements est en cours, notamment des secteurs résidentiel, commercial, hôtelier et de loisirs, culturel et infrastructurel.

Le projet le plus discuté est peut-être le Left Side Business Park. Situé le long de la Sambre, ce projet mixte concerne quelque 50.000 m² de bureaux, 17.000 m² de logements, 3.200 m² de commerces, un hôtel Van der Valk de 150 chambres et un port. Promiris et Eiffage prévoient la construction d'une tour de bureaux Ohr lizon de 23.000 m² et de 22 étages (lot 5).



Tout près, le long de la rue de la Garenne, le projet du 5e Élément est en cours. Il s'agira de 7.000 m² de bureaux, 4.000 m² de services et 150 logements.

Location de bureaux de premier ordre à Charleroi



Le long de la rue de Grand Central, la FGTB vient d'achever un bureau de 5.600 m², avec ses anciens bureaux en rénovation (3.500 m²). Par ailleurs, IRET développera les 17.000 m² de bureaux de Rivage après

avoir reçu le permis en 2020. Juste de l'autre côté de la rue, IRET construira également l'immeuble à usage mixte Tirou 1 de 21.000 m².



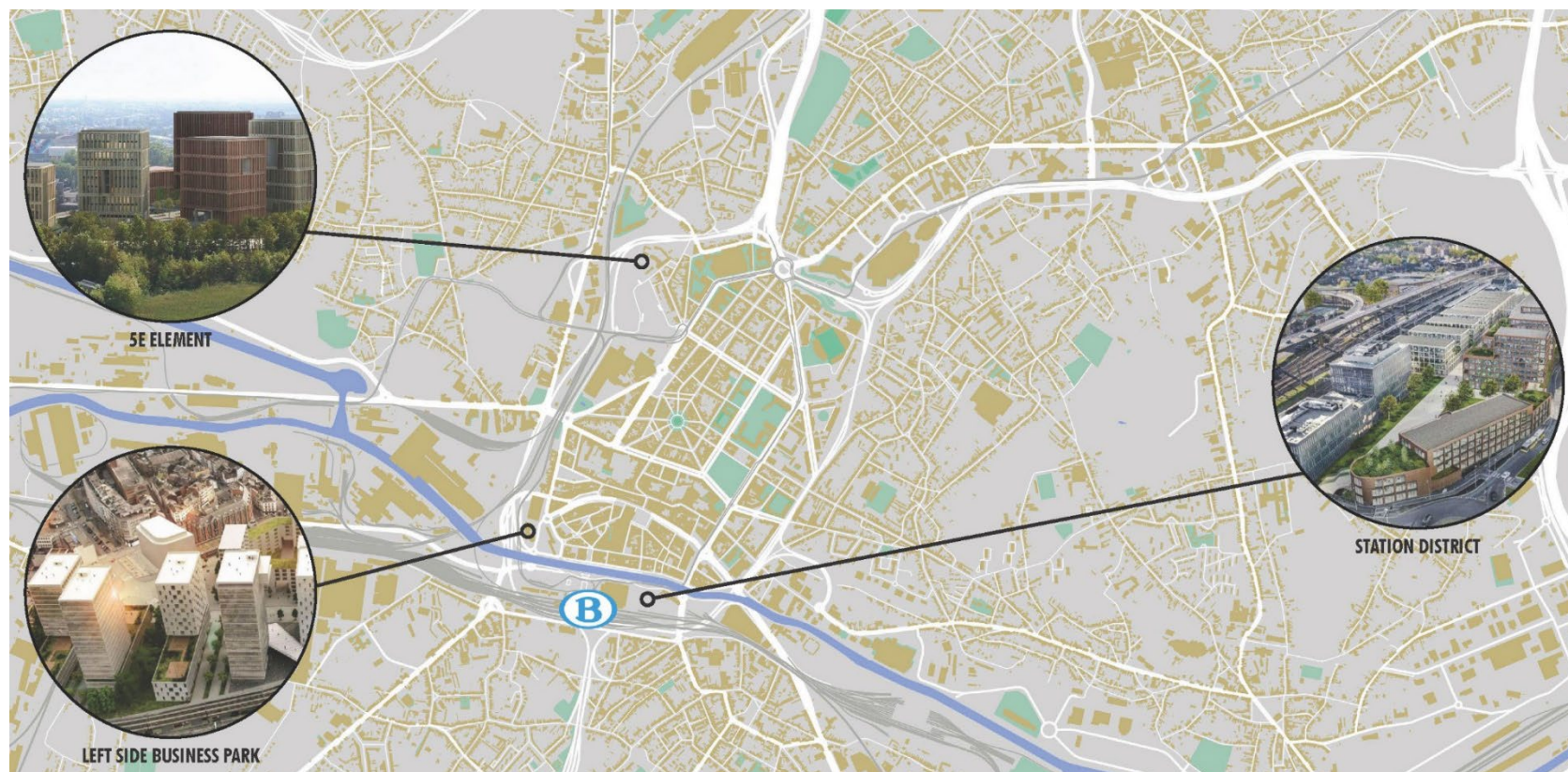
Sur le côté sud de la Sambre, à droite de la gare de Charleroi-Central, un nouveau quartier verra le jour, axé sur le logement et les entreprises de haute technologie. La première phase comprend 50.000 m² de nouveaux développements.



Des projets sont également prévus en dehors du centre-ville. D'ici 2024, le BioPark de Gosselies disposera de 24.000 m² de nouveaux laboratoires et de bureaux, avec un potentiel de 16.000 m² supplémentaires dans la phase suivante.

Charleroi Airport I et II proposent 30ha à développer, tandis qu'à Farciennes, Ecopole propose 300ha.

Projets de bureaux à Charleroi



Investissement

L'investissement de bureaux à Charleroi a toujours concerné des achats pour occupation propre ou de petits développements, avec très peu d'investissements institutionnels ou de grandes capitalisations. Les actifs de qualité sont peu nombreux, et il existe toujours un risque - perçu ou réel – sur le fait d'investir à Charleroi. Les rendements sont susceptibles d'être un peu plus élevés qu'à Liège et à Namur, mais il y a peu de preuves de marché à ce stade.

En 2022, KBC a acquis un petit bureau entièrement loué de 2.700 m² dans le cadre d'une transaction off-market.

En 2021, deux opérations d'investissement de bureaux ont été notées à Charleroi. Immo Moury a racheté Boulevard Devreux 36 pour 4,8 M€ à la FGTB, et Ikoab/Koeckelberg a acheté Hôtel ferroviaire pour 1,65 M€. Ce dernier concerne un espace de bureaux de 6.000 m² vendu par la SNCB et destiné à être réaménagé.

En 2022, il y a eu une transaction d'investissement confidentielle hors marché concernant des bureaux.

En 2023, 2 opérations d'investissement ont été enregistrées :

- Le premier étant le Technopôle Vilette - QG de la Police Fédérale acquis par Léoville. Vendu par Ethias et la direction de Monument Immo, cet immeuble de bureaux fait l'objet d'une rénovation de BTS de 12.000 m² pour la Police Fédérale achevée en 2005. Juste à côté de la future méga-usine de satellites AEROSPACELAB et à seulement 950 mètres de la gare principale de la ville, cet établissement coche toutes les cases de la stratégie d'investissement de Léoville.
- Le second était l'Esplanade René Magritte 1 et 5-6. Il s'agit donc de deux biens : l'un de 939 m² et l'autre de 959 m² pouvant accueillir 4 locataires, soit deux de plus que les locataires actuels Acerto et Gom, mais avec 12 % de taux d'inoccupation, acheté comme une affaire opportuniste. L'objectif est de rénover.

La plus importante transaction d'investissement à Charleroi remonte à 2018, lorsque CBRE IM a racheté le centre commercial Rive Gauche pour 305 M€. Ce centre commercial, vendu par IRET Development, comprend également 1.300 m² de bureaux et est situé au cœur de Charleroi.

Marché de détail

Aperçu de la Belgique

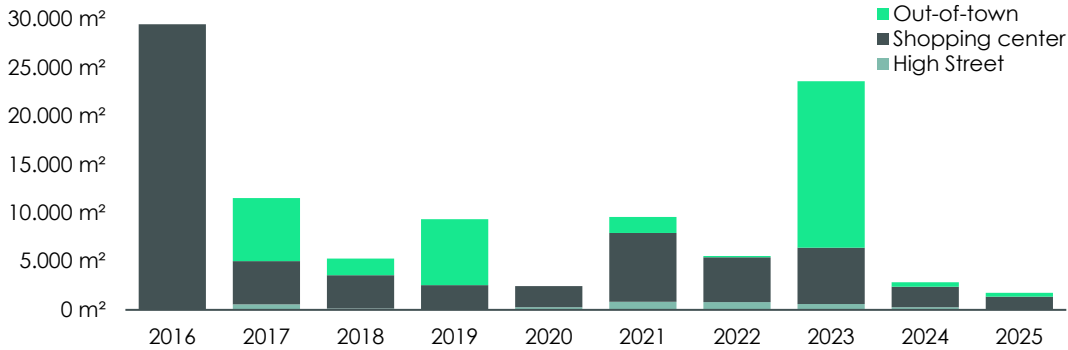
La demande pour le commerce de détail a légèrement diminué en 2024, pour s'établir à 425.499 m² de transactions. Nous avons constaté une augmentation des offres liées à l'extérieur de la ville, mais une diminution de la fréquentation des rues commerçantes et des centres commerciaux par rapport à l'année précédente. Les loyers les plus élevés sont restés stables sur les principaux marchés belges et le taux de vacance poursuit sa tendance à la baisse. Les prévisions de développement de parcs commerciaux pour les 2 prochaines années est très limité. Le commerce de détail à petite capitalisation reste populaire auprès des investisseurs privés et des family offices.

Commerce de détail à Charleroi

La demande enregistrée en 2022 s'élève à 5.556 m² dont une majorité au niveau des centres commerciaux (4.626 m²). La transaction la plus importante a été celle de Chaussea, qui a loué 1.060 m² à Rive Gauche au 3^{ème} trimestre. Il s'agit de la seule transaction de plus de 1.000 m². Historiquement, la fréquentation des commerces de détail est modeste, avec une moyenne d'environ 5.000 m² au cours des 5 dernières années. Les années 2016 et 2017 ont été les plus chargées, avec respectivement 29.199 m² et 11.540 m², avec principalement des transactions en centres commerciaux. En 2023, la demande industrielle s'est élevée à 23.612 m², dont la plus grande partie peut être attribuée aux offres de parcs commerciaux. Plus précisément, avec l'ouverture de Frun Park Chatelineau début de 2024, de nombreux détaillants y ont obtenu de l'espace un an auparavant.

L'année 2025 s'est avérée modeste pour le commerce de détail à Charleroi, avec seulement 1.766 m² de surface commerciale obtenus à ce jour.

Take-up du commerce de Charleroi⁵⁹



Transactions notables à Charleroi (2025)⁶⁰

Année	Bâtiment	Surface	Locataire
2025	Rive Gauche	90 m²	Gusto Romano
2025	Rue de la Montagne 2	80 m²	My Smash Burger
2025	Rive Gauche	500 m²	McDonald's
2025	Ville 2	200 m²	Prego!
2025	Ville 2	100 m²	Divine Nature
2025	Rive Gauche	94 m²	TUI

Offre de vente au détail

Rive Gauche : Situé sur la Place Verte, le centre commercial Rive Gauche est un développement de 36.300 m² SLB contenant près de 100 unités commerciales. En 2018, CBRE Investment Management a racheté le centre commercial.

Place Verte : Inno est situé en face du centre commercial Rive Gauche sur la Place Verte. Il offre 12.000 m² de surface locative brute avec des enseignes supplémentaires.

Rue de la Montagne : La principale zone commerciale du centre-ville était autrefois concentrée sur la rue de la Montagne. Cette rue totalise 38 commerces sur 200 mètres et est occupée par des chaînes internationales traditionnelles.

Rue de Damprémy : Sur la rue de Damprémy, les boutiques ont tendance à être plus petites, mais la mode est toujours fortement représentée. En plus de l'équipement personnel traditionnel, cette rue a une offre décente de pubs et de restaurants. La rue compte quelque 44 unités le long d'une bande de 150 mètres.

Ville 2 : Ville 2 est situé juste à l'extérieur du centre-ville de Charleroi, le long du périphérique intérieur. Ville 2 semble avoir relativement bien résisté à la concurrence de Rive Gauche et a su attirer une série de nouveaux détaillants au cours des derniers mois. Ville 2 compte 25.350 m² répartis en 120 unités. Ses principaux locataires sont Carrefour market (2.712 m²), C&A (1.728 m²), H&M (1.715 m²) et Fnac (1.100 m²).

Belle Fleur : Le parc commercial Belle Fleur a été construit en 2014 et est situé à 3 km au sud-est du centre-ville. Il offre 15.000 m² de surfaces commerciales réparties sur 30 boutiques. Les principaux locataires sont Kréfel (1.965 m²) et Action (1.372 m²).

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

City Nord : City Nord est l'un des grands pôles de commerces en dehors de la ville de Wallonie (construit en 1990 et rénové en 2013) situé à 10 km au nord du centre-ville. Le parc offre 45.600 m² de surface commerciale composée de 67 boutiques. Les locataires principaux sont Rack Store (7.000 m²) et Team Sarcal (2.200m²).

⁵⁹ Charleroi, Montigny-le-Tilleul, Fontaine-L'Eveque, châtelet, Courcelles, Farciennes and Châtelineau included

⁶⁰ Source: CBRE

Espace Nord : Espace Nord est également un important pôle de commerces de détail en dehors de la ville, situé à côté de City Nord et qui accueille une quarantaine d'unités et 6 restaurants. Les principaux locataires sont Media Market (6.000 m²) et Intersport (3.000 m²).

Parenthèse : Ce centre commercial situé sur la N5 à Gosselies a ouvert ses portes en juillet 2020. Le nouveau spot commercial se positionne comme un « pôle Home and Food » abritant des enseignes telles que Carrefour Market, JYSK et Vanden Borre Kitchen, sur une surface totale de 10.000 m².

Frunpark Châtelineau : Le Frunpark Châtelineau est un parc commercial qui a été mis en service au début de l'année 2024 et qui offre une gamme variée d'expériences commerciales aux clients. Le parc abrite 11 enseignes de détail, ainsi que 9 petites et moyennes entreprises (PME) situées à l'arrière du site. D'ailleurs, un restaurant Burger King a récemment ouvert ses portes en face du parc. Le parc s'étend sur une superficie totale de 18.000 m².

Le Sous-Marché Logistique Charleroi-Mons

Introduction

Le sous-marché de Charleroi-Mons est le sous-marché logistique le plus méridional de Belgique. Il comprend plusieurs zones logistiques dans la province du Hainaut et en partie dans le Brabant-Wallon. Alors que le taux d'occupation est à un niveau historiquement bas et que la valeur des terrains augmente, de nouvelles alternatives sont envisagées dans des sous-marchés moins traditionnels, tels que Charleroi-Mons. De plus, il s'agit d'un cluster logistique qui gagne en importance et en popularité, principalement en raison de la valeur moins chère des loyers et des terrains. Il y a aussi plus de disponibilités par rapport à d'autres sous-marchés.

Tendances des occupants

La demande pour l'industrie et la logistique reste forte, le secteur évoluant rapidement vers des entrepôts plus grands et plus avancés sur le plan technologique. La multimodalité est très recherchée, et le e-commerce, la consolidation et les économies d'échelle sont des moteurs importants de l'activité du marché de la logistique, car les délais de livraison plus courts et les gains d'efficacité propulsent le secteur de la distribution vers l'avant.

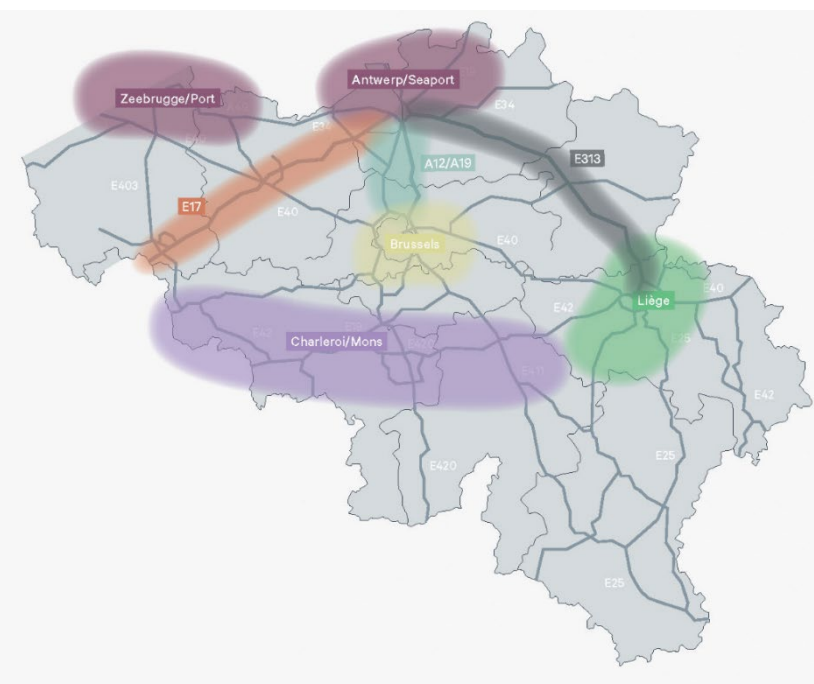
Les occupants préfèrent acquérir ou louer de nouvelles installations plus grandes, développées sur la base de la conception et de la construction, bien équipées de l'infrastructure de gestion des stocks la plus récente et la plus innovante. La demande est de plus en plus axée sur la multimodalité, les terrains et les entrepôts assurant la connectivité ferroviaire et fluviale et la manutention de conteneurs s'avérant extrêmement populaires parmi les acteurs 3PL.

Le Marché Logistique de Charleroi-Mons

Stock

Le marché de Charleroi-Mons compte un peu plus d'1 million de m² de surface logistique et est considéré comme le marché cluster qui comprend les grandes villes wallonnes de l'Est de la Belgique, telles que Tournai, Mons et Charleroi, car la majeure partie de l'activité logistique se trouve autour de ces villes. En ce qui concerne Charleroi, la plupart du stock logistique se trouve le long de la Sambre et à l'aéroport de Charleroi.

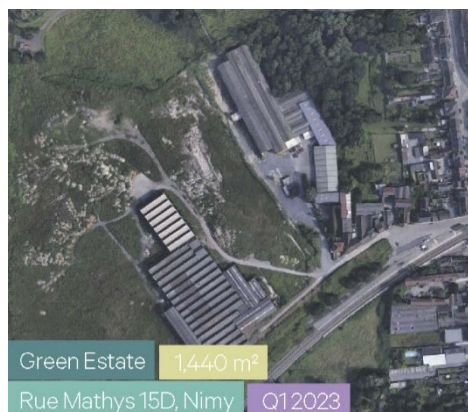
Clusters logistiques belges



L'année 2023 a été relativement plus faible pour la région Charleroi-Mons, avec 48.000 m² de transactions enregistrées. Au 2^{ème} trimestre 2023 a eu lieu la plus grande transaction avec Audi à Nivelles logistics occupant 30.000 m². Parmi les autres transactions notables de ce domaine par le passé, citons l'acquisition de 1.440 m² par Green estate à Nimy, la location de 10.000 m² par le Groupe Lavergne à Châtelet, l'acquisition de 15.000 m² par Brain E-log à Houdeng-Goegnies et la location de 36.000 m² par Aciers Grosjean à Châtelet.



En 2024, le marché de Charleroi a de nouveau connu une demande supérieure à la moyenne. Plus précisément, 67.000 m² d'espace logistique ont été sécurisés. Le marché de la logistique des PME a également été très actif cette année, avec 47.603 m² de demande, dépassant ainsi le total de 2023 de l'année dernière (30.000 m²).



Year	1. Other agricultural land	2. Pasture	3. Permanent crops	4. Vineyard	5. Orchard	6. Permanent grassland	7. Temporary grassland	8. Arable land	9. Forest	10. Water	11. Other land	12. Other
2012	650,000	200,000	150,000	50,000	50,000	100,000	100,000	50,000	150,000	0	0	0
2013	500,000	150,000	100,000	50,000	50,000	100,000	100,000	50,000	150,000	0	0	0
2014	550,000	180,000	120,000	50,000	50,000	100,000	100,000	50,000	150,000	0	0	0
2015	600,000	200,000	150,000	50,000	50,000	100,000	100,000	50,000	150,000	0	0	0
2016	650,000	220,000	180,000	50,000	50,000	100,000	100,000	50,000	150,000	0	0	0
2017	500,000	180,000	150,000	50,000	50,000	100,000	100,000	50,000	150,000	0	0	0
2018	600,000	200,000	180,000	50,000	50,000	100,000	100,000	50,000	150,000	0	0	0
2019	650,000	220,000	200,000	50,000	50,000	100,000	100,000	50,000	150,000	0	0	0
2020	650,000	200,000	180,000	50,000	50,000	100,000	100,000	50,000	150,000	0	0	0
2021	850,000	200,000	100,000	150,000	100,000	100,000	100,000	50,000	150,000	0	0	0
2022	700,000	220,000	150,000	100,000	100,000	100,000	100,000	50,000	150,000	0	0	0
2023	750,000	250,000	100,000	150,000	100,000	100,000	100,000	50,000	150,000	0	0	0
2024	650,000	200,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	50,000	150,000	0	0	0
2025	350,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	150,000	0	0	0

■ A12/E19 ■ E313 ■ Liège ■ Brussels ■ E17 ■ Antwerp & Port ■ Charleroi-Mons ■ Other logistics ■ Semi-industrial

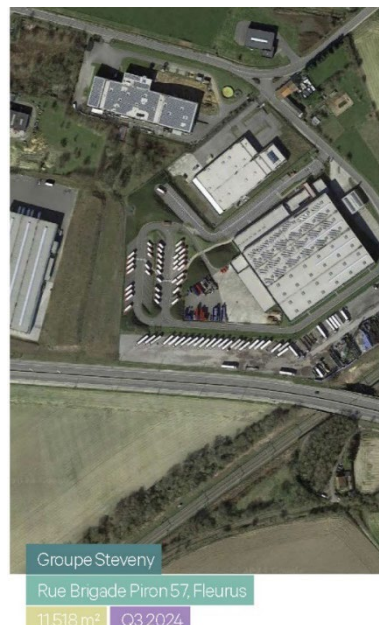
L'année 2025 a commencé modestement, l'opération la plus notable étant My Best Invest qui s'est installée sur 11.000 m² au 176 rue des Piges à Charleroi.

Vacance

Le secteur de la logistique connaît actuellement une augmentation des taux de vacance des entrepôts, ce qui s'écarte des niveaux précédemment bas. Le taux de vacance actuel en Belgique est passé de 1,48 % ou 222.729 m² à la fin de l'année 2022 à 4,49 % ou 767.996 m². Cette augmentation rapide est principalement attribuée à la robustesse du pipeline de développement et aux locataires qui remplacent les anciens entrepôts par des zones logistiques nouvellement développées.

Le marché de la logistique de Charleroi-Mons a connu une hausse notable de son taux de vacance, atteignant 10,23 %. Bien que ce chiffre semble nettement plus élevé que dans d'autres sous-marchés belges, cela est dû en grande partie au stock logistique total relativement faible de la région. Par conséquent, quelques grandes propriétés vacantes actuellement sur le marché et en cours de commercialisation peuvent gonfler de manière disproportionnée le pourcentage global d'inoccupation.

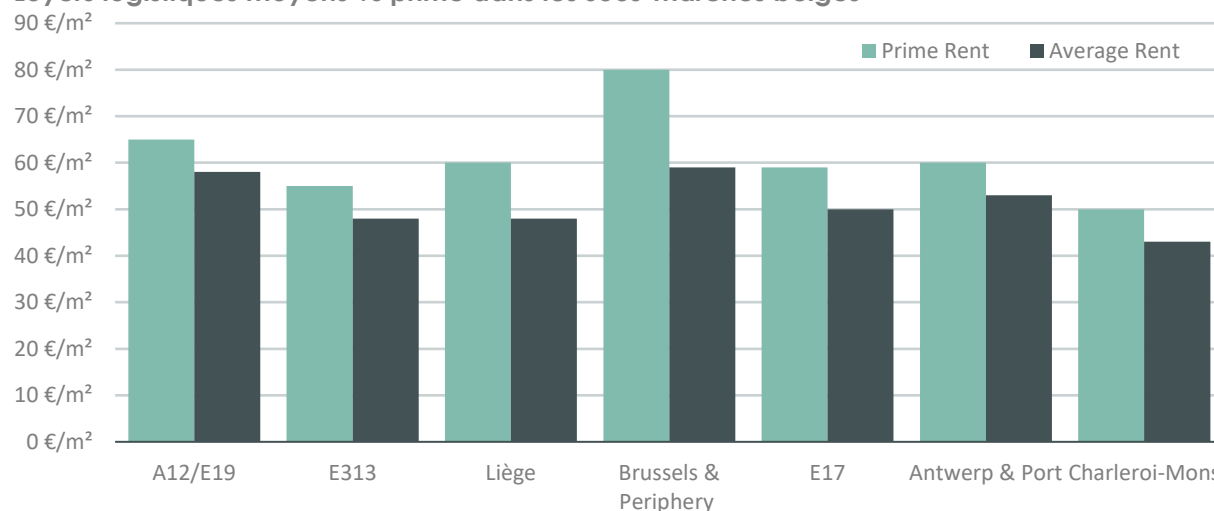
Disponibilités notables dans la région de Charleroi/Mons



Location

Les loyers prime pour les bâtiments logistiques standards à Bruxelles sont désormais de 80 €/m². Toutes les autres régions logistiques ont également connu une augmentation des loyers, la région de Charleroi-Mons étant la région la moins chère pour l'expansion logistique à 50 €/m². Cependant, c'est une région qui a connu une croissance locative considérable au cours des dernières années. De plus, les logements vacants notables ont tous un loyer demandé supérieur à 50 €/m²/an ; comme exemples, on retrouve WLP XXXIII du groupe Weerts (loyer demandé de 55€/m²/an) ou l'espace de bureau disponible chez EQT Strépy (loyer demandé de 50€/m²/an).

Loyers logistiques moyens vs prime dans les sous-marchés belges



Développement

Charleroi-Mons : un développement logistique notable⁶¹



Comme les valeurs foncières sont moins chères que celles des sous-marchés flamands, une certaine activité de développement décente peut être observée. Les plus notables sont :

- Trois halls de stockage totalisant 68.000 m² seront construits d'ici 2024 par Weerts au Garocentre à La Louvière. La construction a commencé à la fin de l'été 2022 et le premier bâtiment est déjà opérationnel depuis le début de cette année.
- Toujours au Garocentre de La Louvière, Heylen Warehouses prévoit de construire 30.000 m² d'ici 2026 dans le cadre de sa stratégie d'expansion sur ce sous-marché.
- Le plus grand projet de développement de Heylens, le campus Wapi Logistics 21, se trouve à Tournai. Ce plan de développement porte sur 110.000 m² d'entrepôt à construire d'ici 2026.

Investissement

Les volumes globaux d'investissement dans l'immobilier (européen) sont actuellement faibles en raison des taux d'intérêt élevés et de l'incertitude économique qui règne. Pourtant, la Belgique a connu un volume d'investissement record de 898 M€ pour la logistique et les entrepôts semi-industriels au cours des 6 premiers mois de 2024. Cela est principalement attribué à un accord substantiel où TPG a acquis 100 % d'Interinvest le 25 avril 2024.

Le marché de la logistique en Belgique maintient sa liquidité, avec de multiples transactions en cours et terminées, offrant souvent des rendements attractifs. Les investissements de l'immobilier commercial sur le marché de Charleroi sont généralement très limités. Cependant, au cours des 2 dernières années, des transactions importantes ont été enregistrées :

- Sedis Logistics a été rachetée par WDP et relouée. Composé de 7 bâtiments logistiques d'une valeur de 120 M€, WDP a doublé sa présence en Région wallonne.



- Tristan Capital Partners a racheté Nivelles Logistics en coentreprise avec le gestionnaire d'actifs Whitewood. Cet entrepôt de 80.000 m² situé le long de la rue de L'industrie 21 a été vendu par l'investisseur américain BentallGreenOak.



Selon les estimations, les rendements prime ont augmenté de 125 points de base au cours des 2,5 dernières années, passant de 3,50 % à 4,75 % au 1er trimestre 2025. Pour Charleroi-Mons, ce chiffre est généralement un peu plus élevé, le taux préférentiel se situant autour de 5,25 %. Cependant, aucune preuve d'investissement ne le confirme pour l'instant.

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).

WEB 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		30-06-2025	30-06-2024
EPRA Earnings	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques	€	5.925.833	5.927.353
		€ / action ⁶²	1,69	1,80
EPRA Like-for-Like	L'EPRA Like-for-Like vise à présenter la croissance des revenus locatifs à périmètre constant.	€	11.357.925	11.323.646
Indicateur	Définition		30-06-2025	31-12-2024
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.	€ / action ⁶³	186.593.211	191.918.713
			53,27	54,79
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.	€ / action ⁶³	176.371.760	181.662.480
			50,35	51,86
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	€	175.268.885	181.778.012
		€ / action ⁶³	50,04	51,89
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	%	6,33	6,69
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.	%	6,38	6,73
EPRA Vacancy Rate	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total	%	6,36	3,19

⁶² Nombre moyen pondéré d'actions conformément à la norme IAS 33

⁶³ Nombre d'actions à la date de clôture

Indicateur	Définition		30-06-2025	31-12-2024
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.	%	31,30	27,61
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.	%	28,55	26,35
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.	%	48,54	46,11
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.	%	47,13	44,75

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		30-06-2025	30-06-2024
	Résultat net selon les états financiers IFRS	6.009.541	5.482.606
	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	518.102	-1.276.958
(ii)	Résultat sur vente d'immeubles de placement		
(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	-434.394	832.212
(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	5.925.833	5.927.353
	Nombre d'actions (moyenne pondérée)	3.502.882	3.292.079
	EPRA Earnings per Share (EPS)	1,69	1,80

3. EPRA Net Asset Value (NAV) (en €)

30-06-2025	EPRA Net Asset Value Metrics			
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	
	Capitaux propres attribuables aux actionnaires en IFRS	175.599.444	175.599.444	175.599.444
	À inclure/exclure :			
	(i) Instruments hybrides	-	-	-
	Valeur de l'actif net diluée	175.599.444	175.599.444	175.599.444
	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	175.599.444	175.599.444	175.599.444
	À exclure :			
	(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	-	-	-
	(vi) Juste valeur des instruments financiers	-772.316	-772.316	-
	(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	-	-	-330.559
	(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-	-	-
	(xi) Droits de mutation	10.221.451	-	-
	Valeur de l'actif net ajustée	186.593.211	176.371.760	175.268.885
	Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	3.502.882	3.502.882	3.502.882
	Valeur de l'actif net ajustée	53,27	50,35	50,04

31-12-2024	EPRA Net Asset Value Metrics	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
	Capitaux propres attribuables aux actionnaires en IFRS	181.324.557	181.324.557	181.324.557
	À inclure/exclure :			
	(i) Instruments hybrides	-	-	-
	Valeur de l'actif net diluée	181.324.557	181.324.557	181.324.557
	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	181.324.557	181.324.557	181.324.557
	À exclure :			
	(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	-	-	-
	(vi) Juste valeur des instruments financiers	-337.923	-337.923	-
	(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	-	-	453.455
	(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-	-	-
	(xi) Droits de mutation	10.256.233	-	-
	Valeur de l'actif net ajustée	191.918.713	181.662.480	181.778.012
	Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	3.502.882	3.502.882	3.502.882
	Valeur de l'actif net ajustée	54,79	51,86	51,89

4. EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY (en €)

EPRA NIY and 'topped-up' NIY		30-06-2025	31-12-2024
Immeubles de placement – pleine propriété		341.264.442	336.471.456
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		341.264.442	336.471.456
Abattement des frais de transaction estimés		10.221.451	10.256.233
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	B	351.485.893	346.727.689
Revenus locatifs bruts annualisés		25.527.584	25.839.345
Charges immobilières ⁶⁴		3.278.027	2.640.191
Revenus locatifs nets Annualisés	A	22.249.556	23.199.153
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer		178.252	137.395
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	C	22.427.808	23.336.548
EPRA NIY	A/B	6,33%	6,69%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	6,38%	6,73%

5. EPRA Vacancy Rate

EPRA Vacancy Rate		30-06-2025	31-12-2024
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	A	1.547.097	768.562
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	B	24.338.984	24.067.530
EPRA Vacancy Rate	A/B	6,36%	3,19%

Le taux de vacance EPRA augmente de 3,19% au 31 décembre 2024 à 6,36% au 30 juin 2025. Cette augmentation est principalement expliquée par l'augmentation de la valeur locative estimée des surfaces vides suites aux départs de plusieurs locataires principalement sur les site 17 - Gosselies – Aéroport (Michelin), site 5 Gosselies - Chaussée de Fleurus et site 15 Rhode-Saint-Genèse - Chaussée de Waterloo. Au 30 juin 2024, le taux de vacance EPRA s'élevait à 3,15%.

⁶⁴ 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		30-06-2025	31-12-2024
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS		3.957.546	6.881.699
Charges relatives à la location (III)		-30.212	-3.315
Récupération de charges immobilières (IV)		12.675	46.409
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur immeubles loués (V à VII)		-360.490	-315.317
Autres recettes et dépenses relatives à la location (VIII)		4.879	249
Frais techniques (IX)		-1.191.362	-2.033.818
Frais commerciaux (X)		-40.221	-58.894
Charges et taxes sur immeubles non loués (XI)			
Frais de gestion immobilière (XII)		-1.464.788	-2.770.815
Autres charges immobilières (XIII)			
Frais généraux de la Société (XIV)		-844.403	-1.399.225
Autres revenus et charges d'exploitation (XV)		-43.624	-346.973
EPRA Costs (including direct vacancy costs)	A	3.957.546	6.881.699
Coût direct de la vacance		347.931	313.156
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)	B	3.609.615	6.568.543
Revenus locatifs bruts	C	12.643.244	24.926.220
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	A/C	31,30%	27,61%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	B/C	28,55%	26,35%

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 permettant leur reconnaissance en actifs non courants.

L'EPRA Cost Ratio (coûts de vacance inclus) passe de 27,61% au 31 décembre 2024 à 31,30% au 30 juin 2025. Cette augmentation s'explique principalement par l'augmentation des frais techniques et des frais généraux telle qu'expliquée dans les comptes semestriels.

La Société a capitalisé durant le semestre des frais internes (généraux ou d'exploitation) pour un montant total de 41 k€. Il s'agit principalement d'une partie de la rémunération de membres du département techniques qui ont effectué des suivis de chantier sur des immeubles, les coûts des chantiers ayant été capitalisés.

7. EPRA Loan-to-value (LTV)

EPRA Loan-to-value (LTV)		30-06-2025	31-12-2024
À inclure:			
Emprunts auprès d'institutions bancaires		163.254.248	154.290.400
Papier commercial			
Instruments hybrides			
Emprunts obligataires			
Dérivés en devises étrangères			
Dettes nettes		2.763.216	1.326.736
Dette sur immeuble occupé en son nom propre			
Passifs courants			
À exclure:			
Trésorerie		352.466	470.237
Dette nette	(a)	165.664.998	155.146.899
À inclure:			
Immeuble occupé en son nom propre			
Immeuble de placement à la Fair Value		337.832.740	335.392.536
Actifs détenus en vue de la vente		3.431.702	1.078.920
Projets de développement			
Immobilisations incorporelles			
Créances nettes			
Actifs financiers			
Total actifs de placement	(b)	341.264.442	336.471.456
Optionnel			
Droits de mutation		10.221.451	10.256.2533
Total actifs de placement (y compris les droits de mutation)	(c)	351.485.893	346.727.689
LTV	(a/b)	48,54%	46,11%
LTV (incl. droit de mutation) - optionnel	(a/c)	47,13%	44,75%

8. EPRA Like-For-like

Revenus locatifs en "like-for-like"	30-06-2025	30-06-2024	Différence	%
Revenus locatifs (A)	12.643.244	12.186.153	457.091	3,8%
Revenus locatifs liés aux changements de périmètre (B)	-1.174.361	-718.116	-456.245	63,5%
Revenus locatifs sur immeubles non disponibles à la location (C)	-110.958	-144.391	33.433	-23,2%
Élément non récurrent à extraire du « Like-for-Like » (D)			0	
Revenus locatifs en « Like-for-Like » (A-B-C-D)	11.357.925	11.323.646	34.279	0,3%
Juste valeur du portefeuille sur lequel le Like-for-Like est basé	304.456.118	300.638.270	3.817.848	1,3%

La Société a exclu, tant des revenus locatifs que de la juste valeur des immeubles, l'ensemble des immeubles qui sont entrés ou sortis du périmètre durant l'année, ou l'année précédente, ainsi que les immeubles qui sont disponibles à la vente au 30 juin 2025.

Les revenus locatifs en « Like-for-Like » s'élèvent à 11.358 k€ pour les 6 premiers mois de 2025 contre 11.324 k€ pour la même période de l'exercice précédent, soit une augmentation de 34 k€ (+ 0,3%). Puisqu'elle est calculée à périmètre constant, cette augmentation ne tient pas compte des achats et ventes d'immeubles ni des revenus locatifs des immeubles disponibles à la vente. Les chiffres comparatifs ne correspondent pas à ceux publiés dans le RFS de l'exercice précédent en raison des changements de périmètre. Ils ont été modifiés afin d'être comparables à ceux de l'exercice en cours.

Le tableau ci-dessous présente les revenus locatifs en « Like-for-Like » par segment :

Like-for-like par segment	30-06-2025	30-06-2024	Difference	%
Autres	328.797	321.636	7.162	2,2%
Bureau	1.248.985	1.243.377	5.608	0,5%
Commercial	7.371.535	7.134.618	236.917	3,3%
Logistique	2.408.608	2.624.016	-215.408	-8,2%
Revenus locatifs en « Like-for-Like »	11.357.925	11.323.646	34.279	0,3%

Les revenus locatifs en « Like-for-Like » par segment augmentent pour chacun d'entre eux à l'exception du segment « Logistique » qui a dû faire face au départ de Michelin sur le site 17.

La Société n'investissant que dans des immeubles en Belgique, elle ne présente pas d'évolution en « Like-for-like » par pays.

9. EPRA CAPEX

Investissements liés aux immeubles de placement	30-06-2025	30-06-2024
Acquisitions	2.625.316	15.457.901
Développement		
Immeubles en exploitation	1.649.568	1.841.639
Surface locative incrémentale	-	28.755
Surface locative non incrémentale	442.999	1.040.994
Incitants accordés aux locataires ⁶⁵	1.206.568	771.890
Autre	-	-
Intérêts intercalaires		
Total Capex	4.274.884	17.299.540

Les EPRA Capex reprennent les dépenses d'investissement (travaux de rénovation, de redéveloppements...) 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.

Durant les 6 premiers mois de 2025, la Société a acquis un immeuble pour un montant total de 2.625 k€ et a réalisé des dépenses pour des immeubles en exploitation pour un montant total de 1.650 k€ (voir Notes 05 et 06).

Notons que tous les investissements ont été réalisés directement par la Société dans la mesure où elle ne détient aucune filiale.

⁶⁵ Le Société présente sous la catégorie « Incitants accordés aux locataires » tous les travaux réalisés dans le cadre de la signature d'un nouveau contrat de bail ou du renouvellement de celui-ci.

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 SUR L'EXAMEN LIMITÉ DES INFORMATIONS FINANCIÈRES INTERMÉDIAIRES POUR LA PÉRIODE CLOSE LE 30 JUIN 2025

Introduction

Nous avons procédé à l'examen limité de l'état de la situation financière ci-jointe de Warehouses Estates Belgium SA au 30 juin 2025, ainsi que de l'état du résultat global, de l'état des variations des capitaux propres et du tableau des flux de trésorerie y relatifs pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que des notes aux états financiers (les « informations financières intermédiaires »). Ces informations financières intermédiaires font état d'un total de l'état de la situation financière qui s'élève à EUR 346.329.473 et d'un état du résultat net qui se solde par un bénéfice pour la période de 6 mois de EUR 6.009.541.

L'établissement et la présentation de ces informations financières intermédiaires, conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne, relèvent de la responsabilité de l'administrateur unique.

Notre responsabilité consiste à émettre une conclusion sur ces informations financières intermédiaires 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 les informations financières intermédiaires ci-jointes n'ont pas été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne.

Diegem, le 24 septembre 2025

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	30-06-2025	31-12-2024
ACTIF			
I. Actifs non courants		337.832.740	335.392.536
C. Immeubles de placement		337.832.740	335.392.536
- Immeubles disponibles à la location	5	337.832.740	335.392.536
II. Actifs courants		8.496.733	5.443.040
A. Actifs détenus en vue de la vente		3.431.702	1.078.920
- Immeubles de placement	5-6	3.431.702	1.078.920
B. Actifs financiers courants	7-12	625.032	942.602
- Instruments de couverture autorisés	16	625.032	942.602
D. Créances commerciales	8	2.664.228	1.161.053
E. Créances fiscales et autres actifs courants	9	483.813	840.581
- Impôts		171.143	500.218
- Autres		312.671	340.363
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		352.466	470.237
G. Comptes de régularisation	10	939.493	949.648
- Charges immobilières payées d'avance		678.892	549.735
- Autres		260.600	399.913
TOTAL DE L'ACTIF		346.329.473	340.835.576
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		175.599.444	181.324.557
A. Capital		9.291.297	9.291.297
- Capital souscrit	11	11.062.886	11.062.886
- Frais d'augmentation de capital		-1.771.589	-1.771.589
B. Primes d'émission		39.821.638	39.821.638
C. Réserves		120.476.968	121.572.300
- a. Réserve Légale		40.376	40.376
- b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		92.551.715	92.788.453
- c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-10.256.232	-9.956.906
- 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		-337.923	914.726
- n. Résultats reportés des exercices antérieurs		38.479.033	37.785.650
D. Résultat net de l'exercice		6.009.541	10.639.323
- Résultat de l'exercice		6.009.541	10.639.323

	Notes	30-06-2025	31-12-2024
PASSIF			
I. Passifs non courants	13	145.220.410	151.332.453
A. Provisions		248.050	248.050
B. Dettes financières non courantes	12-15	144.972.360	151.084.403
a) Etablissements de crédit		144.668.727	150.836.695
c) Autres		303.633	247.708
- Garanties locatives reçues		303.633	247.708
II. Passifs courants		25.509.619	8.178.566
B. Dettes financières courantes	12-14-15	18.585.521	3.453.705
a) Etablissements de crédit		18.585.521	3.453.705
C. Autres passifs financiers courants	7-12	1.397.348	1.280.525
- Instruments de couverture autorisés	16	1.397.348	1.280.525
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	17	4.181.362	2.152.087
a) Exit Tax		-	309.401
b) Autres		4.181.362	1.842.686
- Fournisseurs		1.057.431	1.116.789
- Impôts, rémunérations et charges sociales		3.123.930	725.897
E. Autres passifs courants		24.859	24.859
- Autres		24.859	24.859
F. Comptes de régularisation	18	1.320.529	1.267.390
- Revenus immobiliers perçus d'avance		1.193.290	1.084.109
- Intérêts et autres charges courus non échus		127.239	183.281
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		346.329.473	340.835.576

État du résultat global (en €)

	Notes	30-06-2025	30-06-2024
I. Revenus locatifs	19	12.643.244	12.186.153
A. Loyers		12.732.370	12.244.531
C. Gratuités locatives		-89.126	-58.378
III. Charges relatives à la location		-30.212	105.043
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	8	-79.502	-159.998
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	8	49.290	265.041
RÉSULTAT LOCATIF NET		12.613.032	12.291.196
IV. Récupération de charges immobilières		12.675	-
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs		12.675	-
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	20	3.248.107	3.186.246
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		784.660	756.518
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		2.463.447	2.429.728
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	21	-12.559	-
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	20	-3.596.038	-3.446.269
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-822.648	-808.912
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-2.773.390	-2.637.357
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		4.879	905
RÉSULTAT IMMOBILIER		12.270.095	12.032.078
IX. Frais techniques	22	-1.191.362	-995.292
A. Récurrents		-130.645	-122.818
- Primes d'assurance		-130.645	-122.818
B. Non récurrents		-1.060.717	-872.474
- Grosses réparations		-1.050.324	-862.818
- Sinistres		-10.393	-9.656
X. Frais commerciaux		-40.221	-30.583
A. Commissions d'agence		-21.965	-19.306
B. Publicité		-18.256	-11.277
XII. Frais de gestion immobilière	23	-1.464.787	-1.529.448
A. Honoraires versés aux gérants (externes)		-1.097.546	-1.168.311
- Honoraires de la gérance		-237.500	-237.500
- Rémunération des organes de gouvernance		-822.175	-891.998
- Honoraires de l'expert immobilier		-37.871	-38.813
B. Charges de gestion d'immeubles		-367.242	-361.137
- Avocats		-13.900	-19.967
- Taxes et redevances		-174.752	-161.301
- Charges (interne) de gestion d'immeubles		-178.590	-179.869
CHARGES IMMOBILIÈRES		-2.696.370	-2.555.322
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		9.573.725	9.476.756

	Notes	30-06-2025	30-06-2024
XIV. Frais généraux de la société	24	-844.403	-754.828
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		-43.624	-145.703
B. Autres		-43.624	-145.703
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		8.685.698	8.576.225
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5	518.102	-1.276.958
A. Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement		3.582.442	751.784
B. Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement		-3.064.340	-2.028.743
XIX. Autre résultat sur portefeuille		-	1.034
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		9.203.800	7.300.301
XX. Revenus financiers		1.958	10
A. Intérêts et dividendes perçus		1.958	10
XXI. Charges d'intérêts nettes	25	-2.724.558	-2.631.648
A. Intérêts nominaux sur emprunt		-2.953.390	-3.740.376
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-71.179	-
D. Produits résultant d'instruments de couverture autorisés		300.012	1.108.728
XXII. Autres charges financières		-37.266	-18.269
A. Frais bancaires et autres commissions		-37.266	-18.269
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		-434.394	832.212
A. Instruments de couverture autorisés		-434.394	832.212
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-434.394	832.212
RÉSULTAT FINANCIER		-3.194.259	-1.817.694
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		6.009.541	5.482.606
XXV. Impôt des sociétés		-	-
Impôt		-	-
XXVI. Exit tax		-	-
RÉSULTAT NET		6.009.541	5.482.606
RÉSULTAT GLOBAL⁶⁶		6.009.541	5.482.606
RÉSULTAT DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION⁶⁷		1,72	1,67

⁶⁶ Le résultat global est égal au résultat net des activités clés de l'exercice. Aucun autre élément ne devant être pris en compte.

⁶⁷ Le « Résultat de base par action » s'obtient en divisant le « Résultat Global » par le nombre d'actions (moyenne pondérée) 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	30-06-2025	31-12-2024
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE¹		470.237	321.198
Résultat de l'exercice		6.009.541	10.639.323
+/- Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)		2.759.865	5.516.597
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)		-	702
Éléments sans effet de trésorerie		-53.497	1.879.061
+/- Variations de la juste valeur des instruments financiers		434.394	1.252.649
- Diminution / (augmentation) de la juste valeur des immeubles de placement	5	-518.102	623.097
+ Pertes de valeur (- reprises de perte de valeur) sur créances commerciales	8	30.212	3.315
Variations du besoin en fonds de roulement		971.874	-125.985
Mouvements des éléments de l'actif		-1.166.465	-87.311
Créances commerciales	8	-1.533.387	382.696
Autres Créances		356.767	-417.312
Charges à reporter et produits à recevoir		10.155	-52.695
Mouvements des éléments du passif		2.138.340	-38.674
Dettes commerciales		-59.358	166.045
Variations des dettes fiscales et sociales		2.088.633	-86.384
Autres Dettes		55.925	44.184
Charges à imputer et revenus à reporter		53.139	-162.520
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES (A)		9.687.784	17.912.961
- Acquisitions immeubles de placement (y compris les frais)		-2.625.316	-
- Frais relatifs à l'acquisition d'immeubles de placement (fusion)		-	-232.901
- Projets de développement et travaux d'aménagement	5	-1.649.568	-4.402.923
+ Trésorerie et équivalents de trésorerie provenant de fusions		-	275.088
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B)		-4.274.884	-4.360.736
+ Augmentation des dettes financières	13-14	30.000.000	42.500.000
- Diminution des dettes financières	13-14	-21.036.152	-39.603.835
- Augmentation de capital (y compris les frais)		-	-175.526
Intérêts payés		-3.061.835	-5.516.648
Intérêts reçus		301.970	51
Dividendes payés		-11.734.655	-10.607.229
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT (C)		-5.530.672	-13.403.187
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE		352.466	470.237

États des variations des Capitaux propres (en €)

	Capital	Primes d'émission	Réserves					Résultat non distribué	Capitaux propres
			L ⁶⁸	VJ ⁶⁹	IC ⁷⁰	DM ⁷¹	O ⁷²		
AU 31-12-2023	8.403.938	26.924.110	40.376	92.696.048	3.991.806	-9.403.355	-	44.854.653	167.507.577
Affectation du résultat 2023 aux réserves				92.405	-3.077.080	-553.551		3.538.226	-
Fusion Grafimmo	843.835	10.239.465							11.083.300
Fusion Beau Bien	219.051	2.658.063							2.877.114
Frais liés aux augmentations de capital	-175.526								-175.526
Paiement dividende								-10.607.229	-10.607.229
Résultat du 1 ^{er} semestre 2024								5.482.606	5.482.606
AU 30-06-2024	9.291.297	39.821.638	40.376	92.788.453	914.726	-9.956.906	-	43.268.257	176.167.841
Résultat du 2 ^{ème} semestre 2023								5.156.716	5.156.716
AU 31-12-2024	9.291.297	39.821.638	40.376	92.788.453	914.726	-9.956.906	-	48.424.974	181.324.557
Affectation du résultat 2024 aux réserves				-236.739	-1.252.649	-299.326		1.788.714	-
Paiement dividende								-11.734.655	-11.734.655
Résultat du 1 ^{er} semestre 2025								6.009.541	6.009.541
AU 30-06-2025	9.291.297	39.821.638	40.376	92.551.715	-337.923	-10.256.232	-	44.488.574	175.599.444

Les capitaux propres de la Société ont diminué de 5.725 k€ par rapport au 31 décembre 2024. Le résultat du 1^{er} semestre 2025 de 6.010 k€ ne compense pas le paiement du dividende de 11.735 k€ relatif à l'exercice 2024, soit 3,35 € brut par action tel que décidé par l'Assemblée Générale du 22 avril 2025.

⁶⁸ Réserve légale

⁶⁹ Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers

⁷⁰ 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

⁷¹ Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

⁷² Autres réserves

Notes aux états financiers

NOTE 01 - Informations générales sur la Société

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

La Société débute son exercice le 1^{er} janvier pour le clôturer le 31 décembre de chaque année. Dès lors, la Société présente un rapport semestriel comparant le résultat global des 6 premiers mois de l'exercice 2025 couvrant la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2025, aux 6 premiers mois de l'exercice 2024.

Le Conseil d'administration de WEB SA a arrêté les états financiers résumés en date du 22 septembre 2025 et en a autorisé la publication.

Les comptes au 30 juin 2025 sont statutaires de même que les chiffres comparatifs (31 décembre 2024 pour le bilan et 30 juin 2024 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 2024⁷³ aux pages 132 à 136.

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.

⁷³ disponible sur le site www.w-e-b.be

Contexte économique

La croissance économique belge est restée modeste au 1^{er} semestre 2025, avec un PIB en hausse d'environ 0,8 à 1,1% selon les trimestres, reflétant une reprise lente mais positive. La confiance des ménages et des entreprises est restée fragile, impactée par des incertitudes macroéconomiques globales.

Sur le plan politique, la Belgique a poursuivi ses efforts pour stabiliser son environnement économique tout en gérant les défis liés à l'inflation et à la transition énergétique.

Les décisions de politique monétaire de l'Eurosystème ont continué d'influencer la dynamique économique locale, notamment via des taux d'intérêt modérés.

Ainsi, la Société a évolué dans un contexte de croissance prudente, marqué par une vigilance accrue sur les dépenses et investissements.

Financement

Au 30 juin 2025, les liquidités pouvant être prélevées et ne servant pas à refinancer un crédit arrivant à échéance se montaient à 14.275 k€ sous forme de straight loans. Sur base des connaissances au 30 juin, la Société n'anticipe aucune difficulté opérationnelle subséquente.

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 2025, WEB SA a fait appel aux services de CBRE.

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 2025, 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.

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 2024.

État de la situation financière (en €)

	Bureaux		Logistique		Commerces	
	30-06-2025	31-12-2024	30-06-2025	31-12-2024	30-06-2025	31-12-2024
ACTIF						
I. Actifs non courants	29.754.825	31.829.290	74.056.593	69.689.867	231.388.236	231.366.735
C. Immeubles de placement	29.754.825	31.829.290	74.056.593	69.689.867	231.388.236	231.366.735
II. Actifs courants	379.739	164.968	1.116.280	695.509	5.457.233	2.329.832
A. Actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	-	3.431.702	1.078.920
B. Actifs financiers courants	-	-	-	-	-	-
D. Créances commerciales	282.085	56.837	780.086	355.074	1.506.067	720.512
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	97.656	108.134	336.162	340.404	451.861	462.797
TOTAL DE L'ACTIF	30.134.564	31.994.258	75.172.873	70.385.376	236.845.469	233.696.567
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	-1.245.277	146.223	384.709	976.909	7.151.670	10.385.190
A. Capital	-	-	-	-	-	-
B. Primes d'émissions	-	-	-	-	-	-
C. Réserves	-	-	-	-	-	-
D. Résultat net de l'exercice	-1.245.277	146.223	384.709	976.909	7.151.670	10.385.190
PASSIF						
I. Passifs non courants	-	-	248.050	248.050	-	-
A. Provisions	-	-	248.050	248.050	-	-
B. Dettes financières non courantes	-	-	-	-	-	-
II. Passifs courants	327.732	182.699	601.463	664.713	1.449.458	1.533.481
B. Dettes financières courantes	-	-	-	-	-	-
C. Autres passifs financiers courants	-	-	-	-	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	98.836	112.065	230.822	232.154	716.696	761.222
E. Autres passifs courants	-	-	-	-	-	-
F. Comptes de régularisation	228.896	70.634	370.641	432.559	732.762	772.259
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	-917.546	328.923	1.234.222	1.889.673	8.601.127	11.918.671

	Autres		Non Alloués		Total	
	30-06-2025	31-12-2024	30-06-2025	31-12-2024	30-06-2025	31-12-2024
ACTIF						
I. Actifs non courants	2.633.087	2.506.644	-	-	337.832.741	335.392.536
C. Immeubles de placement	2.633.087	2.506.644	-	-	337.832.741	335.392.536
II. Actifs courants	142.557	59.697	1.400.925	2.193.035	8.496.733	5.443.040
A. Actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	-	3.431.702	1.078.920
B. Actifs financiers courants	-	-	625.032	942.602	625.032	942.602
D. Créances commerciales	115.685	48.326	-19.695	-19.695	2.664.228	1.161.053
E. Créances fiscales et autres actifs courants	195	195	415.988	772.755	483.813	840.581
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	352.466	470.237	352.466	470.237
G. Comptes de régularisation	26.677	11.177	27.136	27.136	939.493	949.648
TOTAL DE L'ACTIF	2.775.644	2.566.341	1.400.925	2.193.035	346.329.473	340.835.576
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	-281.560	-869.000	169.589.903	170.685.234	175.599.444	181.324.557
A. Capital	-	-	9.291.297	9.291.297	9.291.297	9.291.297
B. Primes d'émissions	-	-	39.821.638	39.821.638	39.821.638	39.821.638
C. Réserves	-	-	120.476.968	121.572.300	120.476.968	121.572.300
D. Résultat net de l'exercice	-281.560	-869.000	-	-	6.009.541	10.639.323
PASSIF						
I. Passifs non courants	-	-	144.972.360	151.084.403	145.220.410	151.332.453
A. Provisions	-	-	-	-	248.050	248.050
B. Dettes financières non courantes	-	-	144.972.360	151.084.403	144.972.360	151.084.403
II. Passifs courants	114.381	118.358	23.016.586	5.679.314	25.509.619	8.178.566
B. Dettes financières courantes	-	-	18.585.521	3.453.705	18.585.521	3.453.705
C. Autres passifs financiers courants	-	-	1.397.348	1.280.525	1.397.348	1.280.525
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	11.193	11.464	3.123.815	1.035.182	4.181.362	2.152.087
E. Autres passifs courants	-	-	24.859	24.859	24.859	24.859
F. Comptes de régularisation	103.188	106.894	-114.957	-114.957	1.320.529	1.267.390
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	-167.179	-750.642	337.578.849	327.448.952	346.329.473	340.835.576

Compte de résultats (en €)

	Bureaux		Logistique		Commerces	
	30-06-2025	30-06-2024	30-06-2025	30-06-2024	30-06-2025	30-06-2024
RÉSULTAT LOCATIF NET	1.344.646	1.286.113	2.795.964	2.761.420	8.134.519	7.811.279
RÉSULTAT IMMOBILIER	1.234.242	1.202.741	2.683.121	2.717.878	8.070.877	7.858.646
IX. Frais techniques	-61.371	-98.807	-797.256	-454.727	-289.737	-390.041
X. Frais commerciaux	-1.001	-1.236	-11.793	-13.851	-26.383	-14.790
XII. Frais de gestion immobilière	-73.272	-69.579	-536.104	-537.265	-680.939	-739.495
XIV. Frais généraux de la société	-102.469	-62.665	-282.838	-253.001	-366.893	-349.736
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-3.050	-4.767	12.232	-56.398	-46.005	-84.825
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement ⁽¹⁾	-2.078.769	-413.503	488.907	-416.798	1.973.856	-441.531
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-	540	-	3.577	-	-3.334
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-1.085.689	552.724	1.556.269	989.415	8.634.776	5.834.895
RÉSULTAT FINANCIER	-159.588	-90.253	-1.171.560	-649.474	-1.483.106	-858.548
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	-1.245.277	462.471	384.709	339.941	7.151.670	4.976.348
IMPÔT	-	-	-	-	-	-
RÉSULTAT NET	-1.245.277	462.471	384.709	339.941	7.151.670	4.976.348

	Autres		Non Alloués		Total	
	30-06-2025	30-06-2024	30-06-2025	30-06-2024	30-06-2025	30-06-2024
RÉSULTAT LOCATIF NET	337.903	327.340	-	-	12.613.032	12.186.153
RÉSULTAT IMMOBILIER	281.855	252.812	-	-	12.270.095	12.032.078
IX. Frais techniques	-42.998	-51.717	-	-	-1.191.362	-995.292
X. Frais commerciaux	-1.043	-705	-	-	-40.221	-30.583
XII. Frais de gestion immobilière	-174.473	-183.109	-	-	-1.464.788	-1.529.448
XIV. Frais généraux de la société	-92.203	-89.426	-	-	-844.403	-754.828
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-6.800	288	-	-	-43.624	-145.703
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement ⁽¹⁾	134.108	-5.127	-	-	518.102	-1.276.958
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-	251	-	-	-	1.034
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	98.445	-76.733	-	-	9.203.800	7.300.301
RÉSULTAT FINANCIER	-380.005	-219.420	-	-	-3.194.259	-1.817.694
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	-281.560	-296.153	-	-	6.009.541	5.482.606
IMPÔT	-	-	-	-	-	-
RÉSULTAT NET	-281.560	-296.153	-	-	6.009.541	5.482.606

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 2025, est établie à la juste valeur.

Au 30 juin 2025, 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 de Marchienne-au-Pont (site 30). 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.

Hiérarchie des justes valeurs (IFRS 13.72 à 13.80)

Au 30 juin 2025, la Société renvoie pour la hiérarchie des justes valeurs à la page 144 du RFA au 31 décembre 2024, celle-ci n'ayant pas changé.

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

	30-06-2025	31-12-2024
SOLDE A LA CLOTURE N-1	335.392.536	307.087.308
Acquisitions	2.625.316	15.457.901
<i>Beau Bien (via fusion)</i>	-	3.844.236
<i>Grafimmo (via fusion)</i>	-	11.613.665
<i>Blériot (site 17)</i>	2.625.316	-
Projets de développement	-	-
Dépenses capitalisées	1.649.568	3.792.894
Récupération de TVA	-	-
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	-2.352.000	9.596.334
<i>Marchienne-Au-Pont</i>	-	4.365.359
<i>Tournai</i>	-	772.147
<i>Péruwelz (partie)</i>	-2.352.000	4.458.828
Cessions	-	-
Augmentation/(diminution) de juste valeur	517.320	-541.902
SOLDE A LA CLOTURE N	337.832.740	335.392.536

Acquisitions

Durant le 1^{er} semestre 2025, la Société a acquis un immeuble (Blériot site 17) pour un montant total (frais d'acquisition compris) de 2.625 k€.

Dépenses capitalisées

La Société a, durant le semestre, effectué des dépenses capitalisées sur des immeubles disponibles à la location pour un montant total de 1.650 k€. Ces dépenses ont permis de développer la fonctionnalité des immeubles ainsi leur performance énergétique et d'en améliorer sensiblement le confort.

Elles se sont principalement concentrées sur les sites suivants :

- Site 10 (Gosselies - Demanet) : 237 k€ - Travaux de réfection et d'isolation de toiture ;
- Site 26 (Lodelinsart - Chaussée de Bruxelles) : 417 k€ - Travaux de réfection et d'isolation de toiture ;
- Site 52 (Houdeng - Rue de la Reconversion) : 865 k€ - Travaux de réfection et d'isolation de toiture, remplacements des climatiseurs, du système de chauffage et des ventilations.

Augmentation/(diminution) de juste valeur

La juste valeur des immeubles de placement s'est appréciée de 517 k€ durant les six premiers mois de l'année. Les principales variations de la période sont les suivantes :

Augmentation de juste valeur

- Site 13 (Gosselies - City Nord) : + 255 k€ – Nouveau contrat et augmentation de la VLE ;
- Site 17 (Gosselies - Aéroport) : + 541 k€ – Diminution des droits de mutation de 12,5% à 2,5% suite au « clustering » (voir ci-dessous) ;
- Site 33 (Gosselies - Avenue Jean Mermoz) : + 258 k€ - Prise en compte d'un nouveau permis et diminution des droits de mutation de 12,5% à 2,5% suite au « clustering » (voir ci-dessous) ;
- Site 37 (Gerpinnes - Rue du Bultia) : + 391 k€ – Augmentation de la prime de sur-location suite au break passé ;
- Site 49 (Péruwelz - Rue Neuve Chaussée) : + 451 k€ – Nouvelle surface louée et augmentation du loyer passant.

Au 30 juin 2025, certains droits de mutation ont été ajustés en fonction de critères spécifiques qui ont été retenus pour la définition de clusters. L'utilisation du clustering servant à segmenter les immeubles selon des caractéristiques communes (par exemple, localisation, type d'immeuble, valeur, etc.) et ainsi refléter au mieux les regroupements « logiques » qui pourraient être réalisés en cas de vente à un tiers. WEB SA a défini la notion de cluster en se référant à 2 critères déterminant l'appartenance d'un immeuble à un cluster, à savoir le type d'immeuble (bureaux, retail, logistiques ou terrain) et leur proximité géographique entre eux. L'importance de ce choix détermine dans quelle mesure un bien est soumis à tel ou tel autre taux de droit de mutation. Ainsi pour rappel, pour la vente sous enregistrement : les frais de transfert s'élèvent à 12,5 % de la Valeur marchande nette à Bruxelles et en Wallonie et à 12 % en Flandre. Toutefois, les frais de transfert selon les principes de la « Juste Valeur » tel que défini par la BEAMA détermine que les frais de transfert pris en compte dans nos évaluations s'élèvent à 2,5 % de la Valeur de marché nette pour tous biens d'une valeur nette de plus de 2.500.000 €.

L'impact positif du clustering, au 30 juin, sur la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 657.175€. Cet impact est dû aux changements de frais de mutation des sites 17, 21 et 33.

Diminution de juste valeur

- Site 15 (Rhode-Saint-Genèse - Chaussée de Waterloo) : - 561 k€ - Augmentation du vide locatif et du taux de capitalisation.
- Site 51 (Aleur - Rue Alfred Deponthière) : - 1.327 k€ – Augmentation du taux de capitalisation pour faire face au risque locataire accru et diminution de la prime de sur-location ;

Transferts

Au 30 juin 2025, un immeuble a été transféré depuis les immeubles détenus en vue de la location vers les immeubles détenus en vue de la vente (voir Note 06). Cet immeuble a été vendu dans le courant du mois de juillet 2025 (voir Note 29 sur les événements postérieurs à la date de clôture).

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

Au 30 juin 2025, 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	
			30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
Immeubles logistiques	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	18,56 €/m ²	10,00 €/m ²	90,00 €/m ²	64,79 €/m ²	47,84 €/m ²	33,25 €/m ²
		Taux de capitalisation	6,60%	6,60%	10,15%	10,15%	8,06%	8,12%
Immeubles commerciaux	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	10,60 €/m ²	10,60 €/m ²	183,59 €/m ²	183,59 €/m ²	92,11 €/m ²	91,59 €/m ²
		Taux de capitalisation	5,72%	5,73%	8,06%	8,06%	6,56%	6,55%
Immeubles de bureaux	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	85,00 €/m ²	85,00 €/m ²	145,00 €/m ²	145,00 €/m ²	131,19 €/m ²	131,50 €/m ²
		Taux de capitalisation	6,50%	5,90%	8,00%	7,55%	7,01%	6,58%
Terrains sans permis	Comparables	Prix unitaires	101,25 €/m ²	101,25 €/m ²	101,25 €/m ²	101,25 €/m ²	101,25 €/m ²	101,25 €/m ²
		Taux d'actualisation	6,65%	6,65%	7,20%	7,20%	5,58%	5,56%
Terrains loués	Discounted Cashflow (DCF)	Inflation	1,70%	1,70%	2,00%	2,00%	1,94%	1,94%
		Durée résiduelle (bail)	43,66 an(s)	44,16 an(s)	44,50 an(s)	45,00 an(s)	36,12 an(s)	36,42 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 LOGISTIQUES						
Gosselies - Ave des Etats-Unis 90	1.275.483	1.180.107	1.264.863	1.192.877	1.230.535	1.225.054
Gosselies - Chée de Fleurus 157	10.791.931	9.895.434	10.729.281	9.997.322	10.365.881	10.335.459
Courcelles - Rue de la Glacière 12	9.231.297	8.505.949	9.113.733	8.635.821	8.889.875	8.847.371
Gosselies - Rue de l'Escasse	814.349	739.942	799.075	756.317	777.476	776.815
Fleurus - Ave de l'Espérance 1	1.442.047	1.334.890	1.430.414	1.348.956	1.391.637	1.385.300
Gosselies - Aéroport	10.157.883	9.367.563	9.923.931	9.617.576	9.779.558	9.751.975
Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	6.032.895	5.564.572	5.995.845	5.627.025	5.817.029	5.792.650
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	4.373.620	4.057.287	4.328.881	4.113.712	4.229.803	4.207.432
Gosselies - Ave Jean Mermoz 29	14.778.976	13.531.496	14.623.717	13.721.217	14.177.282	14.135.214
Houdeng - Rue de la Reconversion	5.997.227	5.601.308	6.023.623	5.591.234	5.817.669	5.780.867
Fleurus - Ave Alexandre Fleming 3	12.139.115	11.248.004	12.082.866	11.334.578	11.723.988	11.669.560
Total après variation	77.034.823	71.026.552	76.316.229	71.936.635	74.200.733	73.907.697
Total avant variation	74.056.593	74.056.593	74.056.593	74.056.593	74.056.593	74.056.593
Variation	2.978.230	-3.030.041	2.259.636	-2.119.958	144.139	-148.896
	4,0%	-4,1%	3,1%	-2,9%	0,2%	-0,2%

Propriétés	ERV +5%	ERV -5%	Cap Rate - 25bps	Cap Rate + 25bps	Passing Rent +1%	Passing Rent -1%
IMMEUBLES COMMERCIAUX						
Total après variation	244.219.597	225.005.523	244.472.191	225.930.429	235.115.233	234.306.835
Total avant variation	234.819.938	234.819.938	234.819.938	234.819.938	234.819.938	234.819.938
Variation	9.399.659	-9.814.415	9.652.253	-8.889.509	295.295	-513.103
	4,0%	-4,2%	4,1%	-3,8%	0,1%	-0,2%
IMMEUBLES DE BUREAUX						
Rhode-St-Genèse - Chée de Waterloo 198	12.828.985	11.718.344	12.736.532	11.845.978	12.287.201	12.264.691
Charleroi - Bd Joseph II 38-40-42	2.852.820	2.594.856	2.810.536	2.642.392	2.725.280	2.722.396
Gosselies - Rue de Namur 138	1.227.840	1.159.363	1.236.772	1.156.333	1.200.631	1.189.780
Alleur - Rue Alfred Deponthière 40	14.062.374	13.057.258	14.058.738	13.097.460	13.594.902	13.524.730
Total après variation	30.972.019	28.529.821	30.842.578	28.742.163	29.808.014	29.701.597
Total avant variation	29.754.825	29.754.825	29.754.825	29.754.825	29.754.825	29.754.825
Variation	1.217.194	-1.225.004	1.087.753	-1.012.662	53.189	-53.228
	4,1%	-4,1%	3,7%	-3,4%	0,2%	-0,2%
TERRAINS						
Loverval - Chée de Philippeville	289.980	289.980	289.980	289.980	289.980	289.980
Gerpinnes - Chée de Philippeville 212	1.268.894	1.268.894	1.323.131	1.218.317	1.268.894	1.268.894
Gosselies - Ave Jean Mermoz 29	1.119.033	1.029.393	1.105.670	1.044.548	1.075.991	1.072.435
Total après variation	2.677.907	2.588.267	2.718.781	2.552.845	2.634.865	2.631.309
Total avant variation	2.633.087	2.633.087	2.633.087	2.633.087	2.633.087	2.633.087
Variation	44.820	-44.820	85.694	-80.242	1.778	-1.778
	1,7%	-1,7%	3,3%	-3,0%	0,1%	-0,1%
Total général (après variation)	354.904.346	327.150.163	354.349.779	329.162.072	341.758.845	340.547.438
Total general (avant variation)	341.264.443	341.264.443	341.264.443	341.264.443	341.264.443	341.264.443
	13.639.903	-14.114.280	13.085.336	-12.102.371	494.401	-717.005
	4,0%	-4,1%	3,8%	-3,5%	0,1%	-0,2%

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

Données non observables	Effet sur la Juste Valeur	
	en cas de diminution de la valeur de la donnée non observable	en cas d'augmentation de la valeur de la donnée non observable
VLE/m²	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	30-06-2025	31-12-2024
A. Actifs détenus en vue de la vente	3.431.702	1.078.920
- Immeubles de placement	3.431.702	1.078.920

Au 30 juin 2025, les actifs détenus en vue de la vente sont composés des immeubles suivants :

- Site 42 – Péronnes-les-Binche,
- Site 49 – Péruwelz (partie du site).

	30-06-2025	31-12-2024
SOLDE A LA CLOTURE N-1	1.078.920	10.146.421
Transfert des immeubles disponibles à la location	2.352.000	-9.596.334
<i>Tournai</i>	-	-772.147
<i>Marchienne-Au-Pont</i>	-	-4.365.359
<i>Péruwelz (partie)</i>	2.352.000	-4.458.828
Dépenses capitalisées	-	610.028
Augmentation/(diminution) de juste valeur	782	-81.195
SOLDE A LA CLOTURE N	3.431.702	1.078.920

Durant le 1^{er} semestre 2025, la Société n'a vendu aucun immeuble disponible à la vente.

La Société confirme que ces immeubles sont toujours disponibles à la vente à la date d'arrêt des comptes. Une partie d'un immeuble situé à Peruwelz qui était disponible à la location a été retransférée en disponible à la vente. Cet immeuble a été vendu le 22 juillet 2025 à un montant équivalent à sa juste valeur (voir Note 29).

Immeuble	Segment	Valeur locative estimée	Juste valeur
Site 42 - Péronnes-lez-Binche	Commerce	106.425	1.079.702
Site 49 - Péruwelz (partie)	Commerce	167.500	2.352.000

NOTE 07 – Actifs financiers courants (en €)

	30-06-2025	31-12-2024
B. Actifs financiers courants	625.032	942.602
- Instruments de couverture autorisés	625.032	942.602

Durant le 1^{er} semestre de l'exercice 2025, la Société a souscrit plusieurs nouveaux contrats dérivés (IRS et Collar) afin de se protéger contre l'augmentation future des taux d'intérêts EURIBOR 3 mois.

Au 30 juin 2025, la juste valeur nette (actifs – passifs) des instruments de couverture autorisés s'élève à –772 k€ contre –338 k€ au 31 décembre 2024. La diminution de la juste valeur est principalement expliquée par la diminution des taux durant le 1^{er} semestre de l'année 2025.

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 2024.

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»		30-06-2025	31-12-2024
D. Créances commerciales		2.664.228	1.161.053
Clients	I.	340.459	672.765
Clients créditeurs		-1.295	-1.295
Factures à établir		1.915.451	183.139
Factures à établir - COVID-19	II.	-	2.964
Notes de crédit à recevoir		6.510	-
Créances clients douteux	III.	1.521.356	1.391.520
Réductions de valeur actées sur créances commerciales	IV.	-1.118.252	-1.088.040

Les créances commerciales augmentent de 1.503 k€ par rapport au 31 décembre 2024. Cette augmentation est principalement expliquée par :

- une augmentation des factures à établir de 1.732 k€ justifiée principalement par les charges de précompte immobilier restant à refacturer ;
- une diminution des créances commerciales ordinaires de 332 k€ ;
- une augmentation des créances douteuses de 130 k€ (voir ci-dessous).

I. Client

SEGMENTATION DU POSTE «CLIENTS» PAR STRUCTURE D'ÂGE	30-06-2025	31-12-2024
Clients	340.459	672.765
Echu < 30 jours	116.518	228.708
Echu 30 - 59 jours	82.717	142.956
Echu 60 - 89 jours	53.598	154.423
Echu > 90 jours	87.626	146.677

SEGMENTATION DU POSTE «CLIENTS» PAR TYPE DE LOCATAIRES	30-06-2025	31-12-2024
Clients	340.459	672.765
Institutions publiques	978	1.572
Sociétés	334.504	659.658
Personnes physiques	4.977	11.535

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

II. Créances douteuses

CRÉANCES DOUTEUSES - TABLEAU DES MOUVEMENTS	30-06-2025	31-12-2024
Solde à la fin de l'exercice précédent	1.391.520	1.598.508
Montant des créances reclassées en créances sur clients douteux	155.888	233.093
Montant des créances définitivement perdues pour lesquelles une moins-value a été réalisée	-20.678	-367.399
Augmentation / (diminution) des créances relatives à des clients douteux (hors points précédents)	-5.374	-72.683
Solde à la fin de l'exercice	1.521.356	1.391.520

Au 30 juin 2025, le poste « Créances douteuses » est en augmentation de 130 k€ avec un solde cumulé de 1.521 k€. Ce poste comprend des créances sur des clients en faillite, en procédure de redressement judiciaire ou en difficulté de paiement.

III. Réductions de valeur sur créances commerciales

RÉDUCTIONS DE VALEUR ACTÉES SUR CRÉANCES	30-06-2025	31-12-2024
RDV sur clients (voir point I.) – pertes de crédit attendues	20.811	25.223
RDV sur factures à émettre - COVID-19 (voir point II.)	-	2.964
RDV sur clients douteux (voir point III.)	1.097.441	1.059.851
	1.118.252	1.088.040

Au 30 juin 2025, les réductions de valeurs comptabilisées sur les créances commerciales s'élèvent à 1.118 k€. Ces réductions de valeur actées se divisent en deux catégories :

- 1.097 k€ pour clients au contentieux, en procédure de redressement judiciaire ou en faillite ;
- 21 k€ pour réduction de valeur forfaitaire résultant de l'application de la norme IFRS 9 établie à partir des expériences statistiques de paiements.

RÉDUCTIONS DE VALEUR ACTÉES SUR CRÉANCES - TABLEAU DES MOUVEMENTS	30-06-2025	31-12-2024
Solde à la fin de l'exercice précédent	-1.088.040	-1.084.725
Montant des nouvelles réductions de valeur actées	-79.501	-493.212
Montant des réductions de valeur extournées suite à la récupération des créances douteuses	21.236	6.862
Montant des réductions de valeur extournées relatives à des créances définitivement perdues pour lesquelles une moins-value a été réalisée	20.678	399.001
Montant des autres réductions de valeur extournées	7.375	84.034
Solde à la fin de l'exercice	-1.118.252	-1.088.040

Rotation créances

ROTATION		30-06-2025	31-12-2024
Créances commerciales (Actif II.D.)	a	2.664.228	1.161.053 €
Loyers (Résultat global I.A.)	b	12.732.370 €	25.063.615 €
Durée exercice en jours	c	183	365
Rotation en jours	d = (a : b) x c	38,2	16,9

En moyenne, les créances sont payées par nos débiteurs avec un délai de 38,2 jours calendrier. Le montant important de créances commerciales ouvertes au 30 juin 2025 est imputable au montant important de factures à établir et relatives au précompte immobilier de l'exercice en cours. Comparativement, au 30 juin 2024 et pour le même motif, la rotation en jours était de 43,2.

NOTE 09 – Créances fiscales et autres actifs courants (en €)

	30-06-2025	31-12-2024
E. Créances fiscales et autres actifs courants	483.813	840.581
Impôts	171.143	500.218
Autres	312.671	340.363

Au 30 juin 2025, les créances fiscales et autres actifs courants se composent principalement d'un montant de TVA à récupérer suite aux travaux effectués sur le site 35 (155 k€) ainsi qu'un montant de précompte professionnel à récupérer de 313 k€. Il s'agit de précompte professionnel enrôlé par l'administration fiscale ou déclaré par la Société en 2023 et 2024 (précomptes relatifs aux années 2020 à 2023) pour un montant de 615 k€, déduction faite des montants déjà récupérés pour 302 k€.

La société a introduit différents recours qui, selon le cabinet d'avocat qui l'accompagne, ont de bonnes chances de se concrétiser dans la mesure où ils tendent à mettre fin à des situations de double imposition (voir Note 28).

NOTE 10 – Comptes de régularisation de l'actif (en €)

	30-06-2025	31-12-2024
G. Comptes de régularisation	939.493	949.648
Charges immobilières payées d'avance	678.892	549.735
Autres	260.600	399.913

Les comptes de régularisation de l'actif diminuent de 10 k€ par rapport au 31 décembre 2024.

Charges immobilières payées d'avance

L'augmentation des charges immobilières payées d'avances par rapport au 31 décembre 2024 (+ 129 k€) est principalement expliquée par :

- l'augmentation de 83 k€ des charges à reporter pour l'assurance groupe des dirigeants facturée anticipativement début d'année ;
- l'augmentation de 144 k€ des charges à reporter pour l'assurance des immeubles facturée anticipativement début d'année ;
- la diminution des gratuités accordées de 49 k€.

Autres

Les autres comptes de régularisation comprennent principalement des créances de précompte immobilier relatives à des demandes de dégrèvement et des produits à recevoir pour l'indemnisation de sinistres. La diminution par rapport au 31 décembre 2024 provient principalement de la diminution des intérêts à recevoir sur les produits dérivés (baisse des taux) et de la prise en charge de demandes de dégrèvement non abouties.

NOTE 11 – 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.

Monsieur Robert Jean WAGNER, Madame Claire FONTAINE, Madame Valérie WAGNER, Monsieur Robert-Laurent WAGNER, la SA SPP, la SA WEPS, la SA VLIM, la Stichting Administratiekantoor Valaur font l'objet d'un concert sur WEB SA.

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.

Sur la base des informations reçues au 30 juin 2025, la structure de l'actionnariat de WEB SA s'établit comme présenté en page 25 de ce rapport.

Évolution du capital social de la SIR

Au 30 juin 2025, le capital social de WEB SA s'élève à 11.062.886 €. Il est représenté par 3.502.882 actions sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois millions cinq cent deux mille huit cent quatre-vingt deuxième (1/3.502.882e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages.

	Capital social	Nombre d'actions	Commentaires
17-09-1998	4.969.837 €	2.028.860	Offre publique initiale
26-02-1999	4.973.268 €	2.028.996	Émission de 136 actions suite à la fusion par absorption de la SA IMMOWA
06-10-2000	4.984.671 €	2.029.982	Émission de 986 actions suite à la fusion par absorption de la SA CEMS et la SA WINIMO
	5.000.000 €	2.029.982	Conversion du capital en Euros et augmentation de ce dernier de 15.329 € par prélèvement sur les résultats reportés
30-09-2004	6.700.000 €	2.302.791	Emission de 272.809 actions suite à la fusion par absorption de la SA IMOBEC
08-12-2010	9.212.498 €	3.166.337	Émission de 863.546 actions suite à l'augmentation de capital avec droits de préférence
30-06-2011	10.000.000 €	3.166.337	Augmentation du capital social par incorporation du compte « Primes d'émissions » à concurrence de 787.502 €
23-04-2024	10.219.051 €	3.235.696	Emission de 69.359 actions suite à la fusion par absorption de la SA Le Beau Bien
23-04-2024	11.062.886 €	3.502.882	Emission de 267.186 actions suite à la fusion par absorption de la SA Grafimmo

NOTE 12 – Catégories d'instruments financiers (en €)

	30-06-2025		31-12-2024		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	625.032	625.032	942.602	942.602	Niveau 2
Prêts et créances					
Dépôts versés					Niveau 2
Créances commerciales	2.664.228	2.664.228	1.161.053	1.161.053	Niveau 2
Autres créances	483.813	483.813	840.581	840.581	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	352.466	352.466	470.237	470.237	Niveau 2
PASSIFS FINANCIERS					
Juste valeur par le biais du compte de résultats					
Instruments de couverture autorisés	1.397.348	1.397.348	1.280.525	1.280.525	Niveau 2
Coût amorti					
Dettes financières court terme	18.585.521	18.580.813	3.453.705	3.437.644	Niveau 2
Dettes financières long terme	144.972.360	145.307.627	151.084.403	150.647.010	Niveau 2
Dettes commerciales	1.057.431	1.057.431	1.116.789	1.116.789	Niveau 2
Autres dettes	24.859	24.859	24.859	24.859	Niveau 2

Les dettes financières sont détaillées aux Notes 13 et 14.

NOTE 13 – Passifs non courants (en €)

	30-06-2025	31-12-2024
I. Passifs non courants	145.220.410	151.332.453
A. Provisions	248.050	248.050
B. Dettes financières non courantes	144.972.360	151.084.403
- Etablissements de crédit	144.668.727	150.836.695
- Roll over Belfius	-	2.000.000
- Roll over Belfius	-	6.600.000
- Roll over Belfius	2.640.000	2.640.000
- Roll over Belfius	3.960.000	3.960.000
- Roll over Belfius	-	2.785.000
- Roll over Belfius	-	2.615.000
- Roll over Belfius	-	3.000.000
- Roll over Belfius	4.175.000	4.175.000
- Roll over Belfius	-	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 Belfius	1.650.000	1.650.000
- Roll over Belfius	1.650.000	1.650.000
- Roll over Belfius	1.650.000	1.650.000
- Roll over Belfius	6.000.000	6.000.000

	30-06-2025	31-12-2024
- Roll over Belfius	6.000.000	6.000.000
- Roll over Belfius	6.000.000	6.000.000
- Roll over Belfius	15.000.000	-
- Roll over Belfius	15.000.000	-
- Roll over BNP Paribas Fortis	7.500.000	7.500.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	432.000	432.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	-	22.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	5.000.000	5.000.000
- Roll over CBC	5.000.000	5.000.000
- Roll over CBC	10.000.000	10.000.000
- Roll over CBC	7.000.000	7.000.000
- Roll over CBC	6.000.000	6.000.000
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	5.000.000	5.000.000
- 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 bullet BNP Paribas Fortis	6.000.000	6.000.000
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	6.000.000	6.000.000
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	5.000.000	5.000.000
- Crédit d'investissement amortissable Belfius	471.727	617.695
- Garanties locatives reçues	303.633	247.708

Provisions

Au 31 décembre 2023, une provision de 248 k€ avait 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). Au 30 juin 2025, l'évaluation de cette provision reste toujours d'actualité.

Dettes financières non courantes

Globalement, sur le 1^{er} semestre 2025, les dettes financières non courantes ont diminué de 6.112 k€ alors que les dettes financières courantes, détaillées en Note 14, ont augmenté de 15.132 k€. Le taux d'endettement de la Société a légèrement augmenté par rapport au 31 décembre 2024 pour s'établir à 48,5%.

Cette diminution des dettes financières non courantes s'explique principalement par le transfert en dettes financières courantes d'un crédit d'investissement « bullet » de 6.000 k€ arrivant à échéance le 30 juin 2026.

Notons que durant le 1^{er} semestre 2025, la Société a refinancé plusieurs lignes de crédits à échéance 2025 et 2026 pour un montant total de 30.000 k€. Ces lignes de crédit ont été remplacées par deux nouveaux crédits roll-over de 15.000 k€ chacun à échéance 2030 et 2031. L'accord avec Belfius ayant été signé en 2024 et la Société disposant, à la date de clôture, d'un droit contractuel inconditionnel de différer le remboursement de l'ensemble de ces lignes de crédit à plus de 12 mois, les lignes de crédit refinancées étaient toutes présentées en dettes financières non courantes au 31 décembre 2024.

NOTE 14 – Dettes financières courantes et instruments dérivés (en €)

	30-06-2025	31-12-2024
B. Dettes financières courantes	18.585.521	3.453.705
- Etablissements de crédit	18.585.521	3.453.705
- <i>Straight loan Belfius</i>	5.775.000	1.350.000
- <i>Straight loan BNP Paribas Fortis</i>	6.450.000	1.350.000
- <i>Roll-over Belfius (échéant dans les 12 mois)</i>	-	280.000
- <i>Roll-over Belfius (échéant dans les 12 mois)</i>	-	90.000
- <i>Roll over BNP Paribas Fortis (échéant dans les 12 mois)</i>	70.000	96.000
- <i>Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis (échéant dans les 12 mois)</i>	6.000.000	-
- <i>Crédit d'investissement amortissable Belfius (échéant dans les 12 mois)</i>	290.521	287.705
C. Autres passifs financiers courants	1.397.348	1.280.525
- Juste valeur des instruments dérivés	1.397.348	1.280.525

Dettes financières courantes

L'augmentation des dettes financières courantes de 15.132 k€ provient principalement :

- du transfert à court terme d'un emprunt arrivant à échéant dans les 12 mois suivant la clôture pour 6.000 k€. Bien que cet emprunt ait été refinancé postérieurement à la date de clôture, il est présenté en dette financière courante car la Société ne dispose pas, à la date de clôture, d'un droit contractuel inconditionnel de différer le remboursement de l'ensemble de cette ligne de crédit à plus de 12 mois ;
- de l'augmentation du tirage des straight loans de 9.525 k€.

Autres passifs financiers courants

Au 30 juin 2025, certains instruments de couverture autorisés présentent une juste valeur négative.

NOTE 15 - 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 IRS⁷⁴ en fonction des prévisions reçues des salles des marchés. La Société a également conclu des Collar (FLOOR et CAP assortis ou pas de barrières activantes « knock-in » et désactivantes « knock-out »).

⁷⁴ IRS = swap de taux d'intérêts, où la Société reçoit le taux variable et paye le taux fixe contractuel

Tableau détaillé des utilisations de crédits bancaires au 30-06-2025 et flux de trésorerie futurs qui en découlent pour la Société

Immeuble	Organismes	Type	Taux	Date fin d'emprunt	Taux	< ou = 1 an Nominal	> 1 an et < 5 ans Nominal	> 5 ans Nominal	Nominal - total 30-06-2025	Intérêts bruts contractuels jusqu'à l'échéance
Tous	BNP Paribas Fortis	CT	Variable	Illimitée	Euribor + marge fixe	6.450.000	-	-	6.450.000	196.207
Tous	Belfius	CT	Variable	Illimitée	Euribor + marge fixe	5.775.000	-	-	5.775.000	169.898
City Nord	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	31/03/26	Euribor + marge fixe	70.000	-	-	70.000	2.012
St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/06/26	4,9%	6.000.000	-	-	6.000.000	293.195
Tous	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/09/26	1,55%	-	5.000.000	-	5.000.000	96.822
City Nord	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30/11/26	Euribor + marge fixe	-	432.000	-	432.000	20.211
Alleur	Belfius	LT	Variable	20/01/27	Euribor + marge fixe	-	2.640.000	-	2.640.000	139.146
Alleur	Belfius	LT	Variable	20/01/27	Euribor + marge fixe	-	3.960.000	-	3.960.000	208.720
Tous	Belfius	LT	Variable	31/05/27	Euribor + marge fixe	-	4.175.000	-	4.175.000	277.639
Tous	Belfius	LT	Variable	31/07/27	Euribor + marge fixe	-	3.420.000	-	3.420.000	227.042
Tous	Belfius	LT	Variable	31/07/27	Euribor + marge fixe	-	1.650.000	-	1.650.000	109.538
Tous	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/11/27	4,64%	-	4.000.000	-	4.000.000	448.491
Houdeng	Belfius	LT	Fixe	31/12/27	1,95%	290.521	471.727	-	762.248	37.180
Tous	CBC	LT	Variable	30/06/28	Euribor + marge fixe	-	5.000.000	-	5.000.000	530.072
Tous	Belfius	LT	Variable	31/07/28	Euribor + marge fixe	-	3.420.000	-	3.420.000	351.044
Tous	Belfius	LT	Variable	31/07/28	Euribor + marge fixe	-	1.650.000	-	1.650.000	169.363
Gosselies - Ch. de Fer	Belfius	LT	Variable	31/08/28	Euribor + marge fixe	-	6.700.000	-	6.700.000	771.062
Tous	Belfius	LT	Variable	30/09/28	Euribor + marge fixe	-	6.000.000	-	6.000.000	644.604
Tous	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	31/12/28	3,29%	-	6.000.000	-	6.000.000	691.711
Tous	CBC	LT	Variable	29/06/29	Euribor + marge fixe	-	10.000.000	-	10.000.000	1.465.088
Tous	Belfius	LT	Variable	31/07/29	Euribor + marge fixe	-	1.650.000	-	1.650.000	231.676
Tous	Belfius	LT	Variable	30/09/29	Euribor + marge fixe	-	6.000.000	-	6.000.000	867.647
Tous	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	31/12/29	3,36%	-	5.000.000	-	5.000.000	756.690
Tous	CBC	LT	Variable	28/06/30	Euribor + marge fixe	-	7.000.000	-	7.000.000	1.130.695
Tous	Belfius	LT	Variable	30/06/30	Euribor + marge fixe	-	15.000.000	-	15.000.000	2.455.638
Tous	Belfius	LT	Variable	30/09/30	Euribor + marge fixe	-	-	6.000.000	6.000.000	1.104.549
Tous	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	31/12/30	Euribor + marge fixe	-	-	5.000.000	5.000.000	950.352
Tous	Belfius	LT	Variable	31/01/31	Euribor + marge fixe	-	-	15.000.000	15.000.000	2.818.676
Tous	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30/04/31	Euribor + marge fixe	-	-	7.500.000	7.500.000	1.481.374
Tous	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30/04/31	3,91%	-	-	6.000.000	6.000.000	1.368.393
Tous	CBC	LT	Variable	30/06/31	Euribor + marge fixe	-	-	6.000.000	6.000.000	1.220.998
						18.585.521	99.168.727	45.500.000	163.254.248	21.235.732

Covenants contractuels avec les banques partenaires

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.

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.

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

Au 30 juin 2025, il ressort des états financiers de la Société un DSCR⁷⁵ = de 4,4 contre 4,3 au 31 décembre 2024.

		30-06-2025	31-12-2024
Loyers		12.732.370	25.063.615
Numérateur	[A]	12.732.370	25.063.615
Charges d'intérêts nettes		2.724.558	5.492.366
Remboursement en capital des crédits d'investissement		143.152	287.705
Dénominateur	[B]	2.867.709	5.780.071
DSCR	[A] / [B]	4,4	4,3

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

	30-06-2025	31-12-2024
Taux d'endettement	48,53%	46,11%
+ Passifs non courants	145.220.410	151.332.453
+ Passifs courants	25.509.619	8.178.566
- Provision	-248.050	-248.050
- Instruments de couverture autorisés au passif	-1.397.348	-1.280.525
- Comptes de régularisation du passif	-1.320.529	-1.267.390
Total numérateur	167.764.102	156.715.054
+ Total de l'actif	346.329.473	340.835.576
- Instruments de couverture autorisés à l'actif	-625.032	-942.602
Total dénominateur	345.704.442	339.892.974

⁷⁵ Debt service coverage ratio ou taux de couverture de la dette = Loyers (Cf. Rubrique I.a Loyers) / (XXI. Charges d'intérêts nettes (Cf. Rubrique XXI) + Remboursement en capital des crédits d'investissement)

Le taux d'endettement de la Société s'élève à 48,53% au 30 juin 2025 contre 46,11% au 31 décembre 2024.

NOTE 16 – 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 et des Collar avec ou sans KiKo (knock in - knock out), le cas échéant avec départ forward afin, en fonction des perspectives de marché et d'inflation, de maintenir à terme au regard des maturités des crédits le niveau de couverture souhaité.

Au 30 juin 2025, le nominal de l'ensemble de ces couvertures de taux est de 97 M€ à comparer aux 130 M€ de crédits bancaires à taux variable. Le taux de couverture effectif est donc de 74,2 % par rapport aux crédits à taux variable de la Société.

Pour apprécier ce risque, veuillez-vous référer au rapport de risques du RFA 2024 (Risque EF2 - « Risque de l'augmentation des taux d'intérêt » en page 52).

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.

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 Collar	Crédits souscrits à taux variable non couverts par un dérivé	Impact sur le Résultat Net d'une Var. de + 10 bp Euribor 3 mois pdt 1 an
Tous	BNP Paribas Fortis	6.450.000	-	6.450.000	-	-	6.450.000	6.450
Tous	Belfius	5.775.000	-	5.775.000	-	-	5.775.000	5.775
City Nord	BNP Paribas Fortis	70.000	-	70.000	70.000	-	-	70
St-Georges	BNP Paribas Fortis	6.000.000	6.000.000	-	-	-	-	-
Tous	BNP Paribas Fortis	5.000.000	5.000.000	-	-	-	-	-
City Nord	BNP Paribas Fortis	432.000	-	432.000	432.000	-	-	432
Alleur	Belfius	2.640.000	-	2.640.000	2.640.000	-	-	2.640
Alleur	Belfius	3.960.000	-	3.960.000	3.960.000	-	-	3.960
Tous	Belfius	4.175.000	-	4.175.000	4.175.000	-	-	4.175
Tous	Belfius	3.420.000	-	3.420.000	3.420.000	-	-	3.420
Tous	Belfius	1.650.000	-	1.650.000	1.650.000	-	-	1.650
Tous	BNP Paribas Fortis	4.000.000	4.000.000	-	-	-	-	-
Houdeng	Belfius	762.248	762.248	-	-	-	-	-
Tous	CBC	5.000.000	-	5.000.000	5.000.000	-	-	5.000
Tous	Belfius	3.420.000	-	3.420.000	-	3.420.000	-	3.420
Tous	Belfius	1.650.000	-	1.650.000	-	1.650.000	-	1.650
Gosselies - Ch. de Fer	Belfius	6.700.000	-	6.700.000	6.700.000	-	-	6.700
Tous	Belfius	6.000.000	-	6.000.000	-	6.000.000	-	6.000
Tous	BNP Paribas Fortis	6.000.000	6.000.000	-	-	-	-	-
Tous	CBC	10.000.000	-	10.000.000	-	10.000.000	-	10.000
Tous	Belfius	1.650.000	-	1.650.000	1.650.000	-	-	1.650

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 Collar	Crédits souscrits à taux variable non couverts par un dérivé	Impact sur le Résultat Net d'une Var. de + 10 bp Euribor 3 mois pdt 1 an
Tous	Belfius	6.000.000	-	6.000.000	-	6.000.000	-	6.000
Tous	BNP Paribas Fortis	5.000.000	5.000.000	-	-	-	-	-
Tous	CBC	7.000.000	-	7.000.000	-	7.000.000	-	7.000
Tous	Belfius	15.000.000	-	15.000.000	11.063.000	3.937.000	-	15.000
Tous	Belfius	6.000.000	-	6.000.000	-	6.000.000	-	6.000
Tous	BNP Paribas Fortis	5.000.000	-	5.000.000	-	5.000.000	-	5.000
Tous	Belfius	15.000.000	-	15.000.000	-	6.993.000	8.007.000	15.000
Tous	BNP Paribas Fortis	7.500.000	-	7.500.000	-	-	7.500.000	7.500
Tous	BNP Paribas Fortis	6.000.000	6.000.000	-	-	-	-	-
Tous	CBC	6.000.000	-	6.000.000	-	-	6.000.000	6.000
TOTAL		163.254.248	32.762.248	130.492.000	40.760.000	56.000.000	33.732.000	130.492
% relatifs		100,00%	20,07%	79,93%				
% relatifs				100,00%	31,24%	42,91%	25,85%	

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	Nominal	Taux fixe	CAP	Floor	Knock in	Strike floor /cap	Knock out	Juste valeur	Charge nette d'intérêts à payer ≤ 1 an	Charge nette d'intérêts payer > 1 an et < 5 ans	Charge nette d'intérêts à payer > 5 ans
Belfius	30-09-16	30-09-26	8.500.000	1,48%						38.954	-30.767	-15.676	-
Belfius	01-01-24	20-01-27	3.960.000	0,52%						81.535	-52.350	-37.435	-
Belfius	31-12-22	31-08-28	6.700.000	0,49%						310.926	-90.582	-251.471	-
Belfius	29-12-23	31-12-30	5.000.000	2,96%						-202.415	55.902	148.052	4.309
Belfius	31-01-25	31-01-31	11.600.000	2,08%						78.430	0	-64.839	-48.448
Belfius	16-03-23	16-03-33	5.000.000	3,17%						-291.779	66.402	190.052	51.664
IRS actifs			40.760.000							15.651	-51.395	-31.317	7.525
BNP Paribas Fortis	02-01-24	02-01-26	5.000.000		3,80%	3,80%	2,00%			-42.319	49.621	-	-
Belfius	01-07-23	30-06-27	5.000.000		3,40%	2,93%				-106.664	54.402	35.416	-
Belfius / CBC	28-10-22	28-10-27	10.000.000	3,04%	2,35%	1,84%				-199.581	120.607	109.218	-
Belfius	01-07-23	30-06-28	5.000.000		3,40%	2,80%				-130.708	47.902	58.026	-
CBC	02-01-24	02-01-29	5.000.000		1,50%	2,85%				-56.938	-	-	-
CBC (kiko)	02-05-25	01-11-29	5.000.000				1,00%	2,80%	4,70%	-38.748	-	-	-
CBC (kiko)	13-06-25	13-12-29	5.000.000				1,15%	2,40%	4,20%	-28.272	-	-	-
CBC	25-06-25	27-06-30	5.000.000				1,25%	2,45%	5,00%	-28.662	-	-	-
CBC (kiko)	01-04-25	01-07-30	6.000.000				1,10%	2,65%	5,10%	-43.030	-	-	-
BNP Paribas Fortis	02-01-25	31-12-30	5.000.000		2,25%	0,85%				7.998	-	-	-984
Collar actifs			56.000.000							-666.924	272.532	202.660	-984
Belfius	31-12-25	31-12-27	10.000.000		2,35%	1,84%				-20.473	-	-	-

Belfius	31-12-26	29-12-28	5.000.000	2,55%	2,08%	-11.922	11.902	-	-
BNP Paribas Fortis	02-01-26	02-01-29	7.000.000	2,35%	1,67%	-38.633	-	-	-
BNP Paribas Fortis	02-01-26	02-01-30	8.000.000	2,45%	1,72%	-58.027	-	-	-
BNP Paribas Fortis	02-01-26	31-12-30	5.000.000	2,75%	0,85%	8.012	-	-	-
Collar forward			35.000.000			-121.042	11.902	-	-
Nominal			131.760.000			-772.315	233.039	171.343	6.541

NOTE 17 – Dettes commerciales et autres dettes courantes (en €)

	30-06-2025	31-12-2024
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.181.362	2.152.087
a. Exit tax	-	309.401
b. Autres	4.181.362	1.842.686
Fournisseurs	1.057.431	1.116.789
Impôts, rémunérations et charges sociales	3.123.930	725.897

Fournisseurs

Au 30 juin 2025, les dettes fournisseurs s'élèvent à 1.057 k€, en légère diminution par rapport au 31 décembre 2024. Cette variation n'appelle pas de commentaire particulier.

Impôts, rémunérations et charges sociales

Au 30 juin 2025, le solde de la rubrique impôts, rémunérations et charges sociales est de 3.124 k€. Son évolution par rapport au 31 décembre dernier s'explique par l'enregistrement de la dette de précompte immobilier pour l'année 2025, soit 2.464 k€.

NOTE 18 – Comptes de régularisation du passif (en €)

	30-06-2025	31-12-2024
F. Comptes de régularisation	1.320.529	1.267.390
Revenus immobiliers perçus d'avance	1.193.290	1.084.109
Intérêts et autres charges courus non échus	127.239	183.281

Les comptes de régularisation du passif augmentent de 53 k€ par rapport au 31 décembre 2024. Cette variation n'appelle pas de commentaires particuliers.

NOTE 19 - Revenus locatifs (en €)

	30-06-2025	30-06-2024
I. Revenus locatifs	12.643.244	12.186.153
A. Loyers	12.732.370	12.244.531
C. Gratuités locatives	-89.126	-58.378

Au 30 juin 2025, les revenus locatifs de la Société s'élèvent à 12.643 k€ contre 12.186 k€ pour la même période de l'année précédente. L'augmentation de 457 € est principalement expliquée par la fusion avec Grafimmo (+ 294 k€) et Beau Bien (+ 103 k€) en avril 2024 et par l'arrivée de plusieurs nouveaux locataires dans le

courant de l'année 2024 (Padel Toro sur le site 10, Fit concept sur le site 37, Jysk, Maxi Zoo et Plaisir d'offrir sur le site 50). Ces augmentations sont partiellement contre balancées par le départ de Michelin sur le site 17 (- 140 k€).

La Société indique que le taux d'occupation économique a diminué par rapport au 31 décembre 2024 pour s'établir à 95,0% au 30 juin 2025. Pour rappel, le taux d'occupation économique s'élevait à 97,6% au 31 décembre 2024 et au 30 juin 2024.

NOTE 20 – Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)

	30-06-2025	30-06-2024
V. Récupération de charges locatives et de taxes	3.248.107	3.186.246
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire à charge du locataire	784.660	756.518
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	2.463.447	2.429.728

	30-06-2025	30-06-2024
VII. Charges locatives et taxes	-3.596.038	-3.446.269
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-822.648	-808.912
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2.773.390	-2.637.357

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

	30-06-2025	30-06-2024
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	95,4%	93,5%
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	88,8%	92,1%

Charges locatives exposées par le propriétaire

Le taux de refacturation des charges locatives exposées par le propriétaire augmente de 93,5% au 30 juin 2024 à 95,4%.

Précomptes et taxes sur immeubles loués

Le taux de refacturation des précomptes immobiliers et taxes sur immeubles loués diminue quant à lui de 92,1% à 88,8% à la suite de la prise en charge de demande de dégrèvement relatives à des exercices antérieurs qui n'ont pas abouties et dont la charge ne peut pas être refacturée aux locataires.

NOTE 21– Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail (en €)

	30-06-2025	30-06-2024
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	-12.559	-

NOTE 22 – Frais techniques (en €)

	30-06-2025	30-06-2024
IX. Frais techniques	-1.191.362	-995.292
A. Récurents	-130.645	-122.818
Primes d'assurance	-130.645	-122.818
B. Non récurrents	-1.060.717	-872.474
Grosses réparations	-1.050.324	-862.818
Sinistres	-10.393	-9.656

Grosses réparations

Les dépenses de grosses réparations directement prises en charges durant la période s'élèvent à 1.060 k€. Elles ont augmenté de 188 k€ par rapport à la même période l'exercice précédent.

Les principales réparations se sont concentrées sur les sites suivants :

- Site 08 (Courcelles - Rue de la Glacerie) : 465 k€ - Réparation de sol et égouttage, réparation de la dalle de béton et remplacement de portes sectionnelles ;
- Site 33 (Gosselies - Avenue Jean Mermoz) : 118 k€ - Travaux de remise en conformité électrique, réparation de fuites au niveau de la toiture, réparation de porte sectionnelles et réparations diverses ;
- Site 13 (Gosselies - City Nord) : 51 k€ - Evacuation de déchets et réparations diverses ;
- Site 30 (Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill) : 38 k€ - Réparation du portail et des sols et remplacement de portes sectionnelles.

Sinistres

Les sinistres non indemnisés s'élèvent à 10 k€ au 30 juin 2025.

NOTE 23 - Frais de gestion immobilière (en €)

	30-06-2025	30-06-2024
XII. Frais de gestion immobilière	-1.464.787	-1.529.448
A. Honoraires versés aux gérants (externes)	-1.097.546	-1.168.311
Honoraires de la gérance	-237.500	-237.500
Rémunérations des organes de gouvernance	-822.175	-891.998
Honoraires de l'Expert immobilier	-37.871	-38.813
B. Charges de gestion d'immeubles	-367.242	-361.137
Avocats	-13.900	-19.967
Taxes et redevances	-174.752	-161.301
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-178.590	-179.869

La rémunération des organes de gouvernance se détaille comme suit :

RÉMUNÉRATIONS DES ORGANES DE GOUVERNANCE (EN €)	30-06-2025	30-06-2024
Dirigeants effectifs	733.064	756.387
dont CEO	252.871	253.111
Administrateurs CA	65.111	107.111
Comité d'audit	12.000	12.000
Comité de nomination et rémunération	12.000	16.500
TOTAL	822.175	891.998

Honoraires versés aux gérants (externes)

Les honoraires de la gérance restent identiques par rapport à la même période l'exercice précédent et conformes à la décision de l'Assemblée Générale du 22 avril 2025.

Rémunération des Organes de gouvernance

La diminution de la rémunération des Organes de gouvernance s'explique principalement par la diminution du nombre de réunions du Conseil d'administration, aucune fusion n'ayant eu lieu en 2025, et par la diminution des frais de véhicules. Notons que la rémunération du CEO a été indexée au 1^{er} janvier 2025 conformément à la convention qui le lie à la Société mais cette augmentation est compensée par une diminution des frais de véhicules.

Il est renvoyé à la Note 26 pour plus de détails sur les avantages au personnel.

NOTE 24 – Frais généraux de la société (en €)

	30-06-2025	30-06-2024
XIV. Frais généraux de la société	-844.403	-754.828
Honoraires financiers et comptables	-158.504	-159.000
Honoraires durabilité	-62.620	-
Honoraires commissaires	-46.204	-63.806
Honoraires experts externes / juridiques	-170.707	-143.053
Frais véhicules et matériel d'exploitation	-22.593	-24.924
Frais fournitures de bureau	-26.390	-22.177
Frais impression rapport	-11.627	-20.944
Frais de secrétariat et marketing	-166.648	-161.390
Prestations et fournitures informatiques	-68.089	-58.791
Participations séminaires, formations, foires, réceptions, sponsoring	-44.941	-31.044
Formalités légales et cotisations	-46.946	-55.388
Autres frais généraux	-19.135	-14.313

Au 30 juin 2025, les frais généraux sont en augmentation de 90 k€ par rapport à la même période de l'exercice précédent. Cette augmentation s'explique principalement par l'augmentation des honoraires liés à la durabilité (experts externes et engagement d'un manager durabilité) de 63 k€ ainsi que des frais d'experts externes et juridiques de 28 k€ (récupération de TVA, litige locataire...).

NOTE 25 – Charges d'intérêts nettes (en €)

	30-06-2025	30-06-2024
XXI. Charges d'intérêts nettes	-2.724.558	-2.631.648
A. Intérêts nominaux sur emprunt	-2.953.390	-3.740.376
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-71.179	-
D. Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	300.012	1.108.728

Au 30 juin 2025, les charges d'intérêts nettes augmentent de 109 k€ par rapport à la même période l'année précédente. Durant le 1^{er} semestre 2025, ces charges étaient de 3,39% portant sur un nominal de 163.254 k€ d'emprunts. La Société enregistre une diminution dudit taux de 17bp par rapport au 31 décembre 2024 lequel était de 3,56%. En comparaison avec le 30 juin 2024 où le taux était de 3,38%, la Société note un statut quo à 3,39%.

NOTE 26 – Avantages du personnel (en €)

Les Dirigeants effectifs, à l'exception du CTO, bénéficient de pensions complémentaires. Ceux qui travaillent sous le régime d'un contrat de travail bénéficient de contributions patronales à une assurance de groupe tandis que ceux qui travaillent sous le régime d'indépendant bénéficient de contributions patronales à un engagement individuel de pension (EIP).

Deux types de régime de pension complémentaire à « contributions définies », coexistent donc au sein de la Société.

Engagement individuel de pension (Régime à « contributions définies »)

Ces contrats, souscrits auprès d'une compagnie d'assurance belge (Axa Belgium), prévoient un montant garanti à l'échéance s'élevant à la réserve du contrat acquise majorée de la participation bénéficiaire acquise. L'échéance de chacun des engagements individuels est fixée à l'âge estimé de la pension du bénéficiaire.

Durant le 1^{er} semestre de l'année 2025, le montant total des primes payées pour des engagements individuels de pension s'élève à 62.591 €.

Assurance de groupe (Régime à « contributions définies » avec rendement minimum garanti)

Deux conventions d'assurance groupe ont été conclues par la Société auprès d'une compagnie d'assurance belge (Axa Belgium). La première assurance groupe, datée de 2015, prévoit des contributions patronales et employés tandis que la seconde, datée de 2024, prévoit uniquement des contributions patronales. Ces deux plans bénéficient du rendement minimum garanti par la Loi belge.

Durant le 1^{er} semestre de l'année 2025, la Société a versé des primes pour un montant de 30.128 €.

NOTE 27 – 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)

	30-06-2025	31-12-2024
Actif Net	175.599.444 €	181.324.557 €
Nombre d'actions	3.502.882	3.502.882
Valeur unitaire intrinsèque d'une action	50,13 €	51,76 €
Cours de bourse à la date de clôture	37,00 €	37,40 €

	30-06-2025	30-06-2024
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	2,48 €	2,61 €
Résultat sur portefeuille	0,15 €	-0,39 €
Résultat d'exploitation	2,63 €	2,22 €
Résultat financier	-0,91 €	-0,55 €
<i>Résultat financier hors variations de juste valeur</i>	<i>-0,79 €</i>	<i>-0,80 €</i>
Résultat avant impôt	1,72 €	1,67 €
Impôt	0,00 €	0,00 €
Résultat de l'exercice de base et dilué par action	1,72 €	1,67 €

Résultat corrigé (Annexe C de l'AR SIR)

	30-06-2025		30-06-2024	
	€	€ / action	€	€ / action
Résultat net de l'exercice	6.009.541 €	1,72 €	5.482.606 €	1,57 €
+ Amortissements				
+ Réductions de valeur	79.502 €	0,02 €	159.998 €	0,05 €
- Reprises de réduction de valeurs	-49.290 €	-0,01 €	-265.041 €	-0,08 €
- Reprises de loyers cédés et escomptés				
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	- €	- €	- €	- €
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-518.102 €	-0,15 €	1.276.958 €	0,36 €
+/- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	434.394 €	0,12 €	-832.212 €	-0,24 €
+ / - Autres éléments non monétaires	- €	- €	- €	- €
Résultat corrigé (A)	5.956.045 €	1,70 €	5.822.310 €	1,66 €
+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice				
- 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				
+ 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 minimum distribuable (A) + (B)	5.956.045 €	1,70 €	5.822.310 €	1,66 €
Nombre d'actions	3.502.882	3.502.882	3.502.882	3.502.882
Résultat minimum distribuable de la période, de base et dilué par action		1,70 €		1,66 €

Le résultat corrigé au 30 juin 2025 est en augmentation de 2,3% par rapport à la même période l'exercice précédent, tout comme le résultat minimum distribuable.

NOTE 28 – Transactions avec des parties liées (en €)^{76,77}

Le tableau ci-dessous présente, au sens de l'IAS 24, l'ensemble des transactions avec les parties qui sont liées à WEB SA. Certains Actionnaires et/ou Administrateurs de la SIR WEB SA sont également Actionnaires et/ou Administrateurs des Sociétés reprises ci-après et pourraient dès lors exercer une certaine influence sur ces Sociétés.

La Société souligne également que ces parties liées n'ont pas d'autres avantages postérieurs à l'emploi (IAS 19) que ceux décrits à la Note 26.

Transactions

SOCIÉTÉS LIÉES	TYPE DE PRESTATIONS	30-06-2025	30-06-2024
WEPS SA - BE0463.639.412	Administrateur unique:		
	- Honoraires de l'administrateur unique	237.500	237.500
	- Frais financiers et comptables	158.504	156.040
	- Frais durabilité	37.205	
	- Frais de gestion du parc immobilier	106.245	112.662
	- Frais de gestion du service commercial	36.112	38.245
	- Frais de secrétariat et marketing	162.412	155.644
	- Frais techniques	-	-
	- Entretien et réparation immobilier	-	-
	- Frais de véhicules	55.349	79.281
	- Rémunération Administrateurs, Comités d'audit, Comité de nomination et rémunération, frais	89.111	141.083
	- Prestations et fournitures informatiques	64.802	53.497
	- Frais divers	34.875	33.446
W.TEAM SA - BE0478.981.050	Société de services, entretiens et petites réparations sur les immeubles de placements	306.247	292.849
	Société de services, grosses réparations sur les immeubles de placements	1.579	-6.624
SPP SA - BE0864.622.465	Locataire de bureaux (revenu)	-23.920	-23.168
	Charges relatives à la location (revenu)	-4.828	-4.299
	Frais divers	2.626	-

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.

⁷⁶ 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.

⁷⁷ 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.

Soldes

SOCIÉTÉS LIÉES		30-06-2025	31-12-2024
WEPS SA - BE0463.639.412	Fournisseurs	-376.849,49	-323.774,59
W.TEAM SA - BE0478.981.050	Fournisseurs	-1.098	-
SPP SA - BE0864.622.465	Clients	614	3.886
Membre de la direction effective	Autres actifs courants	92.308	120.000

L'administration fiscale a réclamé à la Société un supplément de précompte professionnel afférent notamment aux rémunérations versées à plusieurs membres de la Direction effective (voir Note 09). Ces Dirigeants ont introduit les recours administratifs nécessaires aux fins d'obtenir l'imputation de ce supplément de précompte professionnel à l'impôt des personnes physiques et leurs remboursements. Il se sont engagés à rembourser la Société dès réception de cet excédent.

Durant l'exercice 2024, l'un des dirigeants a reçu un remboursement de 120 k€ de l'administration fiscale qu'il rembourse de façon mensuelle à la Société. Au 30 juin 2025, la créance que la Société détient envers lui s'élève à 92 k€ et porte intérêt à un taux de 3,6%.

NOTE 29 - Évènements marquants survenus après la clôture

Postérieurement à la date de clôture, la société a conclu de nouveaux accords de financement permettant de refinancer des emprunts BNP et Belfius, initialement exigibles en 2026 (6 M€) et 2027 (14.8 M€), par de nouveaux emprunts échéants en 2032. Les marges commerciales appliquées par les banques sur ces nouveaux emprunts sont inférieures aux précédentes. Cet évènement n'affecte pas la classification des passifs à la date de clôture mais améliore la liquidité future de la société

Durant la période sous revue, un litige a vu le jour avec BODYMAT PATRIMONIAL (Gerpennes) suite à la volonté de cette dernière de résilier immédiatement le bail emphytéotique d'une durée de 55 ans qui a pris cours le 1er janvier 2015. Un accord est intervenu sur une résiliation anticipée amiable de la convention de bail moyennant le paiement d'une indemnité de résiliation.

Durant la période sous revue, un litige a vu le jour avec IKANBI (Alleur) suite à la volonté de cette dernière de résilier immédiatement le bail d'une durée ferme de 111 mois qui a pris cours le 1er mai 2019. Une audience s'est tenue devant la Justice de paix de Liège le 10 juillet dernier et un calendrier pour le dépôt des conclusions de chacune des parties a été ordonné ; l'audience pour les plaidoiries étant prévue le 5 décembre 2025. Un accord est intervenu sur une résiliation anticipée amiable de la convention de bail moyennant le paiement d'une indemnité de résiliation.

Un immeuble de placement, situé à 6001 Marcinelle Avenue de Philippeville, a été partiellement détruit le 11 juillet 2025, par une explosion suivie d'un violent incendie. Les dégâts matériels sont importants mais il n'y a aucune victime. Une enquête judiciaire a été ouverte pour déterminer les circonstances de l'explosion, les scellés ont été mis directement et levés ce 5 septembre 2025. Ce bâtiment, assuré tant au niveau du risque incendie que de la perte d'exploitation qui en résulte, présente une juste valeur de 3.794.355 € au 30 juin 2025 et une valeur locative estimée de 246.100 €.

Le 22 juillet 2025, la Société a passé l'acte authentique pour la cession d'une partie du retail park à un de ses exploitants sis rue neuve chaussée à Peruwelz, (site 49) pour un montant net vendeur de 2.352.000 €, correspondant à sa juste valeur au 30 juin 2025.

Un de nos locataire sis dans un immeuble de placement, situé à 6040 Jumelet, chaussée de Bruxelles 378, a été victime le 25 août 2025 d'un cambriolage suivi d'un violent incendie. Les dégâts matériels intérieurs sont importants mais limités à la cellule occupée par le locataire. Il n'y a aucune victime. Une enquête judiciaire a été ouverte pour déterminer les circonstances, les scellés ont été mis et levés le jour même du sinistre. Ce bâtiment, assuré tant au niveau du risque incendie que de la perte d'exploitation qui en résulte, présente une juste valeur de 777.897 € au 30 juin 2025 et une valeur locative estimée de 53.240 €.

Aucun autre évènement significatif n'est intervenu postérieurement à la date de clôture. Les états financiers au 30 juin 2025 tels que présentés ne sont à notre connaissance pas susceptibles d'ajustements (IAS 10).

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