

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM
RAPPORT FINANCIER ANNUEL

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	339.900.021 € 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 Benoit 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.

Le rapport financier est également disponible en anglais. Seule la version française du document fait foi ; la version anglaise étant une traduction libre.

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



SOMMAIRE

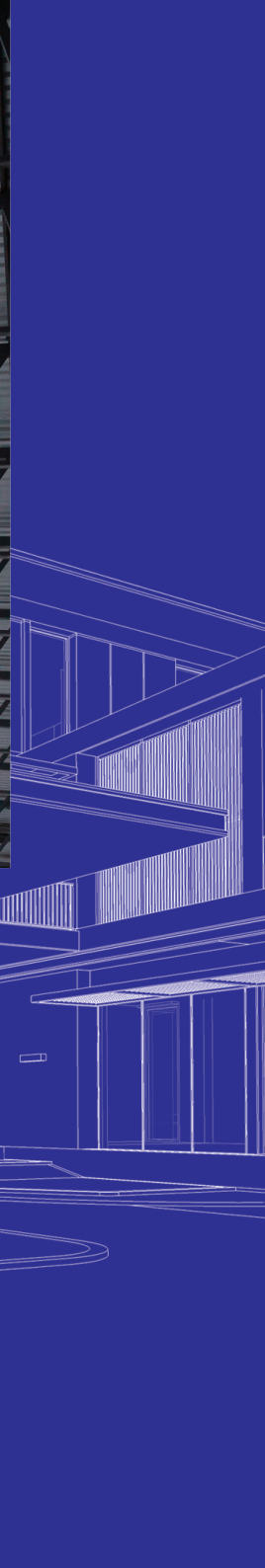
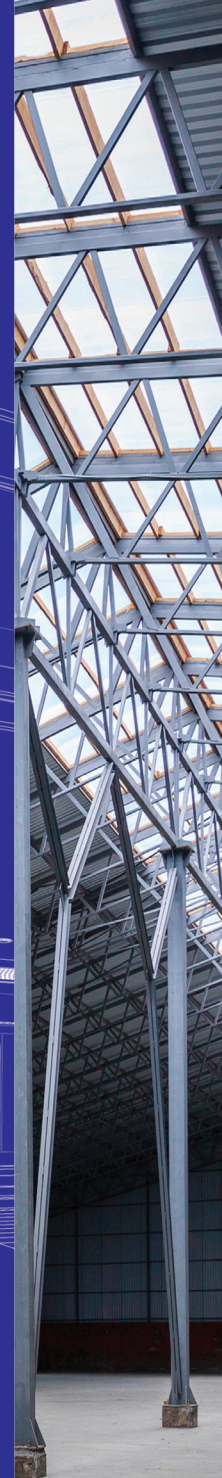
Profil	4
Lettre aux actionnaires	6
Chiffres clés 2025	8
Calendrier financier	11
Historique	12
Rapport de gestion	14
Facteurs de risques	46
Rapport immobilier	64
EPRA	104
Rapport financier	116

03

01 PROFIL

04

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 113 immeubles (hors projets en cours de développement) représentant une superficie totale bâtie de 332.595 m² (hors terrains). La juste valeur de ce portefeuille immobilier s'élève à 339.900.021€ au 31 décembre 2025.

Depuis son entrée en bourse, il y a 27 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 31 décembre 2025, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 135.911.822 €.

LETTRE AUX ACTIONNAIRES

06



Chers Actionnaires,

WEB SA clôture son exercice 2025 avec un résultat global en évolution de 42,25%, s'affichant à 15.134 k€ contre 10.640 k€ au 31 décembre 2024 dans un contexte macroéconomique empli d'incertitudes ainsi qu'une année marquée par une inflation en forte augmentation.

WEB SA a pu démontrer la résilience de son portefeuille avec un taux d'occupation relativement stable à 96,51% et une juste valeur qui a progressé de 1,02% sur 1 an s'affichant à 339.900 k€ malgré la cession intervenue en juillet 2025. Ce progrès découle d'une gestion dynamique, attentive et proactive du portefeuille et de la proximité qu'elle entretient avec ses locataires.

Le résultat EPRA s'élève quant à lui à 12.435 k€ en léger fléchissement par rapport à l'année précédente. Compte tenu d'un nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 3.502.882, le résultat EPRA par action s'élève à 3,55 €. On note un léger repli du taux d'endettement de 0,15% au 31 décembre 2025.

Ces résultats, qui se veulent rassurants et encourageants, reposent sur de solides performances du portefeuille avec une augmentation des revenus locatifs liés aux dernières acquisitions, des indexations des loyers et de la maîtrise de nos coûts opérationnels et de financement.

Le secteur du Retail, le plus représenté au sein de notre portefeuille doit faire face à une pression croissante sur ses marges bénéficiaires et à un pouvoir d'achat des consommateurs en compression. Toutefois, WEB SA profite largement de sa diversité locative surtout dans son segment majeur, à savoir le Retail de périphérie des grandes villes.

En ce qui concerne la gestion de son financement dans un tel contexte, WEB SA conclut son exercice 2025 avec un risque de taux d'intérêts variable couvert à 83,59%, les emprunts à taux variables représentant 83,75% de son financement bancaire. Le coût de la dette, couvertures de taux comprises, est de 3,47%, alors que la charge d'intérêts nominaux sur emprunt, en repli, est de 3,59% contre 4,83% en 2024.

Le cours moyen de l'action sur l'exercice 2025 s'élève à 37,55 €.

L'année 2025 marque une étape importante dans sa politique ESG, avec une approche encore plus rigoureuse en matière de mesures, d'analyses et de reporting.¹

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil d'Administration proposera lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 avril 2026 de distribuer un dividende brut de 3,35 € par action. Le dividende proposé pour l'exercice 2025 correspondant à un rendement brut par rapport au cours moyen de l'action de 37,55 €, pour un pay-out ratio de 93,82% du Résultat corrigé contre 93,65% lors de l'exercice précédent.

Le Conseil d'administration et la Direction effective continueront à privilégier une croissance sélective ainsi que le maintien au meilleur niveau locatif du portefeuille tout en conservant dans leur choix une rentabilité suffisante pour générer un bénéfice annuel leur permettant d'offrir aux Actionnaires un dividende sur action appréciable.

WEB SA entend maintenir sa stratégie axée sur la croissance et l'investissement, tout en maîtrisant son taux d'endettement.

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

Le Conseil d'administration reste plus que jamais attentif aux risques et incertitudes potentiels qui peuvent influencer les activités futures de la Société et le choix de ses investissements.

Enfin, nous tenons à remercier l'ensemble des collaborateurs pour le travail accompli durant cette année et les féliciter pour l'esprit positif qu'ils ont développé pour atteindre les objectifs ainsi que l'ensemble des Actionnaires dont la fidélité nous conforte dans notre volonté de poursuivre notre ambition de développement.

Daniel WEEKERS
Président du Conseil d'administration

Laurent WAGNER
CEO

¹ Le premier rapport VSME sera publié prochainement sur le site internet de la Société : www.w-e-b.be

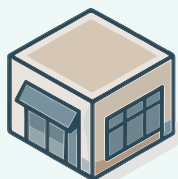
CHIFFRES CLÉS 2025

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE (% DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT)	31-12-2025	31-12-2024	DIFFÉRENCE Y/Y
Commerces	68,44%	68,97%	-0,53%
Logistiques	22,42%	20,77%	1,65%
Bureaux	8,34%	9,44%	-1,10%
Terrains	0,80%	0,81%	-0,01%

RÉSULTAT STATUTAIRE	31-12-2025	31-12-2024	VARIATION Y/Y
Revenus locatifs	25.233 k€	24.926 k€	1,23%
Résultat locatif net	25.160 k€	24.923 k€	0,95%
Résultat immobilier	24.798 k€	24.654 k€	0,58%
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	18.193 k€	18.045 k€	0,82%
Résultat d'exploitation	20.346 k€	17.409 k€	16,87%
Résultat financier	-5.210 k€	-6.769 k€	-23,03%
Résultat net	15.136 k€	10.639 k€	42,25%

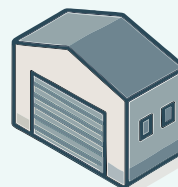
PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE	31-12-2025	31-12-2024	Y/Y
Juste valeur du portefeuille immobilier	339.900 k€	336.471 k€	1,02%
Fonds propres	184.724 k€	181.325 k€	1,87%
Valeur intrinsèque d'une action	52,73 €	51,76 €	1,87%
Taux d'occupation	96,51%	97,63%	-1,12%
Ratio d'endettement	45,96	46,11%	-0,15%

RÉPARTITION SECTORIELLE¹



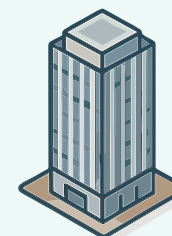
IMMEUBLES COMMERCIAUX

68,44%



IMMEUBLES LOGISTIQUES

22,42%



IMMEUBLES DE BUREAUX

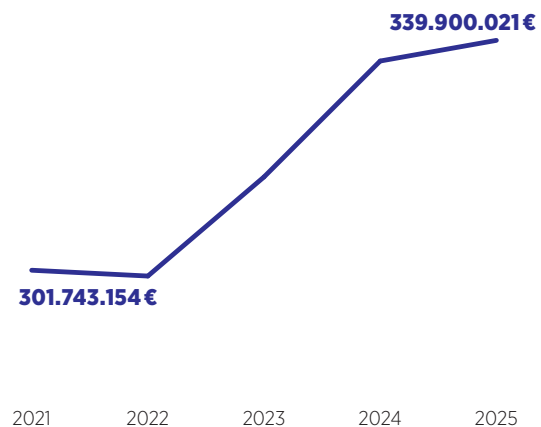
8,34%



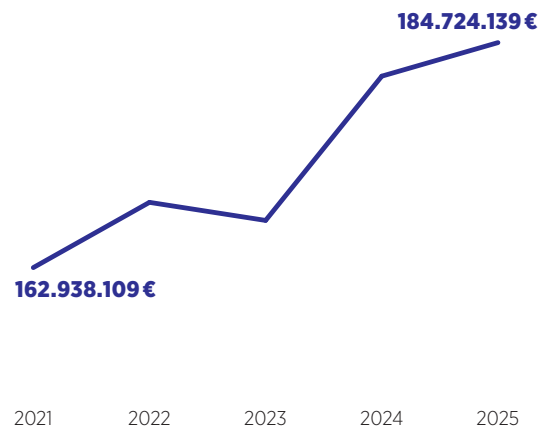
TERRAINS

0,80%

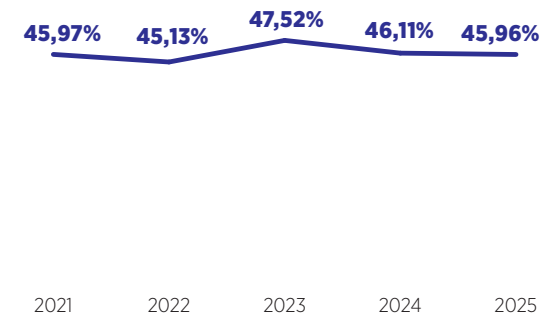
¹ immeubles détenus en vue de la vente inclus, sauf mention contraire

ÉVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR¹

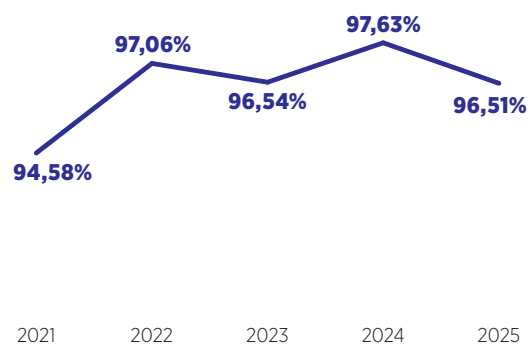
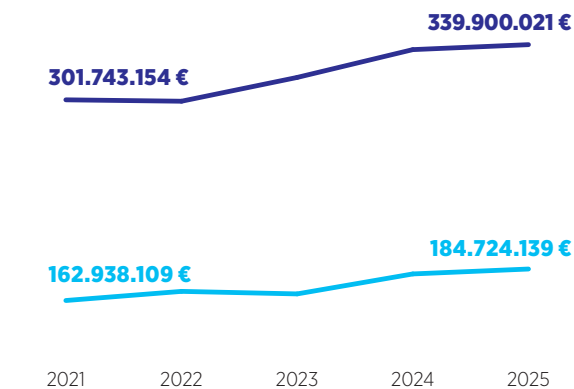
ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES



ÉVOLUTION DU TAUX D'ENDETTEMENT

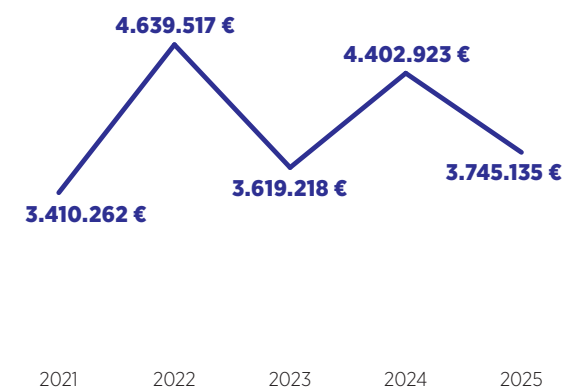


ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION

ÉVOLUTION COMPARATIVE DES FONDS PROPRES ET DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES²

→ Fonds propres → Juste valeur des immeubles

DÉPENSES CAPITALISÉES (EN €)



¹ La juste valeur ou fair value est celle déterminée par l'expert immobilier indépendant de la Société, actifs détenus en vue de la vente inclus.
² Fonds propres et juste valeur consolidés

POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Cotée depuis le 1^{er} octobre 1998 sur Euronext Brussels, WEB SA a clôturé le 31 décembre 2025 son vingt-septième exercice.

Compte-tenu des résultats de WEB SA sur l'exercice 2025 le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 avril 2026 de distribuer un dividende de 3,35 € brut par action, payable le 07 mai 2026. Le pourcentage distribué par rapport aux résultats corrigés s'établissant à 93,82% contre 93,65% par rapport à l'exercice précédent.

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

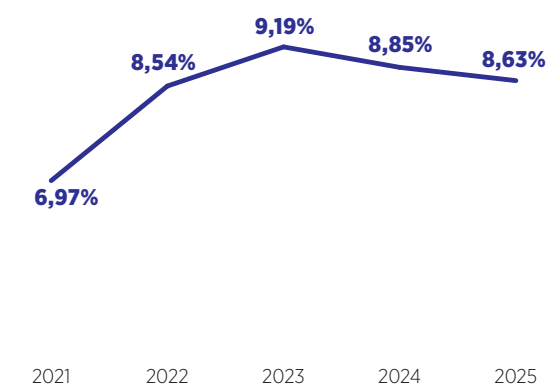
ÉVOLUTION DU DIVIDENDE DISTRIBUÉ

	2025	2024	2023	2022
Valeur unitaire intrinsèque d'une action	52,73 €	51,76 €	52,90 €	53,46 €
Cours de bourse à la date de clôture	38,80 €	37,40 €	36,40 €	36,70 €
Cours de bourse annuel moyen ¹	37,55 €	37,85 €	36,44 €	38,55 €
Montant du dividende brut par action	3,35 €	3,35 €	3,35 €	3,29 €
Rendement brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse ²	8,92%	8,85%	9,19%	8,54%
Pourcentage distribué par rapport aux résultats	93,82%	93,65%	88,76%	90,56%

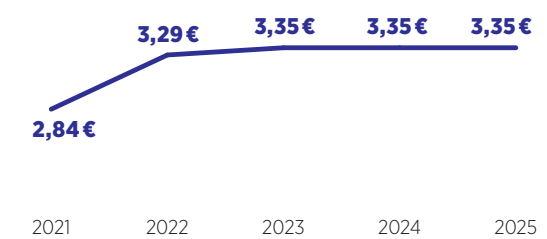
PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT³ (en €)

RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	15.134.236
Transfert aux/des réserves (-/+)	-3.399.582
Réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	1.435.922
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	-191.260
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 (-)	-546.250
Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	-4.097.993
Rémunération du capital prévue à l'Art. 13, § 1 ^{er} , al. 1 ^{er} (solde)	-11.734.655

RENDEMENT BRUT SUR LA MOYENNE ANNUELLE DU COURS DE BOURSE



DIVIDENDE BRUT



1 Il s'agit de la somme des cours de clôture journalier divisé par le nombre de cotations de la période.

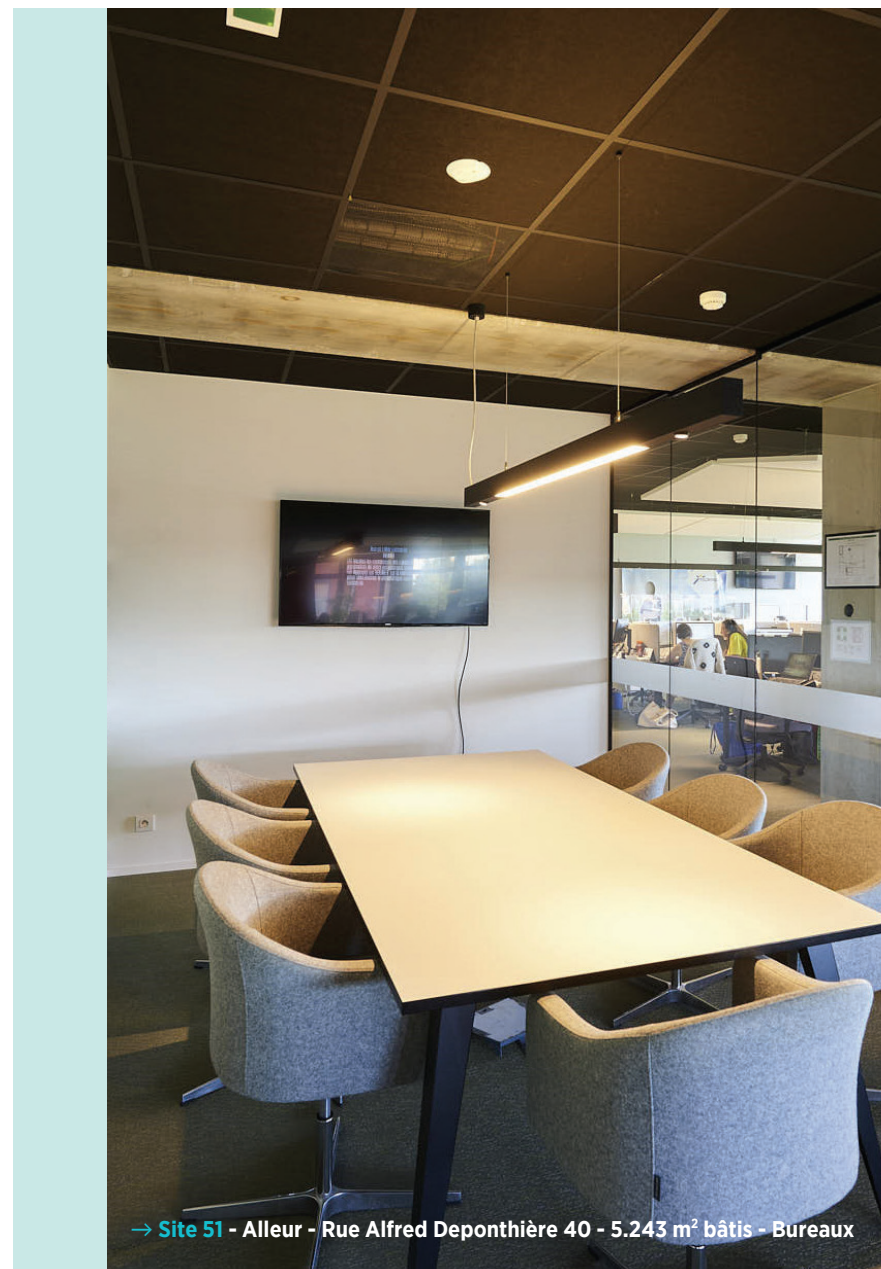
2 Le rendement brut de l'action se calcule en divisant le montant brut du dividende par le cours moyen de l'action de la période.

3 sous réserve de l'approbation lors de l'AGO du 22-04-2025 cf. Proposition d'affectation du résultat de l'exercice selon le schéma défini dans l'AR du 13-07-2014 en fin de rapport financier

CALENDRIER FINANCIER^{1,2}

Clôture du 1 ^{er} semestre de l'Exercice 2026	30-06-2026
Publication des résultats semestriels de l'Exercice 2026	21-09-2026
Mise en ligne du Rapport Financier Semestriel de l'Exercice 2026	28-09-2026
Clôture de l'Exercice 2026	31-12-2026
Publication des résultats financiers annuels de l'Exercice 2026	15-05-2027
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel de l'Exercice 2026	25-03-2027
Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires (AGO)	27-04-2027
Dividende de l'Exercice 2026	
• Publication du dividende de l'exercice 2026 ³	28-04-2027
• Ex-date (détachement)	05-04-2027
• Record date (enregistrement)	06-05-2027
• Payment date (paiement)	07-05-2027

1 sous réserve de modification. En cas de modification, l'agenda de l'actionnaire sera mis à jour en conséquence et l'information sera publiée sur le site internet de la Société : www.w-e-b.be. Un communiqué sera également publié via l'agence Belga.
 2 sauf mention contraire, publication après clôture de la Bourse
 3 publication avant ouverture de la Bourse



→ Site 51 - Alleur - Rue Alfred Deponthière 40 - 5.243 m² bâtis - Bureaux

05 HISTORIQUE

12



1998

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

1999

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



2000

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

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



2004

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

2010



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



2011

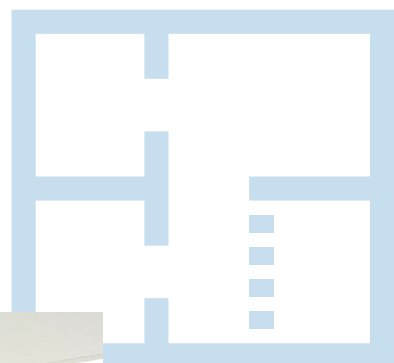


Augmentation du capital social par incorporation du compte prime d'émission à concurrence de 787.501,82€, pour porter le capital de 9.212.498 € à **10.000.000 €**, sans création d'actions nouvelles.



2015

Agrément en tant que **SIR**



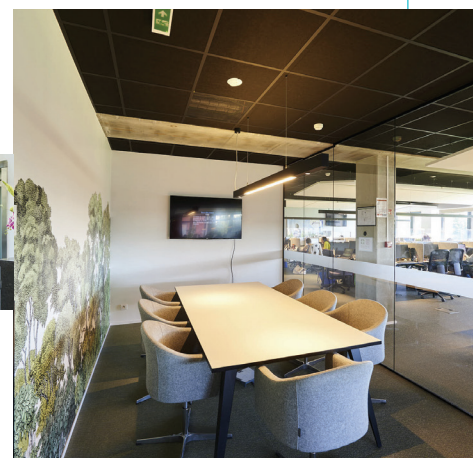
2024



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 €**

2025



Au 31 décembre 2025, le capital social de WEB SA s'élève à **11.062.855,50 €**. 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.



13

HISTORIQUE

06

RAPPORT DE GESTION

14



→ **Site 15** - Rhode-Saint-Genèse - Chaussée de Waterloo, 198-200 - 7.518 m² bâtis - Bureaux et Commerces

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 41,68% d'opérateurs internationaux, environ 33,20% œuvrant à l'échelle nationale et environ 22,80% à l'échelle régionale¹ ;
- participe activement à l'amélioration de l'attractivité commerciale de ses zones de commerce.

Amélioration continue et proactive du portefeuille existant

- **Property management** : WEB SA pratique une gestion commerciale de proximité dont les objectifs consistent en la pérennisation de la relation avec les locataires, mais aussi dans l'identification de leurs besoins. La relation client soutenue par WEB 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.

¹ sur base des revenus locatifs pour la période sous revue

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.

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.

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.

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 31 décembre 2025, ces immeubles sont ventilés comme suit :

	Total	Immeubles logistiques	immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Terrains
Valeur d'investissement ¹	349.964.991 €	78.461.045 €	239.513.459 €	29.177.871 €	2.812.616 €
Juste valeur	339.900.021 €	76.181.089 €	232.773.279 €	28.347.402 €	2.598.251 €
Répartition du patrimoine ²	100%	22,42%	68,44%	8,34%	0,80%
Valeur locative estimée	24.836.650 €	6.590.639 €	15.816.252 €	2.263.180 €	166.580 €
Rendement potentiel ³	7,91%	9,29%	7,26%	9,60%	6,88%
Surface totale bâtie	332.595 m²	156.688 m²	159.418 m²	16.489 m²	- m²
Valeur d'acquisition/rénovation	258.849.200 €	56.764.964 €	163.921.584 €	36.747.127 €	1.415.525 €
Valeur assurée ⁴⁻⁵⁻⁶	366.839.414 €	130.148.650 €	181.757.317 €	24.933.948 €	- €

1 actifs détenus en vue de la vente inclus
2 sur base de la valeur d'investissement
3 Le rendement potentiel est calculé en divisant la somme du loyer passant (LP) sur les surfaces louées et la valeur locative estimée (VLE) sur surfaces vacantes par la Valeur d'Investissement. [(LP sur surfaces louées) + (VLE sur surfaces vides)] / (Valeur d'Investissement).
4 La valeur assurée des immeubles a été déterminée en fonction de la qualité des immeubles, du coût de construction, des aménagements, des équipements etc. et ne prend pas en considération la valeur locative de l'immeuble, ce qui est le cas de la juste valeur du portefeuille telle que déterminée par l'Expert. Par ailleurs, pour certains sites multi-locataires (Rhode-St-Genèse), la valeur assurée comprend également les aménagements et le contenu des locataires, la prime étant ensuite répartie en fonction des millièmes, comme c'est l'usage dans les copropriétés. Il n'y a donc pas de corrélation pure entre ces 2 valeurs.
5 sur base des valeurs assurées reprises, WEB SA a comptabilisé des primes d'assurance pour un montant total de 267.053 € pour la période sous revue
6 hors capitaux assurés pour les biens en copropriété et certains biens assurés par le locataire (emphytéose)

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.

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 ;

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

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

- 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.

Proposition d'affectation du résultat¹ (en €)

A. RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	15.134.236
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	-3.399.582
Réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	1.435.922
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	-191.260
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 (-)	-546.250
Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	-4.097.993
C. Rémunération du capital prévue à l'Art. 13, § 1^{er}, al. 1^{er}	-11.734.655

¹ sous réserve de l'approbation lors de l'AGO du 28-04-2026. Proposition d'affectation du résultat de l'exercice selon le schéma défini dans l'AR du 13-02-2014 en fin de rapport financier

Évènements marquants de l'exercice 2025

L'exercice 2025 reste marqué par les conflits géopolitiques avec 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 face aux politiques instables de tarifs douaniers imposées par les USA.

WEB SA clôture son exercice 2025 avec des résultats opérationnels en légère augmentation malgré ce contexte économique délétaire.

WEB SA souligne la résilience de son portefeuille immobilier. En effet, la juste valeur des immeubles de placements (actifs détenus en vue de la vente compris et projets de développement compris) augmente de 336.471 k€ à 339.900 k€, soit une augmentation de 3.429 k€, soit en progression de 1,02%.

La valeur d'investissement est établie dans un contexte de faible variation des taux de capitalisation, avec une augmentation de 3 points de base par rapport au 31 décembre 2024. Cette évolution reflète une valorisation en légère baisse de 0,44% des actifs, par ailleurs ladite valeur a été positivement influencée par les 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 (diminution des droits de mutation de 12,5% à 2,5%) suite au clustering sur la juste valeur des immeubles de placement suivants :

- Site 17 (Gosselies - Aéroport),
- Site 33 (Gosselies - Avenue Jean Mermoz).

Le rendement potentiel en cours s'établit à 7,91% en légère augmentation (7,71% au 31 décembre 2024).

On note une amélioration des revenus locatifs (25.233 k€ contre 24.926 k€ l'exercice précédent) grâce notamment aux fusions opérées en avril 2024, à l'indexation des loyers malgré une légère diminution du taux d'occupation.

En effet, celui-ci s'affiche à 96,51% contre 97,63% au 31 décembre 2024. Le maintien du taux d'occupation à un niveau élevé reflète la politique de gestion proactive et de proximité de WEB SA. En effet, au cours de l'exercice, WEB SA a enregistré une activité locative particulièrement soutenue avec la signature de 72 contrats (nouveaux baux, avenants, renouvellements...) au sein du portefeuille. Ceux-ci se sont conclus à des conditions locatives en ligne aux conditions de marché, ce qui témoigne également de la bonne appréciation de notre offre commerciale.

Durant la période sous revue, la Société a signé une convention transactionnelle avec BODYMAT PATRIMONIAL (Gerpinnes) 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.

Dans le courant de l'exercice 2025, la Société a signé une convention transactionnelle avec son principal locataire IKANBI, ce dernier souhaitant rompre immédiatement le bail d'une durée ferme de 111 mois qui a pris cours le 1^{er} mai 2019, moyennant le paiement d'une indemnité de 534 k€. Cette convention devant encore être homologuée par le tribunal afin de produire ses effets et aurait pour incidence une diminution du taux d'occupation d'environ 2,9%. Néanmoins la Société reste sereine sur l'aboutissement des discussions afin de relouer cet immeuble.

Le résultat immobilier s'élève à 24.798 k€ contre 24.654 k€ pour 2024, en augmentation de 9,93% grâce principalement à la conjonction de l'indexation des loyers, à la fusion des sites des sociétés Le Beau Bien SA et Grafimmo SA intervenues en avril 2024 et au maintien d'un taux d'occupation élevé.

Le résultat d'exploitation des immeubles est en légère augmentation s'affichant à 19.884 k€ contre 19.791 k€ pour 2024.

Le ratio d'endettement reste stable en légère régression s'affichant à 45,96% (-0,15% rapport au 31 décembre 2024).

Compte tenu du contexte, WEB restera prudente dans les choix à opérer pour garantir son développement économique et entend maintenir sa stratégie en matière de couverture du risque de taux, de croissance, d'investissement et développer son engagement ESG.

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.

La maîtrise des coûts et la bonne gestion de son financement y participent également. En effet, 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 le degré de permanence des capitaux et diminue les intérêts bruts futurs de la société. Le coût net moyen de la dette, couvertures de taux comprises, est de 3,49%, à endettement constant il aurait été de 3,43%. WEB SA dispose d'une réserve de financement de 21,8 M€ sur ses lignes de crédits confirmées.

Gouvernance

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.

Acquisitions

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.

Rue Louis Blériot

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).

La valeur d'investissement de cet immeuble s'élève à 2.622.564 € au 31 décembre 2025 avec un revenu locatif annuel de 192.664 €.

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 loué à 2 locataires. Le site comprend un terrain vierge de ± 77 ares permettant une construction complémentaire d'environ 3.000-3.500 m².

Cession

Péruwelz

La Société a procédé à un arbitrage de ses immeubles non stratégiques et a décidé de mettre quelques immeubles en vente. En effet, les immeubles détenus en vue de la vente augmentent de 6.117 k€ principalement suite à la classification, dans cette catégorie, d'une partie du site 49 vendue en juillet 2025.

Pour rappel, en date du 19 février 2024, WEB SA avait signé un compromis de vente soumis à diverses conditions suspensives pour la vente d'une partie de son complexe commercial à un de ses exploitants sis rue neuve chaussée à Péruwelz, pour un montant net vendeur de 2.352.000 €, correspondant à sa juste valeur.

Sinistres

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 eu aucune victime. Ce bâtiment, assuré tant au niveau du risque incendie que de la perte d'exploitation qui en résulte, présente une juste valeur de 643.987 € au 31 décembre 2025 et une valeur locative estimée de 295.640 €.

Un de nos locataire sis dans un immeuble de placement, situé à 6040 Jumet, 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 et il n'y a eu aucune victime. Une enquête judiciaire a été ouverte pour déterminer les circonstances. Ce bâtiment, assuré tant au niveau du risque incendie que de la perte d'exploitation qui en résulte, la surface impactée présente au 31 décembre 2025 une juste valeur de 545.889 € et une valeur locative estimée de 53.240 €.

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 3.745 k€ 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'efficacité énergétique de ses immeubles.

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.

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

A la date de clôture de l'exercice, la Société a plusieurs projets de développement en cours (2.644 k€), notamment sur les sites 33 (Grant Thornton et Synergie), site 09 (GRC) et site 11 (Battle-Kart/Jump XL). Ces derniers devraient être finalisés dans le courant de l'exercice 2026 générant des revenus locatifs de l'ordre de 574 k€.

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.

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

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 de l'exercice 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).

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.

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, 85% des capex effectués durant l'année sont des investissements devant être considérés comme améliorant la performance énergétique des immeubles (et concernent 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).

Parallèlement, le déploiement de bornes de recharge électrique en partenariat avec Dream Energy progresse. Sur les 6 sites identifiés, 4 permis d'urbanisme ont déjà été déposés et 16 points de charge (super-chargeurs) seront opérationnels dès le 1er 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 31 décembre 2024, 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.

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 ;

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.

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

- 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.

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 ;

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 31 décembre 2025, le Conseil d'administration est constitué de huit (8) Administrateurs dont cinq (5) Administrateurs non exécutifs (4 indépendants et 3 Administrateurs exécutifs :

- 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.

- Monsieur Daniel WEEKERS, Président du Conseil d'administration, Administrateur non exécutif ;
- Madame Valérie WAGNER, Vice-Présidente du Conseil d'administration, Administrateur exécutif (HMS) ;
- Monsieur Jacques PETERS, Administrateur non exécutif, indépendant ;
- Monsieur Jean-Jacques CLOQUET, Administrateur non exécutif, indépendant ;
- Madame Cléonice MASTROSTEFANO, Administrateur non exécutif, indépendant ;
- Monsieur Benoit 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 31-12-2025	Début du 1 ^{er} mandat	Fin du mandat en cours
CLOQUET Jean-Jacques ¹	Janvier 2017	AGO 2029
FABRY Benoît ²	Mai 2025	AGO 2027
MASTROSTEFANO Cléonice ¹	Avril 2023	AGO 2027
PETERS Jacques ¹	Janvier 2018	AGO 2026
WAGNER Laurent ³	Janvier 2017	AGO 2029
WAGNER Caroline ⁴	Décembre 2000	AGO 2029
WAGNER Valérie ⁵	Janvier 2017	AGO 2029
WEEKERS Daniel ⁶	Octobre 2023	AGO 2026

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.

1 Administrateur indépendant conformément à l'article 7 :87 du Code des Sociétés et Associations. Il s'agit de son 2^e mandat.
2 Administrateur indépendant conformément à l'article 7 :87 du Code des Sociétés et Associations. Il s'agit de son 1^{er} mandat.
3 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.
4 Il s'agit de son 7^e mandat.
5 Il s'agit de son 2^e mandat.
6 Il s'agit de son 1^{er} mandat en tant qu'Administrateur non indépendant non exécutif.

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.

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

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 ;

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.

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.

de constituer un Comité d'audit. Le Conseil d'administration a néanmoins pris la décision de constituer un tel comité.

- 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

En ce qui concerne les nominations et les renouvellements de mandats, le Comité assiste le Conseil d'administration dans les fonctions et responsabilités 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 ;

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.

En ce qui concerne les rémunérations, le Comité assiste le Conseil d'administration dans les fonctions et responsabilités 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.

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 responsabilités 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

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.

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.

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 31 décembre 2024, 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.

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.

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.

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 ;

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.

- 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 31 décembre 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

Sur base des déclarations reçues à la date de clôture, la structure de l'actionnariat au 31 décembre 2025 est la suivante :

NOMBRE TOTAL DES ACTIONS ÉMISES PAR WEB SA AU 31-12-2025	3.502.882	100%
NOMBRE D’ACTIONS DÉTENUES PAR LES ACTIONNAIRES DE CONCERT	1.890.790	53,98%
<i>Réparti comme suit:</i>		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur	1.274.361	36,38%
2. SPP SA	227.020	6,48%
3. VLIM SA	199.659	5,70%
4. BEL IS IMMO SA	109.525	3,13%
5. Valérie WAGNER	54.500	1,56%
6. Robert Laurent WAGNER	13.500	0,39%
7. WEPS SA	6.725	0,19%
8. Robert Jean WAGNER	5.500	0,16%
FREE FLOAT	1.612.092	46,02%
<i>dont :</i>		
- KBC Asset Management	103.055	2,94%
- Ageas SA	154.752	4,42%

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 BEL IS IMMO, 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 1.890.790 titres, représentant 53,98% du total des droits de vote.

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.

Les principales modifications significatives apportées depuis l'adoption de la politique de rémunération sont :

- Création d'un Comité de nomination et de rémunération,
- Indexation de la rémunération accordée à l'Administrateur délégué en sa qualité de délégué à la gestion journalière (CEO) à partir du 1^{er} janvier 2024 et octroi d'un plan de pension individuel,
- Octroi d'un plan de pension individuel au CFO.

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 consultera, au besoin, aussi occasionnellement ces spécialistes, en dehors de toute opération de benchmark.

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

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

La Politique de rémunération¹ conformément à l'article 7:89 du CSA qui décrit :

- la manière dont elle contribue à la stratégie commerciale de la société, à ses intérêts à long terme et à sa durabilité ;
- les différentes composantes de la rémunération ;
- 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.

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

Administrateur délégué de WEPS SA (CEO)

Politique de rémunération

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.

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.

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	374.760 €	/	85.000 €	47.887 €	507.646 €

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.

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.

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 l'exercice 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	842.233 €	/	127.099 €	19.668 €	989.000 €

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 2025

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).

34

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 renouvelables.

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 SA¹ se compose comme suit :

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

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 €.

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.

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

Montant des rémunérations pour la période sous revue

	Conseil d'administration	Rémunération brute
CLOQUET Jean-Jacques	5/5	13.500 €
FABRY Benoît	4/4	10.000 €
MASTROSTEFANO Cléonice	5/5	13.500 €
PETERS Jacques	5/5	13.500 €
WAGNER Laurent	4/5	12.000 €
WAGNER Caroline	5/5	13.500 €
WAGNER Valérie	5/5	15.000 €
WEEKERS Daniel ¹	5/5	32.500 €

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
CLOQUET Jean-Jacques	1/1	1.500 €
PETERS Jacques	1/1	1.500 €
WEEKERS Daniel	1/1	16.500 €

¹ 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.

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 compose de jetons de présence de 1.500 € par réunion.¹ Le Président perçoit en outre une rémunération annuelle fixe de 15.000 €.

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

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

Montant des rémunérations pour la période sous revue

	Comité d’audit	Rémunération brute
CLOQUET Jean-Jacques	3/3	4.500 €
MASTROSTEFANO Cléonice	3/3	4.500 €
PETERS Jacques	3/3	19.500 €

1 décision de l’Assemblée Générale de WEPS SA du 25-04-2023

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.

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 Arnaud FIEVEZ (« 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.

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

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

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

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

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.

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;

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 ;

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.

- 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.

- 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.

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.

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.

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.

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.

- 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.

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

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

Gestion des conflits d'intérêts

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

Identification des conflits potentiels

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

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

Règles préventives des conflits d'intérêts

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

Les règles légales de prévention de conflits d'intérêts qui s'appliquent à WEB SA sont les Articles 7:96 et 7:97 du Code des Sociétés et Associations, les règles spécifiques en matière

de conflits d'intérêts reprises aux articles 37 et 49 §2 de la Loi SIR, (qui prévoit notamment l'obligation d'informer préalablement la FSMA dans une série de cas) ainsi que les règles prévues dans sa « Charte de Gouvernance ».

Dispositions spécifiques à la Société

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

1. Majorité spéciale

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

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

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

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

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

- les Dirigeants effectifs (à la majorité, compte non tenu des Dirigeants effectifs dans le chef desquels existerait un conflit d'intérêts) font une proposition écrite au Conseil d'administration dans laquelle ils indiquent :
 - la description du bien,
 - la description de l'opération,
 - la description du conflit d'intérêts,
 - l'intérêt de l'opération pour la Société,
 - la valorisation par l'expert,
 - le prix ou contrevalet et autres conditions,
 - la justification que le prix ou la contrevalet est conforme aux conditions du marché ;

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.

- 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.

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

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.

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.

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

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.

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.

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.

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.

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.

42

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 ;

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.

- 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.

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

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

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.

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.

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.

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

À la date d'approbation des comptes, à la connaissance de la Direction, aucun événement postérieur à la date de clôture n'a eu lieu qui pourrait avoir une incidence significative sur les états financiers établis au 31 décembre 2025.

Filiale

Au 31 décembre 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.

44

Diversification des placements en valeurs mobilières

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

WEB SA a déterminé pour chacun de ses objectifs, les événements susceptibles d'avoir un impact ; ceux avec impact négatif représentant un risque. Cette évaluation présente dans un premier temps le risque inhérent c'est-à-dire le risque qui existe si aucune action corrective n'est mise en place. En fonction de l'élément de réponse au risque inhérent, le

risque résiduel a ensuite été identifié. Si certains de ces risques venaient à se réaliser, il est probable que les résultats de WEB SA seraient affectés négativement. La liste des risques est basée sur des informations connues au moment de la rédaction du présent Rapport financier annuel. D'autres risques inconnus, peu probables, non spécifiques ou dont la réalisation n'est pas susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, ses activités et sa situation financière peuvent exister.



45

ESPACE	NOR
MediaMarkt	DELIA
Rey intérieur SPÉCIALISTE DU SALON	Asptika
DAMART	MED-MARKET
SCHMIDT	INTERSPOR
CENTRAKOR	exterior
MAX ZOO	KIDS
hey tens	CBC
Bella Tavola VOTRE RESTAURANT ITALIEN	FOODY'S CORNER

→ She 10 - Gosselies - Espace Nord - Rue de Namur 140 - 17.009 m² bâtis - Commerces

07

FACTEURS DE RISQUES

46

WEB SA a déterminé pour chacun de ses objectifs, les événements susceptibles d'avoir un impact ; ceux avec impact négatif représentant un risque. Cette évaluation présente dans un premier temps le risque inhérent c'est-à-dire le risque qui existe si aucune action corrective n'est mise en place. En fonction de l'élément de réponse au risque inhérent, le risque résiduel a ensuite été identifié. Si certains de ces risques venaient à se réaliser, il est probable que les résultats de WEB SA seraient affectés négativement. La liste des risques est basée sur des informations connues au moment de la rédaction du présent Rapport financier annuel. D'autres risques inconnus, peu probables, non spécifiques ou dont la réalisation n'est pas susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, ses activités et sa situation financière peuvent exister.

→ Site 51 - Alleur - Rue Deponthière - 5.243 m² bâtis - Bureaux



Méthodologie

Les étapes suivantes sont suivies dans l'évaluation des risques, à savoir :

Identification et évaluation des risques inhérents

Un total de 28 risques spécifiques à l'organisation ont été identifiés et évalués en concertation avec les différentes parties prenantes.

L'évaluation du niveau de risque inhérent prend en considération à la fois les risques identifiés et les perceptions d'impacts et de probabilités associées.

Les risques sont évalués sur base d'une échelle de fréquence à plusieurs entrées permettant leur évaluation de la manière la plus appropriée en fonction du type de risque (voir ci-après Échelle de fréquence et Échelle d'impact).

Identification de l'environnement de contrôle

L'identification des éléments de maîtrise a été effectuée permettant de déterminer dans quelle mesure les contrôles réduisent le niveau de chaque risque, de façon préventive, détective et/ou corrective.

Évaluation des risques résiduels

Sur la base de l'étape précédente, une évaluation des risques résiduels a été effectuée. Cette étape a tenu compte des effets des contrôles sur l'exposition réelle de WEB SA, permettant ainsi d'obtenir une vision claire des risques restants après la mise en œuvre des contrôles.

A cette fin, sont évalués la pertinence du design des contrôles et l'efficacité opérationnelle des contrôles identifiés afin de déterminer si ces derniers réduisent effectivement l'exposition au risque.

Échelle de fréquence

ÉCHELLE DE FRÉQUENCE	1	2	3	4	5
Probabilité	> 10 ans	Entre 5 et 10 ans	Entre 3 et 5 ans	Entre 1 et 3 ans	< 1 an
Finalité organisationnelle	WEB SA et d'autres organisations du secteur n'ont jamais fait face à ce type de risque.	WEB SA n'a jamais rencontré ce risque. Cependant, d'autres organisations du secteur y ont déjà été exposées.	WEB SA a déjà fait face à ce type de risque et a été capable de le gérer par la mise en place de mesures préventives et/ou détectives qui sont toujours effectives.	WEB SA a déjà fait face à ce type de risque et a mis en place des actions peu pérennes ou qui ne seraient plus effectives actuellement.	Des signaux clairs sont détectés et présagent une survenance imminente.

Échelle d'impact

Les types d'impacts identifiés sont soit opérationnels, soit légaux, soit réputationnels, soit environnementaux, soit financiers et dans ce cas, valorisés dans l'échelle ci-dessous au point E.

DÉNOMINATION	TYPE D'IMPACT	1	2	3	4	5
A	Opérationnel	Les conséquences sont gérées par les processus prévus en interne.	Les conséquences demandent des ressources supplémentaires mais sont gérées en interne au sein de la direction ou du département.	Les conséquences demandent des ressources supplémentaires mais sont gérés en interne de manière transversale.	Les conséquences doivent être gérées avec des ressources spécialisées externalisées. (implication du Comité de Direction).	Déclenchement d'une crise avec gestion active du Comité de Direction (Gestion en mode « crise »).
B	Legal / Compliance	Non-conformité qui peut être gérée en interne par l'utilisation des processus existants.	Non-conformité nécessitant une intervention interne significative et une analyse approfondie. L'intervention peut être résolue sans intervention externe.	Non-conformité demandant une expertise externe.	Non-conformité nécessitant la mise en place d'actions correctives immédiates avec des ressources externes spécialisées (implication du Comité de Direction).	Non-conformité nécessitant d'appliquer des sanctions et/ ou d'opérer des changements organisationnels.
C	Réputation	L'image de WEB SA peut être affectée pour une courte période par choix et sera gérée dans le cadre de la gestion courante de l'organisation.	L'image de WEB SA peut être affectée pour une courte période par choix et demandera une gestion transversale de l'événement.	L'image de WEB SA peut être affectée pour une courte période et demandera un renforcement des contrôles/ procédures existants pour restaurer et/ou limiter l'impact sur l'image de l'organisation.	L'image de WEB SA sera affectée pour une longue durée et demandera la mise en place d'actions non préexistantes pour restaurer l'image et la confiance auprès des acteurs clés.	L'image de WEB SA sera affectée pour une longue durée et demandera des ajustements stratégiques pour restaurer l'image et la confiance auprès des acteurs clés.
D	Environnement	Aucun dommage environnemental.	Impact environnemental mineur (localisation, gravité, financier, etc.) limité aux plaintes des voisins.	Impact environnemental avec des conséquences à court terme sur l'écosystème, ne durant pas plus d'un an.	Impact environnemental majeur avec des conséquences à court terme sur l'écosystème (eau, sol et voisins).	Impact environnemental critique avec des conséquences à long terme sur l'écosystème (eau, sol et voisins), avec des effets durables qui persistent plusieurs années.
E	Financier (perte de revenus locatif/coûts directs)	0 à 200.000 € de perte (Perte du distribuable de 0 à 1%)	200.000 à 400.000 € de perte (Perte du distribuable de 1 à 3%)	400.000€ à 800.000 € de perte (Perte du distribuable de 3% à 6%)	800.000 à 1.400.000 € de perte (Perte du distribuable de 6% à 10%)	Perte supérieure à 1.400.000 € (Perte du distribuable supérieur à 10%)

Univers des risques

Les 28 risques identifiés sont repris ci-après, regroupés par thématiques.

FACTEURS EXTERNES	STRATÉGIE & GOUVERNANCE			OPÉRATIONS	SUPPORT					
	Stratégique	Gestion du portefeuille d'investissements	Gouvernance & Éthique		Finance	Installations et équipements	Ressources Humaines	Technologie de l'information	Régulatoire	Santé, sécurité et environnement
Risque de non-croissance économique EF1	Risque de valorisation du portefeuille SS1	Risque environnemental SS4	Risque de fraude SS7	Risque de vide locatif OC1	Risque de financement externe S1	Risque d'assurance inadéquate S3	Risque de dépendance du personnel S5	Risque de perturbation opérationnelle S6	Risque de concentration S7	Risque d'aléas climatiques S11
Risque de l'augmentation des taux d'intérêts EF2	Risque de définition & d'implémentation de la stratégie SS2	Risque d'acquisitions SS5	Risque de conflit d'intérêts SS8	Risque de non-obtention des permis OC2	Risque de liquidité réduite des titres S2	Risque de maintenance du portefeuille immobilier S4			Compliance ESG/CSRD S8	
Risque de baisse de la demande de surface commerciale locative EF3	Risque de transition ESG SS3	Risque de développement SS6		Risque d'encodage des contrats OC3					Risque de non-conformité à la réglementation SIR S9	
Risque politique EF4				Risque des parties tierces OC4					Risque de non-conformité du reporting réglementaire S10	
				Risque Crédit client OC5						

Description des risques

FACTEURS EXTERNES

EF1 - RISQUE DE NON-CROISSANCE ÉCONOMIQUE

Description

- Risque d'une croissance économique globale insuffisante, ou nulle, voire une décroissance ayant pour conséquence une diminution du rendement de la SIR et de son distribuable.

Causes

- Apparition d'éléments exogènes (pandémie, guerre, inflation, cataclysme...).
- Croissance insuffisante ou nulle en raison de facteurs externes à la SIR, tels que des pandémies, des guerres, l'inflation, une récession durable en Europe, ou des conditions défavorables du marché immobilier.

Niveau de risque inhérent

Élevé

Mesures et facteurs d'atténuation

- Le Conseil d'administration et l'équipe de management de WEB SA s'efforcent d'apporter constamment une valeur ajoutée au portefeuille de la SIR.
- Les opportunités d'investissements font l'objet d'un examen des informations disponibles (marché, rendements attendus, locataires existants, potentiel...) et influencent la Gouvernance en la matière.

EF2 - RISQUE DE L'AUGMENTATION DES TAUX D'INTÉRÊT

Description

- Risque de volatilité importante des taux d'intérêts ayant pour conséquence une augmentation des charges financières de l'organisation si les crédits à taux variable ne sont pas échangés contre des crédits à taux fixe (par exemple, via des SWAP de taux). Cette majoration des charges pourrait ne pas être entièrement compensée par les augmentations de loyer prévues dans les contrats.
- Le coût de financement de l'entreprise pourrait augmenter à moyen et long terme, en fonction de l'évolution du contexte économique et des décisions des banques centrales, comme la BCE pour l'Union Européenne.
- La hausse des taux d'intérêt aurait un effet négatif sur la valeur nette des actifs et sur les résultats de l'entreprise au cours de chaque période affectée par cette augmentation des taux à court terme.

Causes

- La société finance principalement ses activités par des emprunts, souvent à taux variable, ce qui la soumet à un risque financier en cas d'augmentation des taux Euribor à court terme.
- La résiliation anticipée des couvertures de taux d'intérêt ou l'imposition d'appels de marge par les banques augmente le risque financier.
- Un excès de couverture peut également représenter un risque, entraînant des coûts inutiles.
- Les opérations de couverture des taux d'intérêt sont incertaines, dépendant d'anticipations sur l'évolution des marchés financiers dans un contexte économique global instable et influencé par les politiques monétaires internationales.
- La volatilité des taux d'intérêt peut être accentuée par l'évaluation des banques du ratio « Loss given default » selon les normes de Bâle II, surtout en l'absence de garanties sur les emprunts.

Niveau de risque résiduel

Élevé

Échelle d'impact

400.000 à 800.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 3% à 6%

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

- WEB SA adapte sa politique de couverture à raison de la transformation de sa politique de financement, de l'évolution sur les marchés financiers des taux d'intérêts et de la maturité respective de son endettement en regard de celle des instruments de couverture de taux d'intérêts flottants.
- Maintien en 2025 de la proportion d'emprunts souscrits à taux fixes, diminution de la proportion d'emprunts à taux variables non couverts.
- Politique dynamique de suivi de l'évolution des taux avec les salles des marchés ayant conduit à la souscription progressive d'outils de couverture des taux variables Euribor afin d'atteindre un taux de couverture des crédits à taux variables de 83,6% au 31 décembre 2025. Ces couvertures de taux permettant soit l'échange de taux variable contre taux fixe (SWAP), ou de plafonner le taux variable à l'aide de dérivés. D'autres couvertures avec départs futurs ont été souscrites en 2025 et seront effectives en 2026, maintenant, à montant de crédits comparable, le taux de couverture dans la fourchette actuelle.
- Rencontres périodiques avec les banquiers afin de gérer leurs bonnes compréhensions de la performance de WEB SA et afin d'anticiper leurs appétences circonstanciées au risque sectoriel et de marché.

Niveau de risque résiduel

Faible

Échelle d'impact

0 à 200.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 0 à 1%

EF3 - RISQUE DE BAISSSE DE LA DEMANDE DE SURFACE COMMERCIALE LOCATIVE

Description

- Risque de baisse de la demande de surface locative immobilière en périphérie ayant pour conséquence l'augmentation des vides locatifs dans le portefeuille de W.E.B et une négociation accrue sur les contrats existants.
- Ce risque entrainerait une diminution des revenus locatifs et une augmentation des espaces vacants qui pourraient réduire le résultat d'exploitation et le dividende par action, tout en gonflant artificiellement le ratio d'endettement.

Causes

- Augmentation de l'offre concurrentielle.
- Les tendances d'achat évoluent rapidement, notamment vers le commerce en ligne.
- En Belgique, l'offre doit s'adapter aux lois locales et aux préférences culturelles, rendant la transition vers le commerce en ligne plus complexe.
- Les enseignes cherchent des espaces de vente plus compacts, adaptés aux stocks réduits exigés par les ventes en ligne.

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

- Certains aspects exogènes (effets aléatoires d'une crise économique, d'une délocalisation d'une chaîne de magasins, d'une fermeture, etc.) de ce risque rendent la maîtrise effective inférieure à la maîtrise procédurale correcte.
- Le type d'immobilier commercial proposé par WEB SA (parc retail à ciel ouverts en périphérie des grandes villes) pratique des niveaux de loyers au m² comparativement plus bas que les centres villes pour ses locataires et connaît des niveaux de rendement élevés dans ses valorisations ; ce type d'immobilier est dès lors moins fortement impacté dans un contexte d'inflation et de taux d'intérêt en augmentation significative.

- La diversification accrue du parc locatif réparti non proportionnellement le risque potentiel sur environ 300 contrats de location, parmi lesquels les 5 plus importants en montant représentent ensemble un revenu locatif de 13,33% du total.
- Des actions sont systématiquement prises pour palier, dans la mesure du possible, à la problématique du vide locatif, il en résulte un taux d'occupation économique à 96,51% au 31 décembre 2025 :
 - screening préventif du parc locatif et anticipation de l'information sur le locataire (contacts personnels),
 - recherche de locataires pour remplir les bâtiments ou examen du potentiel lié à la cession,
 - analyse financière des candidats-locataires,
 - étalement des paiements pour les locataires en difficulté,
 - gratuité locative,
 - révision du loyer,
 - recherche par des agents chargés de la location,
 - prix concurrentiel du m²,
 - de nombreux locataires sont des enseignes importantes ce qui représente une certaine sûreté financière.

Niveau de risque résiduel

Limité

Échelle d'impact

200.000 à 400.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 1 à 3%

EF4 - RISQUE POLITIQUE

Description

- Risque d'absence d'activité de lobbying suffisant pouvant engendrer des retards significatifs dans les projets, des augmentations de coûts ou même de non-obtention de permis, et en raison de changements législatifs ou de procédures administratives prolongées.

Causes

- Modifications potentielles des lois ou des réglementations, combinées à des procédures administratives longues et complexes. Cela pourrait également mener à la non-obtention de permis, en raison de l'évolution des critères ou des exigences réglementaires.

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

- Le caractère exogène du risque le rend difficilement maîtrisable. La Société ne peut avoir d'emprise sur la personne délivrant les permis. La maîtrise est en place dans la gestion du processus en interne mais elle dépend majoritairement de la décision d'un fonctionnaire. Par conséquent, une sollicitation d'un avis de principe, qui diffère rarement de la décision finale, est faite.
- Suivi des dossiers en cours de manière journalière.
- Formation permanente de l'équipe interne afin de s'adapter à la multiplication des procédures.
- Recours à l'avis d'experts pour les cas complexes.
- Obtention du permis d'environnement indispensable à l'exploitation de l'établissement contractuellement à charge du locataire.

Niveau de risque résiduel

Limité

Échelle d'impact

200.000 à 400.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 1 à 3%

52

RISQUES OPÉRATIONNELS

OC1 - RISQUE LOYER / VIDE LOCATIVE

Description

- Risque de vacance locative accrue ayant pour conséquence une perte de revenus locatifs, une renégociation des baux existants et une baisse de la juste valeur du portefeuille.

Causes

- L'évolution de l'offre et de la demande sur le marché qui pourrait entraîner des renégociations de baux en raison de la conjoncture économique difficile.
- L'inflation élevée et l'augmentation des coûts de l'énergie exercent également une pression sur les locataires.
- Une dégradation des indicateurs de mesures de performance énergétiques des biens en portefeuille.
- Concentration de biens avec des mono locataires.

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

- Screening préventif des locataires, recherche active de nouveaux locataires, et analyse financière des candidats.
- Révisions de loyer, prix concurrentiels et insertion de garanties personnelles dans les baux.
- Le Conseil d'administration surveille l'impact de l'e-commerce sur les investissements retail, sans identifier de risques imminents pour le moment, tout en restant vigilant.

Niveau de risque résiduel

Limité

Échelle d'impact

200.000 à 400.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 1 à 3%

OC2 - RISQUE DE RETARD/ NON-OBTENTION DES PERMIS DE CONSTRUCTION**Description**

- Risque de retard ou de non-obtention des permis urbanistique ayant pour conséquence des retards dans les projets de rénovations avec une augmentation des coûts, des revenus locatifs retardés et diminuant in fine le rendement de l'entreprise.

Causes

- Manque de lobbying de la part de WEB SA dans le support pour obtenir une décision favorable.
- Absence de sollicitation d'un avis de principe.

Niveau de risque inhérent

Limité

OC3 - RISQUE D'ENCODAGE DES CONTRATS**Description**

- Risque d'encodage erroné des contrats locatif dans l'outil de gestion immobilière.

Causes

- Erreur humaine.

Niveau de risque inhérent

Limité

OC4 - RISQUE DES PARTIES TIERCES**Description**

- Risques de services défaillants fournis par des parties tierces (banques / fournisseurs y compris la partie informatique, entrepreneurs...) pour le compte de WEB SA ayant pour conséquence des pertes de revenus locatifs, la non-réalisation de projets, l'augmentation des coûts directs...

Causes

- Suivi des prestataires externes insuffisants (opérations/rénovations/ entretiens, services informatiques...).

Niveau de risque inhérent

Faible

Mesures et facteurs d'atténuation

- Contact et support avec un bureau d'urbanisme : garantir la complétude des dossiers soumis.

Niveau de risque résiduel

Limité

Échelle d'impact

200.000 à 400.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 1 à 3%

Mesures et facteurs d'atténuation

- Vérification systématique des encodages de contrat.
- Vérification première facture.
- Vérification communication vers les experts.
- Rapport d'audit interne récurrent sur la gestion locative.

Niveau de risque résiduel

Faible

Échelle d'impact

0 à 200.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 0 à 1%

Mesures et facteurs d'atténuation

- Diversification des entrepreneurs et des chantiers, avec une préférence pour des collaborations historiques et l'évitement des entreprises générales afin de limiter les risques de concentration.
- Émission de bons de commande incluant des conditions générales, ainsi que des pénalités en cas de non-respect des engagements.
- Évaluation informelle des fournisseurs basée sur le respect des budgets et des délais.
- Autonomie de l'outil Adfinity (risque informatique).

Niveau de risque résiduel

Faible

Échelle d'impact

0 à 200.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 0 à 1%

OC5 - RISQUE CRÉDIT CLIENT

Description

- Risque que les clients ne respectent pas leurs obligations financières, comme le paiement des loyers, en raison d'une solvabilité insuffisante, pouvant entraîner des pertes financières pour l'entreprise.

Causes

- Solvabilité insuffisante des clients (surendettement, mauvaise gestion).
- Difficultés économiques (crises, inflation, récession, chômage).
- Évaluation ou garanties inadéquates.

Niveau de risque inhérent

Limité

RISQUES FINANCIERS

S1 - RISQUE DE FINANCEMENT EXTERNE

Description

- Risque lié à la limitation/l'arrêt ou l'augmentation des coûts de financement du besoin en fonds de roulement et des besoins de trésorerie de WEB SA par les banques ayant pour conséquences un ralentissement de la croissance.
- La SIR pourrait connaître un ralentissement de sa croissance par acquisition et être contrainte de revendre des immeubles rentables à des moments inopportuns, ou limiter ses investissements de modernisation.
- Ces contraintes auront pour conséquence d'inciter la SIR à réduire le pay-out ratio pour améliorer son autofinancement.
- Ces contraintes pourraient engendrer un risque d'annulation de crédits ou l'obligation de remboursement anticipé.
- Par ailleurs, l'augmentation du coût des financements bancaires pourrait détériorer le résultat distribuable.

Causes

- L'accès aux financements en fonds propres et dettes bancaires est limité dû au fait que WEB SA approche les seuils de crédit que les banques belges pourraient être disposées à accorder au secteur immobilier Retail. Au 31 décembre 2025, le taux d'endettement est de 45,96%.
- La capacité d'attirer des financements et de négocier leurs coûts dépendra davantage de la performance de WEB SA en termes ESG, mesurée selon des cadres internationaux et exigences régionales.
- L'augmentation des taux d'intérêt et le contexte géopolitique mondial, lié à la guerre en Ukraine, rendent le financement plus incertain et incitent les banques à restreindre leurs crédits.

Mesures et facteurs d'atténuation

- Une évaluation approfondie de la solvabilité des nouveaux clients est effectuée avant tout engagement. Les résultats de cette analyse sont documentés et archivés.
- Creditsafe, un outil de monitoring, est utilisé pour suivre en continu le statut et la solvabilité des clients existants. Il génère des alertes en cas de changements significatifs, comme des dépôts de comptes ou des signes de détérioration financière.

Niveau de risque résiduel

Limité

Échelle d'impact

200.000 à 400.000€ de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 1 à 3%

- Manque de liquidité des titres existants rendant l'accès à des sources alternatives de financement moins disponibles.
- Défaut d'une banque stratégique finançant les activités de WEB SA.

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

- Recherche d'autres sources de financement potentiellement à plus long terme via des augmentations de capital.
- Prise en compte des réglementations ESG et des relations avec les parties prenantes dans un cadre normatif de transition.
- Suivi opérationnel du budget annuel et des prévisions trimestrielles de trésorerie pour piloter le besoin de financement à court terme.
- Durée moyenne des crédits supérieure à 4 années et réserve de crédits bancaires disponibles de 22,9 M€ au 31 décembre 2025.

Niveau de risque résiduel

Faible

Échelle d'impact

0 à 200.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 0 à 1%

S2 - RISQUE DE LIQUIDITÉ RÉDUITE

Description

- Risque de liquidité réduite des actions de WEB SA sur le marché causé par le faible niveau d'activité sur le marché pouvant limiter les opportunités d'achat ou de vente. Cela peut réduire l'attrait pour les investisseurs, car la difficulté d'acheter ou de vendre des actions peut dissuader des investissements plus importants, ce qui à son tour peut contribuer à une vélocité plus faible et une volatilité accrue.

Causes

- Compte tenu du nombre d'actions en « Free Float », WEB SA connaît une faible liquidité de ses actions.

Niveau de risque inhérent

Élevé

RISQUES RÉGULATOIRES

S10 - RISQUE DE NON-CONFORMITÉ DU REPORTING RÉGLEMENTAIRE

Description

- Risque de non-conformité dans le reporting réglementaire des organisations (Reporting comptable - IFRSS - BEGAAP / reporting EMIR/ GDPR/CSRD...).

Causes

- Erreur dans l'établissement du reporting.
- Manquement des deadlines de reporting.

Niveau de risque inhérent

Faible

S7 - RISQUE DE CONCENTRATION > 20%

Description

- Risque de concentration de ses actifs consolidés au sein d'un seul ensemble immobilier supérieur à 20% ayant pour conséquence la perte du statut SIR de la société.

Causes

- Une opération d'acquisition ou vente sans anticipation de l'impact sur le ratio de concentration du portefeuille de la SIR.
- Au 31 décembre 2025, les actifs de la SIR incluent une propriété (City Nord à Gosselies) représentant 17,42% de son portefeuille total, ce qui reste sous le seuil légal de 20%. Cependant, un changement de valeur de ce bien pourrait rapprocher la SIR du seuil de concentration, augmentant le risque réglementaire.

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

- WEB SA a signé un nouveau contrat de liquidité avec KBC, et s'est assuré des services d'un nouvel analyste ciblant le marché Retail afin de promouvoir sa notoriété auprès de cette nouvelle cible d'actionnaires potentiels. La Société participe à des tours de table organisés par certains institutionnels.

Niveau de risque résiduel

Élevé

Échelle d'impact

L'image de WEB SA sera affectée pour une longue durée et demandera la mise en place d'actions non préexistantes pour restaurer l'image et la confiance auprès des acteurs clés (institutionnels).

Mesures et facteurs d'atténuation

- Validation du système et des données par l'auditeur interne.
- Validation des comptes pas l'auditeur externe.

Niveau de risque résiduel

Faible

Échelle d'impact

0 à 200.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 0 à 1%

Mesures et facteurs d'atténuation

- Chaque extension du portefeuille est préalablement évaluée par les organes de gouvernance de la SIR, avec une marge de sécurité allant jusqu'à 19%. Le CFO et la CAO calculent chaque impact d'investissement ou désinvestissement potentiel afin de garantir un contrôle sur le taux de concentration.
- Communication trimestrielle avec les experts immobiliers et détermination des ratios de concentration.

Niveau de risque résiduel

Faible

Échelle d'impact

0 à 200.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 0 à 1%

S8 - RISQUE DE NON-CONFORMITÉ ESG/CSRD

Description

- Le changement apporté à la directive CSRD par la directive Domino a entraîné un allègement des obligations de notre société en matière d'échéances et de reporting. Cependant, afin de préserver notre crédibilité et notre engagement auprès des parties prenantes, nous avons décidé de maintenir notre implication active dans la décarbonation et de publier notre rapport selon le format VSME.

Causes

- La transition vers un modèle économique à émissions nettes nulles et à l'atteinte des objectifs de développement durable est influencée par un renforcement des réglementations, des avancées techniques et des attentes croissantes des parties prenantes.
- Incapacité matérielle à pouvoir collecter les données pertinentes de consommation auprès de locataires de notre portefeuille immobilier exigeant un niveau d'extrapolation.

Niveau de risque inhérent

Limité

S9 - RISQUE DE NON-CONFORMITÉ À LA RÈGLEMENTATION SIR

Description

- Risque de non-respect des obligations de conformité SIR ayant pour conséquences la perte du statut de SIR et qui exigerait une réévaluation des prêts et investissements, affectant ainsi les conditions de financement, les lignes de crédit et les coûts d'emprunt en raison des clauses de changements défavorables.
- Cette perte du statut SIR aurait des conséquences négatives sur les résultats financiers, l'image de la société et la valorisation de ses actions.

Causes

- Un manquement aux exigences réglementaires pourrait entraîner des amendes imposées par l'autorité de régulation.
- Variation importante de l'actif et dépassement des ratios Actif/dettes des SIR.
- Les changements rapides et variés des législations, ainsi que leurs interprétations, exposent la société à des procédures juridiques et des arbitrages potentiels.
- Non-conformité dans la distribution du dividende.

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

- L'allègement opérationnel permet de réduire les contraintes de délais et les coûts à court terme, mais des risques subsistent en matière de qualité et traçabilité des données, ainsi que de perception externe du reporting.
- Pour adresser ces risques, nous renforçons la gouvernance des données ESG, assurons la collecte et la vérification des indicateurs de décarbonation et alignons le contenu du rapport sur nos objectifs de durabilité, tout en utilisant le format VSME. Depuis 2024, nous avons recruté une responsable Durabilité, laquelle travaille de concert avec CO2Logic et assistée en 2025 par Deloitte pour la production de l'exercice de double matérialité.

Niveau de risque résiduel

Faible

Échelle d'impact

0 à 200.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 0 à 1%

Mesures et facteurs d'atténuation

- Le ratio d'endettement est calculé et surveillé chaque mois pour s'assurer qu'il respecte les limites réglementaires et internes.
- Les lignes de crédit disponibles et les conditions des financements en cours (taux d'intérêt, échéances, garanties) sont suivies en continu afin de garantir une gestion optimale de la trésorerie.
- La distribution des dividendes est contrôlée régulièrement pour s'assurer qu'elle est conforme aux politiques internes, aux règlements légaux, et qu'elle respecte les critères de solvabilité.
- Une société externe spécialisée (comme Lime & Artéo, cabinets d'avocats) fournit des mises à jour régulières sur les évolutions législatives et réglementaires pouvant affecter les activités de l'entreprise.
- La FSMA (Autorité des services et marchés financiers) émet des alertes et informations pertinentes qui sont suivies pour s'assurer de la conformité et anticiper les évolutions dans la régulation financière.

Niveau de risque résiduel

Faible

Échelle d'impact

Les conséquences doivent être gérées avec des ressources spécialisées externalisées. (Implication du Comité de Direction).

RISQUES SANTÉ, SÉCURITÉ ET ENVIRONNEMENT (SSE)**S11 - RISQUE D'ALÉAS CLIMATIQUES****Description**

- Risque de dommages et destructions des biens de WEB SA ayant pour conséquence des pertes de revenus locatifs et des coûts significatifs de réparations.

Causes

- Augmentation des événements extrêmes.
- Faible anticipation de ce type d'évènement pour les bâtiments plus anciens.
- Les changements climatiques, notamment des conditions météorologiques plus extrêmes (températures élevées, pluies intenses, vents violents), fragilisent les toitures en revêtements bitumeux, augmentant leur usure prématurée.

Niveau de risque inhérent

Limité

S5 - RISQUE DE DÉPENDANCE DU PERSONNEL**Description**

- Risque de dépendance de l'organisation sur des personnes clés ayant pour conséquence une déstabilisation de l'organisation interne, une perte de compétence, une perte d'expérience ainsi qu'un effet négatif sur la capacité opérationnelle.

Causes

- Peu ou pas de back-up pour les fonctions clés en raison de la taille modeste de WEB SA dans le secteur des SIRs, tout en connaissant les mêmes obligations que tout autre société du même secteur.
- Une politique de rémunération qui peut apparaître non compétitive par rapport au marché pour des postes à responsabilités équivalentes.
- Les exigences de performance peuvent inciter à des comportements contraires aux normes et à la stratégie de WEB SA.

Mesures et facteurs d'atténuation

- Contrôle des infrastructures de gestion des eaux et des toitures : Installation de bassins d'orage pour la gestion de l'eau, dont des bassins de percolation. De plus, presque tous les bâtiments sont équipés de toitures plates.
- Mise en place de contrats d'assurance couvrant les dégâts climatiques avec une garantie de remise à neuf.
- Assurances de garantie liées à la perte d'exploitation.

Niveau de risque résiduel

Faible

Échelle d'impact

0 à 200.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 0 à 1%

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

- Un plan de succession a été approuvé pour le remplacement des dirigeants et des managers.
- Un cabinet indépendant a évalué la politique de rémunération des dirigeants de la Société.

Niveau de risque résiduel

Limité

Échelle d'impact

200.000 à 400.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 1 à 3%

INSTALLATIONS ET ÉQUIPEMENTS

S3 - RISQUE D'ASSURANCE INADÉQUATE

Description

- Risque d'absence/incohérence des polices/couvertures d'assurance pour les immeubles/sites en cas de sinistres ayant pour conséquence des pertes financières.

Causes

- Survenance d'un sinistre majeur affectant l'un ou l'autre des immeubles.
- Absence de revue régulière des polices d'assurances couvrant les immeubles du portefeuille.

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

- WEB SA a mis en place des assurances « valeur à neuf » pour l'ensemble de ses actifs, revues périodiquement.
- Ces assurances couvrent les biens immobiliers, ainsi que le contenu et la perte d'exploitation si nécessaire.
- Des courriers circulaires sont envoyés aux locataires pour collecter des informations sur la protection incendie et les attestations associées.
- La majorité des baux inclut une clause d'abandon de recours, garantissant que WEB SA sera indemnisée en cas de non-assurance des locataires.
- Pour certains sites, comme Rhode-Saint-Genèse, la police d'assurance couvre le bien, son contenu et le risque locatif, avec les coûts répercutés sur les locataires.

Niveau de risque résiduel

Faible

Échelle d'impact

0 à 200.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 0 à 1%

S4 - RISQUE DE MAINTENANCE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Description

- Risque d'absence/ défaillance de la maintenance/conformité réglementaire des immeubles du portefeuille ayant pour conséquence une augmentation des coûts de réparations, des vides locatifs plus élevés et une dégradation de la valorisation des immeubles ainsi que du distribuable.

Causes

- Absence de vue exhaustive (cadastre) sur le parc immobilier.
- Budget de maintenance trop faible et arbitrage nécessaire dans le choix des réparations à réalisées.

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

- Cadastre immobilier pour l'ensemble du portefeuille en cours.
- Arbitrage du cycle de vie des immeubles avec cessions des immeubles considérées comme obsolètes.

Niveau de risque résiduel

Limité

Échelle d'impact

200.000 à 400.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 1 à 3%

TECHNOLOGIE DE L'INFORMATION

S6 - RISQUE DE PERTURBATION OPÉRATIONNELLE LIÉE À L'IT/ CYBERSÉCURITÉ

Description

- Risque d'indisponibilité des systèmes d'information (comptable, serveurs, email, site web...) ayant pour conséquence une entrave momentanée au bon fonctionnement des départements de l'organisation, un ralentissement des activités journalières et dans la publication des documents relatifs aux obligations de reporting.

Causes

- Les technologies utilisées par WEB SA pourraient ne pas fonctionner comme prévu et présenter des bugs ou défauts dans leurs utilisations.
- La défaillance des systèmes d'information et les attaques de cybercriminalité pourraient également être à l'origine de perturbation opérationnelle.

Niveau de risque inhérent

Élevé

Mesures et facteurs d'atténuation

- Externalisation dans le data center de Proximus de l'ensemble des données numériques de la Société avec sauvegarde permanente.
- Validation du système et des données par l'auditeur interne.
- Système de back-up externalisé et quotidien permettant un redémarrage rapide.
- Un audit interne «Cybersecurity» a été réalisé en 2024 à la demande du Conseil d'administration suite auquel un plan d'actions a été élaboré et fait l'objet d'une mise en œuvre avec une migration vers M365 en 2026 présentant une architecture Zero trust intégrée par défaut, une surveillance 24/7 et détection avancée des menaces via Microsoft Defender, une gestion des identités centralisée...

Niveau de risque résiduel

Limité

Échelle d'impact

200.000 à 400.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 1 à 3%

STRATÉGIQUE

SS1 - RISQUE DE VALORISATION DU PORTEFEUILLE

Description

- Risque de sur/sous-évaluation du portefeuille immobilier ayant pour conséquence un impact sur les ratios financiers de l'organisation (actif/dette, etc.).
- Impact négatif sur le résultat net, sur la valeur de l'actif net et sur le ratio d'endettement, sans toutefois impacter le revenu distribuable de l'exercice.

Causes

- Les fluctuations de la valeur des biens, qu'elles soient à la hausse ou à la baisse, reflètent le contexte inflationniste et les mesures monétaires des banques centrales, lesquelles provoqueraient une hausse marquée des taux d'intérêt dans les circonstances où leur intervention créerait une incertitude sur les places financières. Ces facteurs peuvent affecter de manière variable les taux de capitalisation appliqués par les experts immobiliers à différents segments du marché immobilier.
- Une communication incomplète des informations immobilières vers l'expert immobilier empêche une valorisation en connaissance de cause.
- Faible/trop faible investissement dans les éléments ayant un impact sur les émissions carbone des biens en portefeuille.

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

- Revue et réconciliation par la directrice opérationnelle du fichier de suivi immobilier avant envoi vers l'expert immobilier.
- Évaluation trimestrielle de la juste valeur des immeubles de placement par l'Expert Immobilier, incluant l'analyse des baux et travaux récents communiqués, ainsi que des visites périodiques des sites.

Niveau de risque résiduel

Limité

Échelle d'impact

L'image de WEB SA peut être affectée pour une courte période.

SS2 - RISQUE DE DÉFINITION ET IMPLÉMENTATION DE LA STRATÉGIE

Description

- Risque d'opérationnalisation inadéquate de la stratégie de croissance de l'organisation ayant pour conséquence une diminution du rendement de la SIR et de son distribuable.

Causes

- Inertie organisationnelle reposant sur le portefeuille existant.
- Définition /vision peu claire de la stratégie au sein de la direction / non-interprétée de la même façon.

Niveau de risque inhérent

Élevé

Mesures et facteurs d'atténuation

- Ciblage opportuniste des biens mais une stratégie de développement a été établie concernant les immeubles commerciaux de périphérie / Semi-industriel logistique et des surfaces de bureau.

SS3 - RISQUE DE TRANSITION ESG

Description

- Risque que la stratégie de WEB SA ne prenne pas suffisamment en compte les exigences du marché relatives à la décarbonisation et la diminution de l'impact environnemental de l'organisation.

Causes

- Mise en application de la stratégie inadéquate.
- Refus, impossibilité d'engager des investissements conséquents en vue d'atteindre les exigences de décarbonisation.

Niveau de risque inhérent

Élevé

Mesures et facteurs d'atténuation

- La définition d'une roadmap stratégique est en cours de réflexion.

GESTION DU PORTEFEUILLE D'INVESTISSEMENTS

SS4 - RISQUE ENVIRONNEMENTAL

Description

- Risque de sous-évaluation des risques environnementaux lors de l'acquisition ou de réalisation de travaux par WEB SA sur ces sites.

Causes

- Le sous-sol de la région de Charleroi a été abondamment exploité par l'industrie charbonnière et sidérurgique. Il se pourrait que WEB SA détienne des bâtiments situés dans une zone présentant de la pollution.

- Validation des investissements par la direction effective jusqu'à 2,5 millions d'euros, avec approbation du Conseil d'Administration au-delà de ce seuil.
- Screening préventif des locataires, recherche active de nouveaux locataires, et analyse financière des candidats.
- Révisions de loyer, prix concurrentiels et insertion de garanties personnelles dans les baux.
- Le Conseil d'administration surveille l'impact de l'e-commerce sur les investissements retail, sans identifier de risques imminents pour le moment tout en restant vigilant.

Niveau de risque résiduel

Limité

Échelle d'impact

200.000 à 400.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 1 à 3%

- Réalisation d'un premier inventaire partiel du Scope 3, basé sur la consommation au m², sans lien direct avec la performance énergétique.
- Réalisation de l'exercice de double matérialité réalisé en 2025.
- Programme complet de réfection des immeubles au niveau toiture/isolation/etc. en cours depuis 6 ans.
- Une réflexion portant sur la vente des immeubles « trop énergivores » a également été réalisée.
- Des contrôles sont en cours de mise en place et devrait réduire l'impact et la probabilité du risque dans le futur.

Niveau de risque résiduel

Élevé

Échelle d'impact

L'image de WEB peut être affectée pour une courte période et demandera un renforcement des contrôles/ procédures existants pour restaurer et/ou limiter l'impact sur l'image de l'organisation.

- Pendant de nombreuses années, l'amiante a été utilisée dans diverses applications mais, depuis le 1^{er} janvier 2005, l'utilisation et la mise sur le marché de produits contenant de l'amiante est totalement interdite, que ce soit en Belgique ou dans l'ensemble de l'union européenne.
- Information partielle communiquée par le vendeur lors de l'acquisition d'un bien.
- Activité de Due Diligence insuffisante lors de l'acquisition sur les différents risques environnementaux probables.

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

- Lors de la mise en route de tout nouveau chantier une étude géotechnique est réalisée en cas de doute et une analyse systématique du pouvoir portant du sol avant toute nouvelle construction (étude de sol).

SS5 - RISQUE D'ACQUISITIONS**Description**

- Risque relatif au ciblage et la détermination de la cible ayant pour conséquence une dégradation de la rentabilité de l'acquisition.

Causes

- Choix et critères applicables dans la détermination de la cible.
- Analyse Due diligence (Commerciale/ Financière / Technique) et analyse rentabilité d'un projet.
- Manque de suivi du projet.
- Inflation et augmentation des coûts.

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

- Analyse de rentabilité systématique réalisée par le CFO avant tout investissement et partagée avec les instances.
- Réalisation de due diligence comptable, fiscale et légale.

SS6 - RISQUE DE DÉVELOPPEMENT**Description**

- Risque de surcoûts, de retards dans les projets ou de non-conformité environnementale, pouvant entraîner des sanctions, des impacts réputationnels, une dégradation de la rentabilité.

Causes

- Mauvaise analyse technique du projet.
- Analyse rentabilité d'un projet.
- Manque de suivi du projet.
- Inflation et augmentation des coûts.
- Lors de projets de développement, notamment de construction sur de nouveaux terrains, il peut exister des problèmes environnementaux imprévus, tels que des pollutions résiduelles ou la présence de polluant dans le sol.

- WEB SA s'assure contractuellement que la responsabilité incombe au preneur dans l'éventualité où son activité comporterait un risque avéré de pollution.

Niveau de risque résiduel

Limité

Échelle d'impact

200.000 à 400.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 1 à 3%

- Réalisation d'un audit technique externe et commercial préalable pour évaluer la faisabilité et les risques liés à chaque projet.
- Validation des investissements par la direction effective jusqu'à 2,5 millions d'euros, avec approbation du Conseil d'Administration au-delà de ce seuil.
- Ciblage opportun des biens toutefois une stratégie de développement a été établie concernant les immeubles commerciaux de périphérie / Semi-industriel logistique et des surfaces de bureau.
- Analyse de solvabilité des locataires et des contrats en cours par le CAO.
- Audit interne en 2025 des processus d'acquisition par l'auditeur interne présentée au Comité d'Audit.
- Acquisition focus sur des biens avec des locataires déjà présents dans le portefeuille de WEB SA.

Niveau de risque résiduel

Limité

Échelle d'impact

200.000 à 400.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 1 à 3%

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

- Réalisation systématique d'une analyse technique approfondie par des experts externes pour les rénovations lourdes, incluant des sondages techniques (carottages) pour évaluer l'état des structures existantes.
- Travail systématique sur la base de devis détaillés, avec métrés réalisés par un architecte pour garantir une estimation précise des coûts.

Niveau de risque résiduel

Limité

Échelle d'impact

200.000 à 400.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 1 à 3%

GOUVERNANCE ET ÉTHIQUE

SS7 - RISQUE DE FRAUDE (INTERNE/EXTERNE)

Description

- Risque de fraude interne ou externe ayant pour conséquence des pertes financières, une perte de la confiance des actionnaires et des parties tierces (banques et autres...).

Causes

- Inadéquation du contrôle interne prévenant ou limitant ce risque.
- Non détection par l'audit interne du risque.

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

- Surveillance active du Compliance Officer, assisté en certaines matières par un cabinet d'avocats externe.
- Procédure d'approbation des dépenses hiérarchisée jusqu'au Président du Conseil d'administration.
- Mise en concurrence des prestataires externes dès dépassement du seuil de 10 k€.
- Audit périodique des procédures d'achat par l'audit interne avec présentation au Comité d'audit.
- Application du principe des 4 yeux pour tout paiement > 25 K€.
- Séparation des pouvoirs en matière de paiement : approbation des factures, préparation des fichiers de paiements des factures par des collaborateurs différents de ceux qui approuvent la mise en paiement.

Niveau de risque résiduel

Faible

Échelle d'impact

0 à 200.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 0 à 1%

SS8 - RISQUE DE CONFLIT D'INTÉRÊT

Description

- Risque de conflit d'intérêt des membres de la direction lors de la prise de décision stratégique ou opérationnelle ayant pour conséquence une remise en cause des décisions prises et potentiellement un abus de bien sociaux (abus de l'argent de l'actionnaire).

Causes

- La direction effective est constituée de plusieurs membres de l'investisseur de référence.

Niveau de risque inhérent

Élevé

Mesures et facteurs d'atténuation

- Surveillance active du Compliance Officer, assisté en certaines matières par un cabinet d'avocats externe.
- Surveillance du Conseil d'administration, en particulier des administrateurs indépendants en matière de conflits d'intérêt.
- Publication dans le rapport financier annuel des PV de Conseil où un conflit d'intérêt a été avéré et contrôle par auditeur externe du respect du Code des Sociétés et des Associations en matière de conflits d'intérêts.

Niveau de risque résiduel

Faible

Échelle d'impact

L'image de WEB peut être affectée pour une courte période et demandera un renforcement des contrôles/ procédures existants pour restaurer et/ou limiter l'impact sur l'image de l'organisation.



→ Site 09 - Gosselies - Rue du Chemin de Fer - 14.698 m² bâtis - Commerces

08

RAPPORT IMMOBILIER

64



→ Site 23 - Gosselies - Route Nationale V - 5.025 m² bâtis - Commerces

Évaluation du portefeuille par l'Expert Immobilier^{1,2}

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, nommé pour un mandat de 3 ans renouvelable.

Pour cette mission, au 31 décembre 2024 elle est représentée par Monsieur Pieter Paepen.

Pour sa mission, la rémunération annuelle de l'expert est de 70.125 € HTVA.

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



Site 08 - Courcelles - Rue de la Glacière 12 -
33.378 m² bâtis - Logistique



Site 32 - Gosselies - Rue de la Pépinière -
149.428 m² - Commerces



Site 53 - Auvelais - Espace 58 - Rue de l'Essor 1 -
10,767 m² bâtis - Commerces

¹ 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.
² hors capitaux assurés pour les biens en copropriété



Bruxelles, le 2 février 2026

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 en application de la loi du 12 mai 2014 sur les Sociétés Immobilières Réglementées, vous avez mandaté CBRE SA 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 SA.

Selon l'usage, notre mission s'est basée sur les renseignements communiqués par Warehouses Estates Belgium S.A. 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.

La vente d'un immeuble est en théorie soumise aux droits de transfert. Ce montant dépend entre autres du mode de cession, du type d'acheteur et de la localisation géographique du bien. Ce montant n'est connu qu'une fois la vente conclue. En Belgique, en tant qu'experts immobiliers indépendants nous pouvons admettre que, sur la base d'un échantillon représentatif de biens situés sur le marché belge, il ressort que le coût moyen des transactions s'élevait à 2,5% pour la vente d'immeubles dont la valeur dépassait 2.500.000 EUR.

Ainsi, pour les bâtiments d'une valeur supérieure à 2.500.000 EUR, nous appliquerons des frais d'acquisition de 2,5% entre la valeur d'investissement et la juste valeur (« Fair Value ») telle que définie par la norme comptable internationale IAS 40. Ce pourcentage pourra, si nécessaire, être révisé périodiquement par tranches de 0,5%, dans la mesure où une telle variation est constatée sur le marché institutionnel.

Pour les immeubles d'une valeur inférieure à 2.500.000 EUR, ce sont les droits d'enregistrement régionaux qui s'appliquent entre la juste valeur et la valeur d'investissement. Toutefois, certains de ces actifs au sein du portefeuille de Warehouses Estates Belgium S.A. peuvent être considérés comme appartenant à des clusters d'investissement cohérents, dont la valeur groupée dépasse le seuil des 2.500.000 EUR. La qualification d'un groupe d'actifs en un cluster est définie selon la probabilité qu'un investisseur les acquière ensemble plutôt que séparément. Les critères de regroupement peuvent être géographiques (actifs localisés les uns à côté des autres) et/ou sectoriels (typiquement les sites hébergeant des supermarchés, qui constituent une classe d'actifs propice aux « package deals »). Sur base de discussions avec Warehouses Estates Belgium S.A., nous appliquons à ces actifs les frais de transaction à 2,5%.

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 SA au 31 décembre 2025 s'élève à :

349.964.991 €

(Trois cent quarante-neuf millions neuf cent soixante-quatre mille neuf cent nonante et un euros)

Sur base de ces mêmes éléments, nous confirmons que la juste valeur (« Fair Value ») du patrimoine immobilier de Warehouses Estates Belgium S.A. expertisé par CBRE SA au 31 décembre 2025 s'élève à :

339.900.021 €

(Trois cent trente-neuf millions neuf cent mille vingt et un euros)

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

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

Pieter Paepen MRICS
Senior Director
Head of Valuation Services Belgium & Luxembourg
Pour CBRE Valuation Services



Valorisation générale au 31-12-2025

Site	Propriétés	Année de construction / rénovation	Surface Bâtie	Valeur investissement	Juste Valeur	Taux occupation ¹	% portfolio ²	Loyer Net	VLE ³	Rendement Potentiel ⁴
	IMMEUBLES LOGISTIQUES									
03	Gosselies - Av. des Etats-Unis 90	1999-2007	623 m²	1.403.480 €	1.247.538 €	100%	0,40%	137.298 €	114.890 €	9,78%
05	Gosselies - Ch. de Fleurus 157	1974-1975-1996-2008-2013	19.023 m²	10.898.583 €	10.632.764 €	100%	3,11%	844.600 €	811.929 €	7,75%
08	Courcelles - Rue de la Glacerie 12	1920-1980-1990-2005-2013	33.378 m²	9.553.761 €	9.320.742 €	100%	2,73%	1.146.233 €	971.016 €	12,00%
11	Gosselies - Rue de l'Escasse	1960	4.121 m²	1.264.176 €	1.123.712 €	81,84%	0,36%	307.490 €	375.743 €	29,72%
12	Fleurus - Av. de l'Espérance 1	1992	3.822 m²	1.555.911 €	1.383.032 €	100%	0,44%	144.946 €	129.948 €	9,32%
17	Gosselies - Aéroport	1995-2001	30.466 m²	10.453.234 €	10.198.277 €	55,33%	2,99%	465.307 €	756.703 €	8,04%
24	Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	1988-2000-2002-2006-2012	8.809 m²	5.949.285 €	5.804.180 €	100%	1,70%	536.481 €	468.388 €	9,02%
30	Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	1950-2010	13.568 m²	4.346.631 €	4.240.616 €	100%	1,24%	506.241 €	467.404 €	11,65%
33	Gosselies - Av. Jean Mermoz 29	1992-1995-2006-2007-2013	20.589 m²	15.097.211 €	14.728.986 €	94,54%	4,31%	1.252.270 €	1.130.533 €	9,36%
52	Houdeng - Rue de la Reconversion	2003	5.918 m²	5.934.486 €	5.789.742 €	100%	1,70%	420.000 €	391.798 €	7,08%
54	Fleurus - Av. Alexandre Fleming 3	1970-2016	16.371 m²	12.004.287 €	11.711.500 €	100%	3,43%	947.335 €	972.287 €	7,89%
	TOTAL		156.688 m²	78.461.045 €	76.181.089 €	92,71%	22,42%	6.708.200 €	6.590.639 €	9,29%
	IMMEUBLES DE BUREAUX									
15	Rhode-St-Genèse - Ch. de Waterloo 198	1992	7.518 m²	12.680.116 €	12.370.845 €	76,86%	3,62%	842.353 €	994.690 €	8,64%
18	Charleroi - Bd Joseph II 38-40-42	996-2007	2.498 m²	2.502.012 €	2.440.987 €	100%	0,71%	302.313 €	224.820 €	12,08%
22	Gosselies - Rue de Namur 138	1920-2011-2012-2013	1.230 m²	1.370.070 €	1.217.840 €	100%	0,39%	109.345 €	104.550 €	7,98%
51	Alleur - Rue Alfred Deponthière 40	2019	5.243 m²	12.625.673 €	12.317.730 €	100%	3,61%	1.292.985 €	939.120 €	10,24%
	TOTAL		16.489 m²	29.177.871 €	28.347.402 €	89,95%	8,34%	2.546.995 €	2.263.180 €	9,60%
	TERRAINS									
28	Loverval - Ch. de Philippeville		Projet	326.228 €	289.980 €	100%	0,09%	- €	- €	0,00%
29	Gerpennes - Ch. de Philippeville 212		Projet	1.354.619 €	1.204.106 €	100%	0,39%	74.580 €	74.580 €	5,51%
33	Gosselies - Av. Jean Mermoz 29		Parking	1.131.769 €	1.104.165 €	100%	0,32%	115.248 €	92.000 €	10,18%
	TOTAL		0 m²	2.812.616 €	2.598.251 €	100,00%	0,80%	189.828 €	166.580 €	6,88%

1 sur loyer réel
2 sur base de la valeur d'investissement déterminée par l'Expert Immobilier
3 Estimation de la valeur locative estimée par l'Expert Immobilier
4 Le rendement potentiel est calculé en divisant la somme du loyer passant (LP) sur les surfaces louées et la valeur locative estimée (VLE) sur surfaces vacantes par la Valeur d'Investissement. [(LP sur surfaces louées)+(VLE sur surfaces vides)]/(Valeur d'Investissement)

Site	Propriétés	Année de construction / rénovation	Surface Bâtie	Valeur investissement	Juste Valeur	Taux occupation ¹	% portfolio ²	Loyer Net	VLE ³	Rendement Potentiel ⁴
	IMMEUBLES COMMERCIAUX									
02	Couillet - Rte de Philippeville 196-206	2006	3.075 m ²	3.549.289 €	3.462.721 €	100%	1,01%	280.516 €	256.500 €	7,90%
04	Nalinnes - Bultia	1998-1999-2003-2016	1.862 m ²	4.404.968 €	4.297.530 €	85,76%	1,26%	307.994 €	341.845 €	8,15%
09	Gosselies - Rue du Chemin de fer	2008-2011	13.098 m ²	22.879.691 €	22.321.650 €	100%	6,54%	1.623.444 €	1.401.220 €	7,10%
10	Gosselies - Demanet	1920-2011-2013 + 2005	17.009 m ²	26.826.343 €	26.172.043 €	100%	7,67%	1.696.940 €	1.662.560 €	6,33%
13	Gosselies - City Nord	de 1980 à 2017	33.329 m ²	52.166.332 €	50.893.985 €	100%	14,91%	3.916.188 €	3.467.735 €	7,51%
20	Courcelles - Av. Général de Gaulle 16-20	1950-2004	2.537 m ²	2.459.713 €	2.186.412 €	100%	0,70%	188.682 €	198.835 €	7,67%
21	Gerpinnes - Ch. de Philippeville 193	1920-2001	581 m ²	1.062.688 €	1.036.769 €	100%	0,30%	73.356 €	77.395 €	6,90%
23	Gosselies - RN 5	1980-2002-2012	5.025 m ²	9.568.734 €	9.335.351 €	100%	2,73%	751.014 €	641.125 €	7,85%
26	Lodelinsart - Ch. de Bruxelles 296	1987	4.444 m ²	3.034.437 €	2.960.426 €	100%	0,87%	241.668 €	201.011 €	7,96%
32	Gosselies - Chotard	2000-2001-2002-2007	9.256 m ²	15.598.324 €	15.217.877 €	91,16%	4,46%	1.152.488 €	1.051.232 €	8,11%
34	Gosselies - Rue des Bancroix	2002	3.187 m ²	8.805.331 €	8.590.567 €	100%	2,52%	633.674 €	581.415 €	7,20%
35	Jumet - RN 5	1993-1997-2008-2011	1.895 m ²	2.746.040 €	2.679.063 €	100%	0,78%	182.473 €	191.950 €	6,64%
36	Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	1930-1968-1988-1996	1.530 m ²	1.909.666 €	1.697.481 €	100%	0,55%	124.471 €	164.475 €	6,52%
37	Gerpinnes - Rue du Bultia 85-87	2013	6.082 m ²	15.630.159 €	15.248.935 €	100%	4,47%	978.538 €	849.640 €	6,26%
38	Courcelles - Rue Monnoyer 70	2005-2011-2012	5.719 m ²	7.830.164 €	7.639.183 €	100%	2,24%	629.621 €	562.310 €	8,04%
39	Dampremy - Ch. de Bruxelles 100	2019	6.380 m ²	5.262.232 €	5.133.885 €	100%	1,50%	219.136 €	219.136 €	4,16%
42	Péronnes-lez-Binche - Av. Léopold III 5	2000	3.360 m ²	1.197.281 €	1.064.250 €	0%	0,34%	- €	106.425 €	8,89%
43	Naninne - Ch. de Marche 878-880	inconnu - 2013	3.119 m ²	3.293.667 €	3.213.334 €	100%	0,94%	278.445 €	231.960 €	8,45%
44	Wierde - Ch. de Marche 651-657	1990-1991-2013	2.225 m ²	2.958.917 €	2.886.748 €	100%	0,85%	251.186 €	221.500 €	8,49%
45	Marcinelle - Av. de Philippeville 141-143	2009	2.322 m ²	724.484 €	643.987 €	100%	0,21%	295.640 €	295.640 €	40,81%
46	Jette - Rue H. Werrie 76	2015	1.150 m ²	1.701.569 €	1.512.506 €	100%	0,49%	148.365 €	115.000 €	8,72%
47	Ieper - Paterstraat 5	1704-1922-2015	1.483 m ²	1.658.712 €	1.480.993 €	100%	0,47%	129.483 €	111.225 €	7,81%
48	Tournai - Rue des Chapeliers 20	1935-1998-2007	875 m ²	784.061 €	696.943 €	100%	0,22%	46.500 €	65.625 €	5,93%
49	Peruwelz - Rue Neuve Ch. 86	2010	5.805 m ²	7.550.952 €	7.366.782 €	100%	2,16%	567.448 €	531.485 €	7,51%
50	St-Georges-s/Meuse - Rue Campagne du Moulin 17-57	2010-2014	13.303 m ²	20.292.422 €	19.797.484 €	98,30%	5,80%	1.384.934 €	1.292.508 €	6,96%
53	Sambreville - Espace 98	2002-2007-2012-2016-2018	10.767 m ²	15.617.283 €	15.236.374 €	100%	4,46%	1.016.174 €	976.500 €	6,51%
	TOTAL		159.418 m²	239.513.459 €	232.773.279 €	98,52%	68,44%	17.118.378 €	15.816.252 €	7,26%
	TOTAL GÉNÉRAL		332.595 m²	349.964.991 €	339.900.021 €	96,51%	100,00%	26.563.400 €	24.836.650 €	7,91%

1 sur loyer réel

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

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

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

Analyse du portefeuille au 31-12-2025¹

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

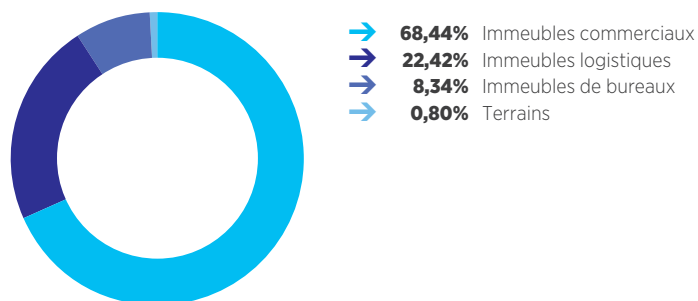
Ceci a également pour but de s'inscrire dans une optique d'amélioration de l'empreinte écologique de ses immeubles.

La diversification du portefeuille s'établit en fonction des critères suivants de sorte à réduire l'impact toujours possible mesuré en termes de coûts de reconversion : le nombre de contrats de location (environ 320),² la qualité intrinsèque des locataires, la variété des secteurs d'activités dans lesquels ces derniers sont actifs, ainsi que la modularité desdits immeubles.

Nature du portefeuille³

Au 31 décembre 2025, le portefeuille se compose de :

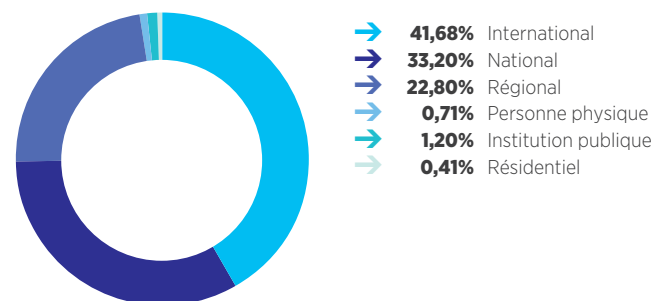
70



Répartition liée à l'échelle de marché des locataires

L'offre immobilière de WEB SA rencontre un fort succès notamment auprès d'entreprises internationales (41,68%). 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 (± 270) permettent de fragmenter de façon sensible le risque débiteur et donc améliore la stabilité des revenus.



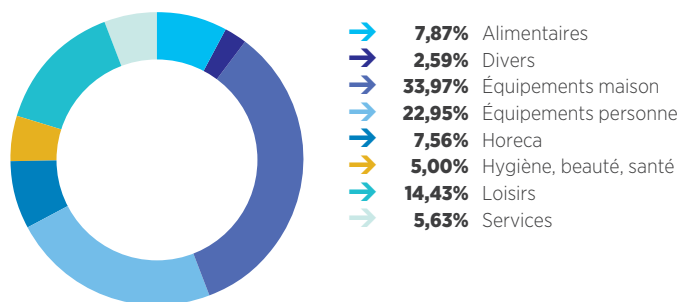
¹ sur base des revenus locatifs de la période pour tous les types de biens sauf mention contraire
² en ne tenant compte que des contrats relatifs aux surfaces locatives (bâtiments et terrains à l'exclusion des totems)
³ sur base de la valeur d'investissement déterminée par l'Expert immobilier

→ **Site 54** - Fleurus - Avenue Alexandre Flemming 1 -
16.371 m² bâtis - Logistique



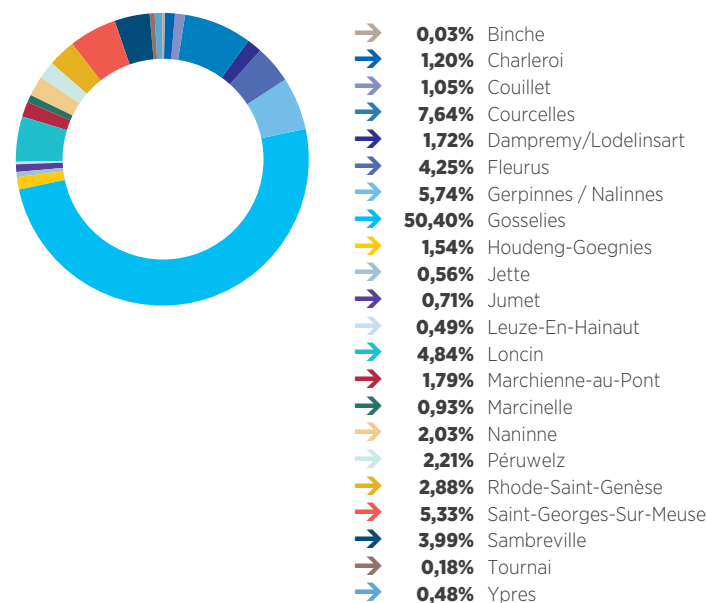
Répartition sectorielle des immeubles commerciaux¹

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



Répartition géographique

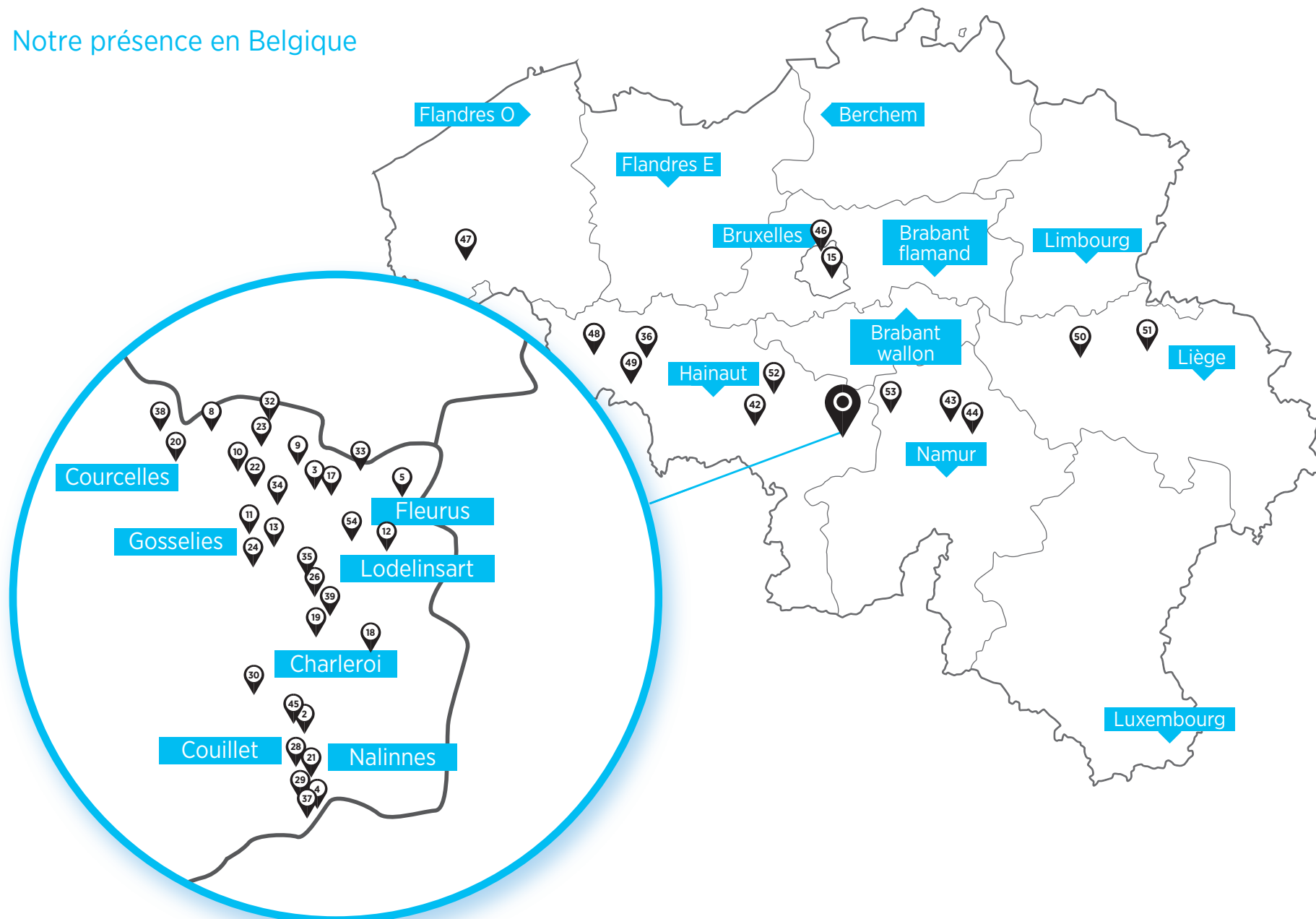
Au 31 décembre 2025, la présence de la SIR en Région flamande s'élève à 3,37% contre 0,56% en Région bruxelloise et 96,07% en Région wallonne. À la même date, les immeubles de placement étaient situés à raison de 50,40% sur Gosselies, en bordure du Brabant wallon, couvrant les secteurs économiques différents que sont les immeubles logistiques, les immeubles commerciaux, les immeubles de bureaux, auxquels s'ajoutent des terrains.



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

Notre présence en Belgique

72



Durée résiduelle des baux¹

Les dates d'échéances sont bien réparties sur les prochaines années : 55,26 des contrats ont une date d'échéance supérieure à 5 ans. La durée résiduelle des baux est estimée en moyenne à 6,74 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.



→ < 5 ans

44,74%



→ Entre 5 et 10 ans

42,11%



→ > 10 ans

13,16%

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

Parmi les contrats arrivant à échéance entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2025, la moitié sont de type Plug & Work ou courte durée (conclus pour des périodes allant de quelques mois à 1 an) et majoritairement renouvelés depuis plusieurs années de manière automatique.

Un tiers des surfaces dont les contrats arrivent à échéance au plus tard au 31 décembre 2026 ont déjà été soit reloués ou renouvelés.

Pour les baux restants, les locataires n'ont toujours pas fait part de leur intention de renoncer à leur contrat à la date de publication, l'échéance et/ou le délai de préavis tombant après la date de publication du présent rapport.

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

¹ sur base de l'échéance finale des contrats de location en cours au 31-12-2025, en ne tenant compte que des contrats relatifs aux surfaces locatives (bâtiments et terrains à l'exclusion des totem)



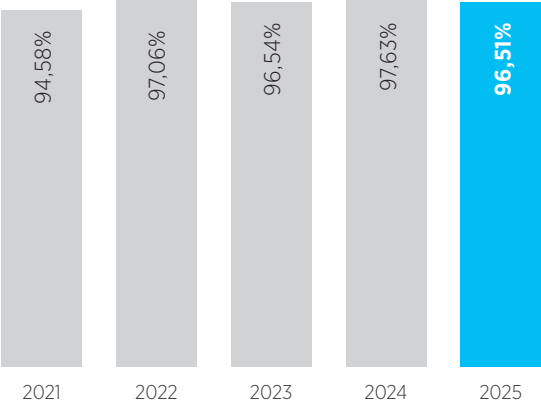
→ Site 51 - Alleur - Rue Alfred Deponthière 40 -
5.243 m² bâtis - Bureaux



Taux d’occupation

Le taux d’occupation du portefeuille s’affiche à 96,51% au 31 décembre 2025.

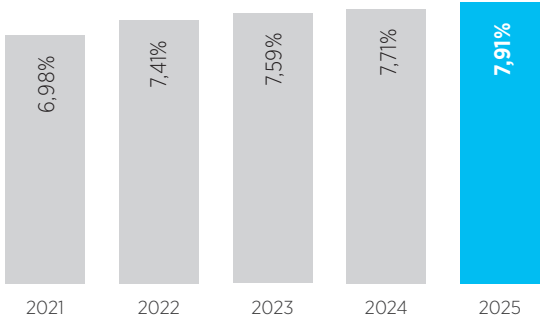
Sur une période de 5 ans, s’étalant du 31 décembre 2021 au 31 décembre 2025, le taux moyen est de 96,47% avec des valeurs allant de 94,58% (taux minimum au 31-12-2021 à 97,63% (taux maximum au 31-12-2024).¹



Rendement locatif potentiel²

Le rendement locatif potentiel du portefeuille reste élevé avec un taux de 7,91% au 31 décembre 2025.

Sur une période de 5 ans, s’étalant du 31 décembre 2021 au 31 décembre 2025, le rendement locatif moyen est de 7,52% avec un minimum de 6,98% au 31 décembre 2021 et un maximum de 7,91% au 31 décembre 2025.¹



¹ sur base des valeurs à la date de clôture de l'exercice
² Le rendement potentiel est calculé en divisant la somme du loyer passant (LP) sur les surfaces louées et la valeur locative estimée (VLE) sur surfaces vacantes par la Valeur d'Investissement. [(LP sur surfaces louées)+(VLE sur surfaces vides)]/(Valeur d'Investissement).

Classement des 10 principaux locataires

En fonction des revenus locatifs		
1.	Ikanbi	4,57%
2.	Pro Bail (Rackstore)	2,36%
3.	Verdon	2,29%
4.	Synlab	2,29%
5.	Media Markt	2,16%
6.	Forever Products	1,89%
7.	Jacops Sud	1,87%
8.	Basic Fit	1,85%
9.	Charlesports (Intersport)	1,60%
10.	Delimmo (Delhaize)	1,58%

En fonction des superficies bâties		
1.	Verdon	20.756 m ²
2.	Forever Products	10.785 m ²
3.	Jacops Sud	7.652 m ²
4.	Synlab	7.012 m ²
5.	Pro Bail	6.990 m ²
6.	Ansimmo (Decathlon)	6.380 m ²
7.	Media Markt	6.236 m ²
8.	Pharma Belgium	5.918 m ²
9.	Facq	5.340 m ²
10.	Woodcam	5.227 m ²

En fonction de la durée résiduelle des baux ^{1,2}		
1.	Ansimmo (Decathlon)	43,2 ans
2.	ASGN (Ô Braserio)	35,5 ans
3.	Plaisir d'offrir	35,0 ans
4.	Maxi Zoo Belgium	34,2 ans
5.	Cemepro (Château d'Ax)	32,7 ans
6.	Bevet Service	32,3 ans
7.	Protection Unit	30,9 ans
8.	Evresco (Life Style Fitness)	30,8 ans
9.	Shops Belgium 2 (Burger King)	30,3 ans
10.	Di	27,2 ans

¹ hors contrat de location des totems et terrains, ceux-ci se clôturant logiquement au même moment que le contrat de la surface relative
² Nonobstant la durée des baux indiquée dans le document, les locataires ont le droit légal de résilier leur bail au terme de chaque triennat. Dans ce cas de figure théorique, toutes les surfaces commerciales seraient par définition vides dans les trois ans et six mois qui suivent.



→ Site 10 - Gosselies - Rue de Namur 140 - 17.009 m² bâtis - Commerces

Immeubles représentant plus de 5%

Au 31 décembre 2025, la Société possède 4 sites représentant plus de 5% de ses actifs.

	Valeur Investissement	Juste valeur	% du portefeuille ¹
Gosselies - City Nord & rue des Bancroix	60.971.663 €	59.484.552 €	17,42%
Gosselies - Demanet	26.826.343 €	26.172.043 €	7,67%
Gosselies - Rue du Chemin de fer	22.879.691 €	22.321.650 €	6,54%
Saint-Georges-sur-Meuse - Rue Campagne du Moulin 17-57	20.292.422 €	19.797.484 €	5,80%

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

76

Gosselies – City Nord & rue des Bancroix	Durée totale du bail ²	Durée résiduelle ³
April Beauty	9	4,25
Armand Thiery	9	7,67
Ava	9	7,50
Babylon Love Shop	9	8,16
Besson Chaussures	9	8,41
Binôme	9	6,67
Camber	9	6,00
Carlo & Fils	9	3,92
Cavavin	9	8,67
Cerese Security	9	0,33
Chaussea	27	17,66
Di	9	1,83
DSM Cuisines	9	2,33
Emocion Restaurant	9	7,50
EVA	9	8,70

Gosselies – City Nord & rue des Bancroix	Durée totale du bail ²	Durée résiduelle ³
Expert Literie	9	4,33
Fondation Papillon	9	3,45
Game Cash	9	9,08
Hair City 209	9	3,25
Hair-Co	9	2,50
IHPO	9	2,38
Jules	9	8,48
King Jouet Belgique	9	9,25
Kitcho Fusion	9	8,00
Kréfel	18	1,41
Kvik	9	1,95
La Pause	9	6,33
Le Break	9	10,00
Le Paradis du Sommeil	9	8,25
Le Paradis du Sommeil	9	9,45

Gosselies – City Nord & rue des Bancroix	Durée totale du bail ²	Durée résiduelle ³
Leonardo Gosselies	9	5,75
Lidl	27	12,83
Luxus Maniet	9	4,00
Midas	9	7,53
NB Sat	9	8,08
Okaïdi	9	1,08
O'Vide Bébé	9	8,75
Passion sucrée	9	4,50
Pizza L'Adriatic	9	5,25
Planet Pneus New	9	3,00
Proximus	9	8,00
Rackstore	18	7,33
RAS Security	9	6,92
Tape à l'Œil	9	5,49
Tedi	9	7,41
Fnac Vanden Borre	9	8,67

1 sur base de la valeur d'investissement déterminée par l'Expert Immobilier
2 en années
3 jusqu'à échéance finale, en années

Gosselies – Demanet	Durée totale du bail ¹	Durée résiduelle ²
Action	27	14,83
Cassis Paprika	27	25,79
Cuisine Schmidt	9	10,16
Damart	9	8,67
Kid's City	9	5,91
Maxi Zoo	9	6,02
Media Markt	18	17,33
Medi-Market	9	6,75
Mondial Tissus	9	4,58
Rév'Intérieur	27	13,75
Sentiers du Monde	0	0,41
Tero Padel Club	9	7,19
Van Marcke	9	5,49

Gosselies – Chemin de Fer	Durée totale du bail ¹	Durée résiduelle ²
Bella Vita	9	7,50
Centrakor	18	11,33
Décor Heytens	9	10,25
AD Delhaize	27	12,08
Exterioo	27	20,16
Foddy's Corner	9	2,25
Intersport	9	2,45
Qteam	9	5,83
Tero	9	8,75

St-Georges-sur-Meuse	Durée totale du bail ¹	Durée résiduelle ²
Amusement Park	9	3,17
April Beauty Belgium	36	26,29
BeVet	36	32,25
Cash Piscines	18	12,75
Château d'Ax	36	32,70
CHR de la Citadelle	9	6,75
Club Sa	9	9,08
Di	36	27,16
Figura'Tif	9	8,33
JBC	16	1,12
Jysk	9	7,25
Le Délice du Pain	9	3,75
Life Style Fitness	36	30,83
Marques à Suivre	18	3,25
Maxi Zoo	36	34,21
Ø Bar	9	3,17
Ô Braserio	36	35,50
Plaisir D'Offrir	36	35,00
Protection Unit	36	30,87
Protection Unit	36	30,87
S&N Trendy Outlet	1	0,58
Securitas Direct Verisure	9	2,86
Trafic	18	6,04
Voyages Copine	36	22,00

Immeubles représentant plus de 20%

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

¹ en années
² jusqu'à échéance finale, en années

Descriptif du portefeuille

Site 2 – Couillet

Route de Philippeville 196-206, 6010 Couillet

Superficie : 1.875 m²

Catégorie : Commerce

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

Locataire(s) : XLG Home, Win châssis,
Wok Imperial

Route de Philippeville 351, 6010 Couillet

Superficie : 1.200 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :
+/- 1950 - 1999 - 2017

Locataire(s) : Basic Fit



Site 3 – Gosselies

Avenue des États-Unis 90, 6041 Gosselies

Superficie : 623 m² + 15.000 m² parking

Catégorie : Logistique

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

Locataire(s) : Truck Wash, Gruber Logistics,
ACE Parking



Site 4 – Nalinnes – Bultia I

Rue d'Acoz 5, 6280 Gerpinnes

Superficie : 1.542 m²

Catégorie : Commerce

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

Locataire(s) : 3OM Tattoo By Boris, April Beauty,
Art de Vue, Barber Shop, Chaussures Lachapelle,
CKS Coiffeur Designer, Orange Belgium

Route de Philippeville 6, 6120 Nalinnes

Superficie : 320 m²

Catégorie : Commerce

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

Locataire(s) : T'Artistes



Site 5 – Gosselies

Chaussée de Fleurus 157, 6041 Gosselies

Superficie : 11.820 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :

±1975 - 2008 - 2016

Locataire(s) : Archivage et Gardiennage,
Communauté Française, Ertek, Facq, Newrest
Servair Belgium, Sentiers du Monde

Rue du Cerisier, 6041 Gosselies

Superficie : 7.203 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :

1974 - 1996 - 2013

Locataire(s) : Cap2Loc, Howdens Cuisines,
Inter Carrelage



Site 8 – Gosselies

Rue de la Glacière 122, 6180 Courcelles

Superficie : 33.378 m² + 9.500 m² terrain

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :

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

Locataire(s) : Corps et Esprit, Damac Energie,
Daminet, Forever Products, Transaflo, Verdon,
VVA Concept



Site 9 – Gosselies Rue Du Chemin De Fer

Avenue des États-Unis 38-40,
6041 Gosselies

Superficie : 2.520 m²

Catégorie : Commerce

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

Locataire(s) : AD Delhaize, Décor Heytens

Avenue de la Pépinière 5, 6041 Gosselies

Superficie : 2.500 m² bâtis + 1.600 m² terrain

Catégorie : Commerce

Année de construction :

2008

Locataire(s) : Tero Padel Club

Avenue de la Pépinière 3, 6041 Gosselies

Superficie : 1.225 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

2011 - 2017

Locataire(s) : QTeam



Site 9 – Gosselies Rue Du Chemin De Fer

Rue du Chemin de Fer 9-15, 6041 Gosselies

Superficie : 6.853 m² + 3.000 m² parking

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :
2019

Locataire(s) : Centrakor, Exterioo, Foody's Corner, Intersport, La Bella Tavola



Site 10 – Gosselies Demanet

Rue de Namur 136-138, 6041 Gosselies

Superficie : 10.773 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :
1920 - 2011 - 2013 - 2016

Locataire(s) : Action, Cuisines Schmidt, Damart, Kid's City, Maxi Zoo, Medi-Market, Mondial Tissus, Padel Toro, Paprika Cassis, Rev' Intérieur, Van Marcke, Sentier du Monde



Rue de Namur 140, 6041 Gosselies

Superficie : 6.236 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :
2005

Locataire(s) : Media Markt



Site 11 – Gosselies

Rue des Émailleries 4-12, 6041 Gosselies

Superficie : 4.850 m²

Catégorie : Logistique

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

Site 12 – Fleurus

Avenue de l'Espérance 1, 6220 Fleurus

Superficie : 3.822 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :
1992

Locataire(s) : Eco DTLO

**Site 13 – Gosselies City Nord**

Centre Commercial City Nord,
Route Nationale 5, 6041 Gosselies

Superficie : 30.824 m²

Catégorie : Commerce

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

Locataire(s) : April, Armand Thiery, Ava, Babylon, Besson Chaussures, Brasserie La Pause, Carlo & Fils, Cavavin, Cerese Security, Chaussea, Di, DSM Cuisines, Emoción Restaurant, EVA, Expert Literie, Fondation Papillon, Hair-co, IHPO, Jules, King Jouets, Kitcho Fusion, Krêfel, Kvik, Le Paradis du Sommeil, Leonardo Supermercato, Lidl, Luxus Maniet, Midas, NB Sat, Okaïdi, O'Vide Bébé, Passion sucrée, Pizza Adriatic, Planet Pneus, Rack Store, Tedi, Vanden Borre



Site 15 – Rhode-Saint-Genèse

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

Superficie : 7.547 m²

Catégorie : Bureaux

Année(s) de construction/rénovation :
1992

Locataire(s) : AAM-Solutions, ACR Invest, Arpeggio, B.H.R. Clinic, Belgo Concept, Benoit Binet, BNP Paribas Fortis, Bump, Bureau comptable Nicolas Huygens, Cuir Center, Denis Emilie, Diallo Oury, DNAK, EPM, Ethias, Goldstein, Heart Rhythm Research Center, IMD Foutah, Jardiben, Key4Nova, LG Pronett, L'Hermitage, Mali & Frères, Mirerekano Aude, MJ Casa, Nazca Agency & Partners, Orange, Proximus, Rawij Riz (Insafron), Synlab, Telenet, Tomach Engineering, Toucan, Tours 33



Site 17 – Gosselies Aéroport

Avenue Jean Mermoz 33, 6041 Gosselies

Superficie : 2.800 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation : 1995

Locataire(s) : TSRD Garde-meubles

Rue Louis Blériot 34, 6041 Gosselies

Superficie : 10.413 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation : 1995

Rue Adrienne Boland 9, 6041 Gosselies

Superficie : 300 m²

Catégorie : Logistique

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

Locataire(s) : Balteau IE

Rue Adrienne Boland 15-19, 6041 Gosselies

Superficie : 2.259 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation : 1995

Locataire(s) : Urban Warehouse

Rue Louis Blériot 40-42, 6041 Gosselies

Superficie : 3.061 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation : 2002

Locataire(s) : Fluidra, Orthofood



Site 18 – Charleroi, Université de Mons

Boulevard Joseph II 38-42, 6000 Charleroi

Superficie : 2.498 m²

Catégorie : Bureaux

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



Site 20 – Courcelles

Rue Général de Gaulle, 6180 Courcelles

Superficie : 2.537 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

±1950 - 2004

Locataire(s) : Commerces: Barber Shop, Kruidvat, Queen Food, Zeeman
2 appartements

**Site 22 – Gosselies**

Rue de Namur 138, 6041 Gosselies

Superficie : 1.230 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

1920 - 2011 - 2013

Locataire(s) : Banque CBC, DDM Architectes Associés

**Site 23 – Gosselies**

Route Nationale 5, 6041 Gosselies

Superficie : 5.025 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

de 1993 à 2013

Locataire(s) : Boma Market Food, Eggo Kitchen House, Inside Concept, Pro-Duo, QTeam, X²O

Site 21 – Gerpinnes, Chaussée de Philippeville

Route de Philippeville 193, 6280 Gerpinnes

Superficie : 581 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

2003

Locataire(s) : Fidutax, IACI, L&K Lighting





Site 24 – Gosselies

Rue des Émailleries 4, 6041 Gosselies

Superficie : 8.809 m² bâtis + 8.856 m² parking

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :

1998 - 2000 - 2002 - 2006 - 2012

Locataire(s) : Gritec, La Foir'Fouille, Meilleurs Taux, MP Pellet, Proequip, RTL Belgium, Sigma Studio, SFIC, Transvia, Street Corner Foodtruck

Site 26 – Lodelinsart

Chaussée de Bruxelles 296, 6042 Lodelinsart

Superficie : 4.444 m² + 14.517 m² terrain

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation : 1987

Locataire(s) : Bauer Media, Castus, K42 Organisation

Site 28 – Loverval

Chaussée de Philippeville, 6280 Loverval

Superficie : 3.222 m² terrain

Catégorie : Terrain

Année(s) de construction/rénovation : NA

Site 29 – Gerpinnes

Chaussée de Philippeville, 6280 Gerpinnes

Superficie : 10.201 m² terrain

Catégorie : Terrain

Année(s) de construction/rénovation :

NA

Site 30 – Marchienne-au-Pont

Rue Thomas Bonehill 30,

6030 Marchienne-au-Pont

Superficie : 13.568 m² + 13.000 m² terrain

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :

1950 - 2010

Locataire(s) : Bpost, Districol, Icontech, Jacops Sud, Palette Export, Proximus, Safe Conduite, SNCB



Site 32 – Gosselies Chotard

Centre Commercial Espace Nord,

Route Nationale 5, 6041 Gosselies

Superficie : 8.817 m² + 11.000 m² terrain

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

de 2000 à 2017

Locataire(s) : Bauer Media, Bowling Circus, Burger King, Carglass, Circus Casino, Espace Sun, Espace Wash, Laser Game Evolution, Le Roi du Matelas, L'Univers du Cuir, Magic Center, Quick, Sarro Cuisines, Trakks, Veneta Cuisine





Site 33 – Gosselies

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

Superficie : 1.660 m²

Catégorie : Logistique

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

Locataire(s) : a-Ulab, Banque Van Breda,
Société Patrimoniale à Portefeuille



Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

Superficie : 5.969 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :
1992

Locataire(s) : HKT Goba Belgium, Jacops Sud,
Le Temps D'un Délice, Lo'Qualité, Préparation
technique, Van Oirschot
Verwarmingsgroothandel, Voyages Lenoir



Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

Superficie : 13.000 m² + 2.630 m² terrain

Catégorie : Logistique

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

Locataire(s) : Clyde Bergemann Forest, Comarfin,
Diamant Drilling Services, Jacops Sud, Kone,
Mika Tape, Nasko, Orbit M

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

Superficie : 14.250 m² terrain

Catégorie : Terrain

Année(s) de construction/rénovation :
NA

Locataire(s) : Aéroport, Europcar, Jacops Sud

Site 34 – Gosselies

Rue des Bancroix, 6041 Gosselies

Superficie : 3.187 m²

Catégorie : Commerce

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

Locataire(s) : Besson Chaussures, Binôme,
Camber, Game Cash, Hair City 209, Le Break,
Proximus, sista Club, Tape à l'Œil



Site 35 – Jumet, Nouvelle Route de Bruxelles

Chaussée de Bruxelles 378, 6040 Jumet

Superficie : 1.895 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

1980 - 2002 - 2012 - 2024

Locataire(s) : Bauer Media, Espace coiffure, Europcar, RMC Optique



Site 37 – Gerpinnes, Bultia Village

Rue du Bultia 85-87, 6280 Gerpinnes

Superficie : 6.082 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

2013 - 2017

Locataire(s) : Aloès Bien être, Body Concept Training, CBC Banque, Club, Damart, Di, Hunkemöller, Italy Meubles, Pizzeria Gueli, The Huggy's Bar, Veritas
12 appartements



Site 38 – Courcelles, Lido Shopping

Rue Philippe Monnoyer 70, 6180 Courcelles

Superficie : 5.719 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

2005 - 2011 - 2012

Locataire(s) : Action, Carrefour, Eldi, Tom & Co, Terre Factory Shopping, Trafic



Site 36 – Leuze-en-Hainaut

Rue de Condé 62, 7900 Leuze-en-Hainaut

Superficie : 1.530 m² bâtis

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

1930 - 1968 - 1988 - 1996

Locataire(s) : Delhaize



Site 39 – Dampremy

Chaussée de Bruxelles 100, 6020 Dampremy

Superficie : 6.380 m² + 12.228 m² terrain

Catégorie : Commerce

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

Locataire(s) : Decathlon



Site 42 – Péronnes-lez-Binche

Avenue Léopold III 5, 7134 Péronnes-lez-Binche

Superficie : 3.360 m² + 1.125 m² terrains

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation : 2000



Site 43 – Naninne

Chaussée de Marche 878, 5100 Naninne

Superficie : 3.119 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

Inconnu - 2017

Locataire(s) : A.M.I. Automobile, Meubles Mailleux

Site 44 – Wierde

Chaussée de Marche 657, 5100 Wierde

Superficie : 2.225 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

1990 - 1991 - 2013

Locataire(s) : C-Storm, Cash Piscines,
The Little Gym, Pigs

Site 45 – Marcinelle, Beau Bien

Avenue de Philippeville 145-157,

6001 Marcinelle

Superficie : 2.322 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

2008 - 2015 - 2017



Site 46 – Jette

Rue Henri Werrie 78, 1090 Jette

Superficie : 1.150 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :
2015

Locataire(s) : Basic Fit



Site 47 – Ypres

Paterstraat 5, 8900 Ypres

Superficie : 1.483 m²

Catégorie : Commerce

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

Locataire(s) : Basic Fit



Site 48 – Tournai

Rue des Chapeliers 20, 7000 Tournai

Superficie : 875 m²

Catégorie : Commerce

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

Locataire(s) : Happy Day Kids



Site 49 – Péruwelz

Rue Neuve Chaussée 86, 7600 Péruwelz

Superficie : 7.480 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :
2011

Locataire(s) : Chaussea, Intermarché,
Poils et Plumes, Point Carré



Site 50 – St-Georges-sur-Meuse

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

Superficie : 13.303 m²

Catégorie : Commerce

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

Locataire(s) : Ø BAR, Amusement Park, April Beauty, Cabinet vétérinaire BeVet, Cash Piscines, Château d'Ax, CHR de la Citadelle, Club, Di, Figura'tif, JBC, Jysk, Le délice du pain, Life Style Fitness, Marques à suivre, Maxi Zoo, Mister Foot, Ô Braserio, Plaisirs d'offrir, Protection Unit, S&N Trendy Outlet, Securitas Direct Verisure, Trafic, Voyages Copine



Site 51 - Alleur

Rue Alfred Deponthière 40, 4431 Alleur

Superficie : 5.243 m²

Catégorie : Bureaux

Année(s) de construction/rénovation :
2019



Site 52 - Houdeng

Rue de la Reconversion 15, 7110 Houdeng-Goegnies

Superficie : 6.160 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :
2004

Locataire(s) : Pharma Belgium Belmedis



89

Site 53 - Espace 98

Rue de l'Essor 1, 5060 Auvelais

Superficie : 10.767 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :
2002-2007-2012-2016-2018

Locataire(s) : Aldi, Basic Fit, Burger King, Cash Converters, CBC, Extra, Jump Square, Jysk



Site 54 – Heppignies – Grafimmo

Avenue Alexandre Flemming 1, 6220 Fleurus

Superficie : 16.371 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :

1970 – 2016

Locataire(s) : Circle Chemical, Disgrobél, Jacops
Sud, Koesio, Synlab, Wood Cam

90



→ Site 17 - Gerpinnes - Bultia Village - 6.082 m² bâtis - Commerces

Rapport sur le marché de Charleroi - Q4 2025¹

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

Vue d'ensemble & économie

Introduction

Charleroi est située à environ 40 km au sud de Bruxelles, accessible en voiture par les autoroutes E420 et E19. Il s'agit de la plus grande ville de Wallonie, qui est en train de se réinventer, passant d'une puissance industrielle à une économie davantage axée sur les services. Le centre-ville a entamé un processus de revitalisation qui améliorera considérablement sa qualité de vie et son attrait, avec de nombreux projets de bureaux et à usage mixte prévus dans le plan directeur Les Rives de Charleroi.

Population

La ville de Charleroi est la plus grande de Wallonie, avec une population de 205.763 habitants (01/2025) et 401.979 (01/2025) dans le district de Charleroi. Malgré sa population, le parc administratif est estimé plus petit que Liège et comparable à celui de Namur.

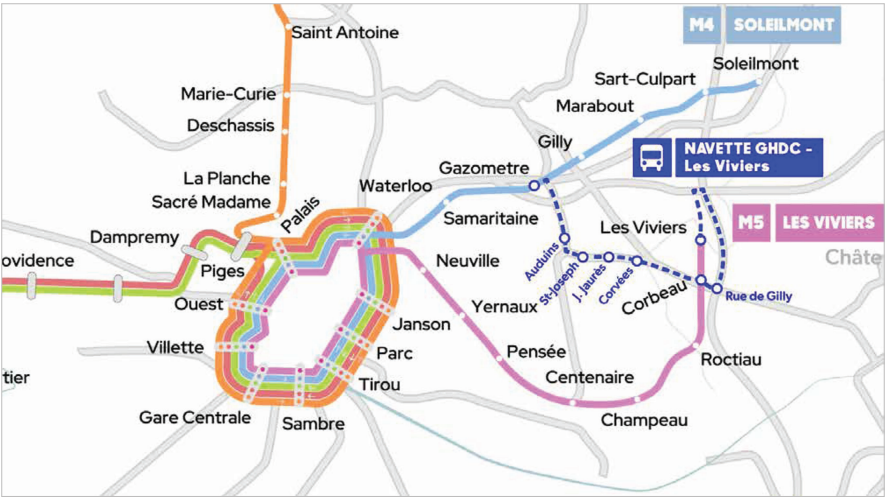
Accessibilité

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 sur route.

L'aéroport de Bruxelles-Sud Charleroi est un aéroport en forte croissance qui transporte environ 8 millions de passagers par an (+109% sur 10 ans), 2020 mis à part. 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 ont été approuvés pour construire la ligne de métro léger M5 jusqu'aux Viviers à l'est du centre-ville, rénover les six stations existantes (bien que jamais utilisées) et construire deux stations supplémentaires. La ligne devrait être en service au printemps 2027.

CARTE DU NOUVEAU TRACÉ DU TRAMWAY LÉGER M5²



¹ Source CBRE RESEARCH
² Source : LeTEC

Économie

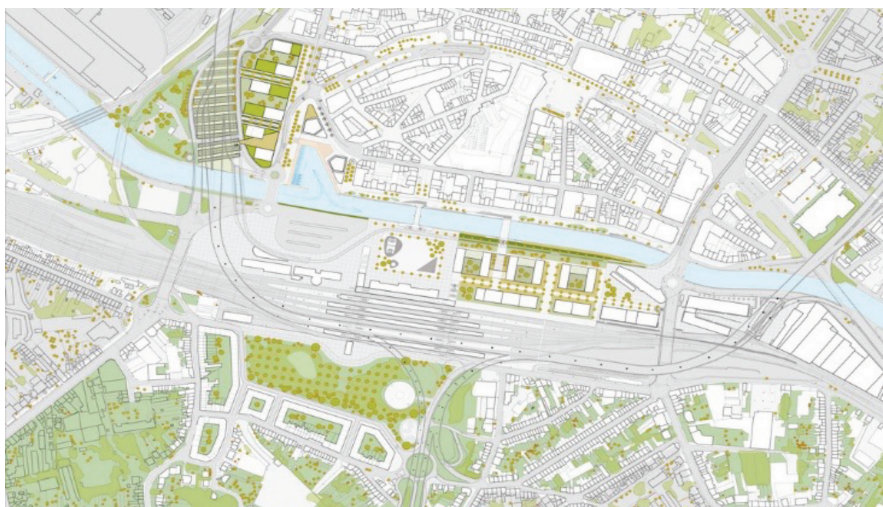
En termes d'activité économique à Charleroi, les fonctions administratives publiques contribuent pour la plus grande part à la valeur ajoutée, avec 28% (province de Charleroi). Le commerce de gros et de détail, les transports et l'hébergement occupent la deuxième place avec 18%, ce qui est comparable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

Depuis 2015, les secteurs qui connaissent la plus forte croissance en termes de valeur ajoutée sont les activités professionnelles, scientifiques, techniques et administratives (+52%), suivies des activités financières et d'assurance (+31%). Le secteur manufacturier, minier et industriel a récemment connu des difficultés (-21%).

Master plan

Les Rives de Charleroi transformeront le centre-ville en un espace plus agréable à vivre et plus accessible en plaçant la Sambre au cœur du projet. 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 parking bétonné situé au sud de la gare laissera finalement place à des espaces plus verts et à davantage de logements.

LES RIVES DE CHARLEROI MASTER PLAN¹



¹ Source : Charleroi Bouwmeester



→ Site 23 - Gosselies - Route Nationale V - 5.025 m² bâtis - Commerces

Marché des bureaux

Demande

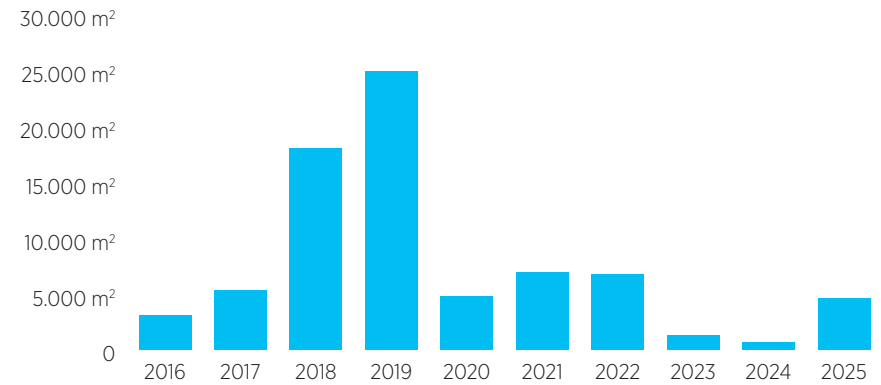
Charleroi est la plus grande ville de Wallonie, mais n'en est pas la capitale. Par conséquent, la demande de bureaux en termes de nombre de transactions provient du secteur privé, tandis que les transactions les plus importantes en termes de volume proviennent souvent du secteur public.

La demande annuelle moyenne sur la période de 10 ans (2016-2025) est de 7.600 m², grâce aux bons résultats enregistrés en 2018 et 2019. En raison de l'espace disponible historiquement limité, ces années ont été stimulées par des projets sur mesure, notamment l'acquisition par la ville de Charleroi du projet Le Renaissance (1.300 m²) et l'acquisition par l'ASBL de Tirou 100 (12.085 m²).

L'activité sur le marché des bureaux de Charleroi a été faible en 2023 et 2024, mais a rebondi pour atteindre 4.581 m² en 2025. L'activité des entreprises a dominé l'année 2025, la plus importante transaction étant la location de 1.200 m² par Regus près de l'aéroport. Toutes les autres transactions ont été beaucoup plus modestes, avec des superficies comprises entre 100 et 750 m².



OCCUPATION DES BUREAUX À CHARLEROI



CHARLEROI TRANSACTIONS (H2 2025)

ANNÉE	BÂTIMENT	SURFACE	LOCATAIRE
2025	Adolphe Quetelet 1	145 m²	DBbase
2025	Office Center Aéroport	467 m²	Dekra
2025	Kheops	213 m²	MS Découpe
2025	Kheops	167 m²	RGF Staffing
2025	Aéropole	733 m²	Synergie
2025	Venise 21	1.200 m²	Regus Charleroi Airport

L'activité sur le marché des bureaux de Charleroi a rebondi en 2025 avec 4.581 m² répartis sur une douzaine de transactions.

→ Site 33 - Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29 - 20.589 m² bâts - Bureaux

Vacance

Les espaces disponibles de bureaux de qualité sont actuellement très limités sur le marché central de Charleroi. Les locaux vacants se trouvent dans des bâtiments anciens et obsolètes. Compte tenu du manque d'espaces de qualité, il est probable que ceux-ci seront

Location

Les loyers prime pour les meilleurs bureaux situés dans les emplacements les plus prisés de Charleroi sont estimés à 150 €/m²/an. Ces loyers sont considérés comme réalisables dans le cadre de contrats de construction sur mesure et de prélocations de nouveaux espaces. Les loyers moyens des deux dernières années s'élèvent à 132 €/m²/an, mais cela concerne des contrats portant en moyenne sur 300 m².



Développement

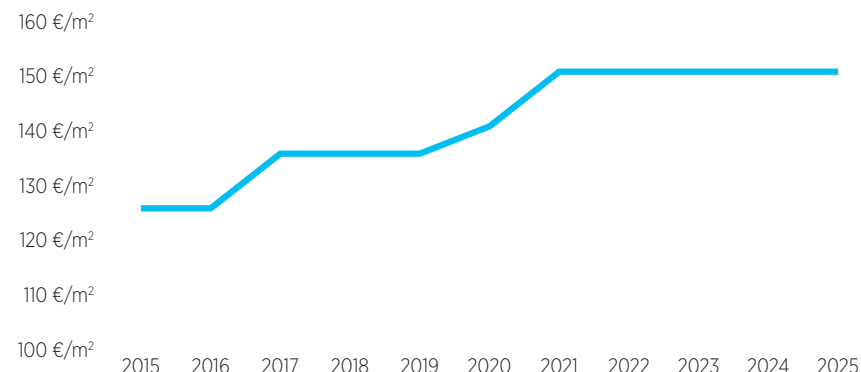
Charleroi connaît actuellement une rénovation en profondeur de ses quartiers centraux. Outre les bureaux, un large éventail de projets de développement est en cours, notamment dans les domaines résidentiel, commercial, hôtelier et des loisirs, culturel et des infrastructures.

Le projet le plus discuté est sans doute le Left Side Business Park. Situé le long de la Sambre, ce projet à usage 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. Une tour de bureaux Ohrlizon de 23.000 m² et de 22 étages (lot 5) est prévue, que Promiris et Eiffage prévoient de construire.

Le long de la rue de Grand Central, la FGTB vient d'achever un immeuble de bureaux de 5.600 m², ses anciens bureaux devant être rénovés (3.500 m²). À côté, IRET développera l'immeuble de bureaux Rivage de 17.000 m² ayant obtenu le permis en 2020. Juste en face, IRET achève actuellement la construction du Tirou 1, un immeuble à usage mixte de 21.000 m².

absorbés par le marché si le temps de commercialisation est suffisant et que les bureaux vacants seront réaffectés

LOCATION DE BUREAUX DE PREMIER ORDRE À CHARLEROI



Tout près, le long de la rue de la Garenne, le projet 5e Element est en cours de réalisation. Il comprendra 8.000 m² de bureaux, 4.000 m² de services et 150 logements.

Au sud de la Sambre, à droite de la gare centrale de Charleroi, un nouveau quartier axé sur le logement et les entreprises de haute technologie va voir le jour. Dans le cadre de ce vaste projet, le bâtiment A6K-E6K est en cours de réaménagement pour accueillir 60.000 m² dédiés à l'innovation technologique et numérique.

Des projets sont également prévus en dehors du centre-ville. Le BioPark de Gosselies comprend actuellement cinq bâtiments et 37.000 m² de bureaux, de laboratoires et d'autres espaces.

Charleroi Airport I et II offrent 30 ha pour le développement, tandis qu'à Farciennes, Ecopole offre 300 ha.

DÉVELOPPEMENTS DE BUREAUX
À CHARLEROI

96



Master plan Les Rives de Charleroi (partiel)



Left Side Business Park



GQ FGTB



Ohr!zon



BioPark Gosselies



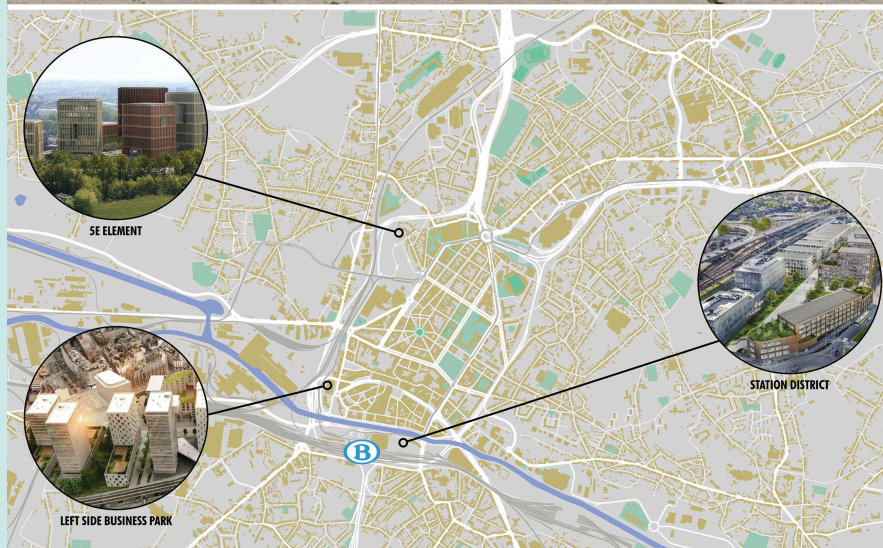
Rivage



5° Element



Tirou 1



Investissement

L'investissement de bureaux à Charleroi a historiquement porté sur des achats pour une occupation propre ou de petits développements avec très peu d'investissements institutionnels ou à grande capitalisation enregistrés. Les actifs de qualité sont peu nombreux, et il existe encore un risque – perçu ou réel – à investir dans Charleroi. Les rendements devraient être légèrement supérieurs, même par rapport à Liège et Namur, mais il existe peu de données sur le marché à ce stade.

En 2023, trois transactions d'investissement ont été enregistrées :

- Le premier est Technopôle Villette - siège de la police fédérale, acquis par Leoville. Vendu par Ethias et Monument Immo Management, cet immeuble de bureaux concerne une rénovation BTS de 12.000 m² pour la police fédérale, achevée en 2005. Il est situé juste à côté de la future méga-usine satellite AEROSPACELAB. À seulement 950 mètres de la gare centrale de la ville, ce bien répond à tous les critères de la stratégie d'investissement de Leoville.
- Le deuxième concerne Esplanade René Magritte 1 et 5-6. Il s'agit donc de deux biens achetés dans le cadre d'une transaction opportuniste : l'un de 939 m² et l'autre de 959 m² accueillant 4 locataires mais présentant 12% de taux de vacance. L'objectif est de les rénover. Acerto et Gom en sont les occupants actuels.
- Le troisième se situe au 37, place Xavier Neujean, acquis entièrement vacant par l'investisseur CORE+. Aucune transaction notable n'a été enregistrée depuis.

Marché de détail

Aperçu au niveau national

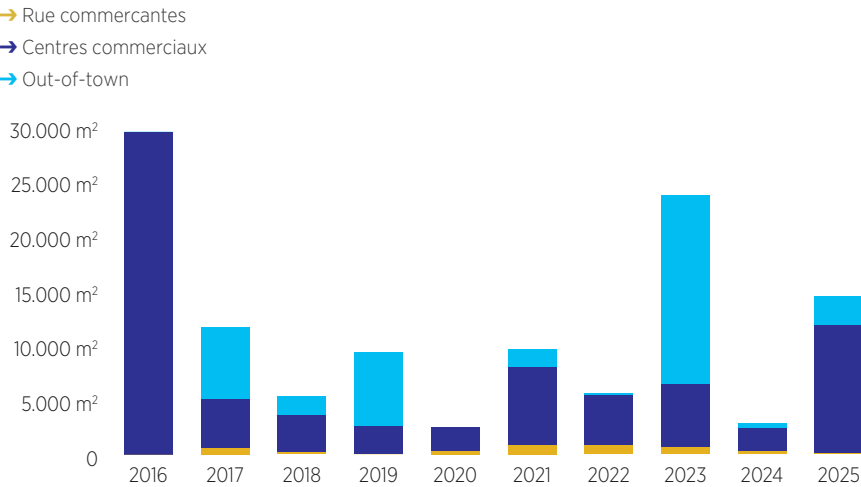
La demande locative dans le secteur commercial a atteint des niveaux records en 2025 grâce à diverses dynamiques, notamment le retour du secteur de la mode, la recommercialisation d'espaces appartenant à des détaillants en faillite, le repositionnement de grands détaillants et le réaménagement des centres Cora et Metro/Marko. Les loyers les plus élevés sont restés stables sur les principaux marchés belges, même si le taux de vacance a légèrement augmenté.

Des développements sont attendus sur le marché des centres commerciaux et certains nouveaux projets mixtes le long des rues commerçantes. Profitant de ces dynamiques, les investissements ont également été importants.

Commerce de détail à Charleroi

La demande commerciale à Charleroi (et dans les communes environnantes) oscille autour de 10.000 m² sur le long terme. En 2025, elle devrait atteindre 14.488 m². Le principal moteur a été la recommercialisation/le réaménagement du centre commercial Cora à Châtelineau, qui représente plus de 9.000 m² répartis sur cinq transactions. Parmi les nouveaux occupants, on trouve Delhaize, Dreamland, Aldi, Jysk et Dreambaby. Les centres commerciaux Rive Gauche et Ville 2 ont également été très actifs dans la signature de nouveaux contrats. Il s'agit notamment de Mango, McDonalds, Levis (et autres) pour Rive Gauche et Douglas, Prego! et Divine Nature pour Ville 2. Quelques transactions en périphérie ont été enregistrées ici et là sur le marché, comme Delhaize le long de la Chaussée de Courcelles, Jules le long de la Route de Philippeville et Patati Patata dans le Frun Park Châtelineau. Le commerce de détail dans les rues commerçantes continue de souffrir et connaît une activité minimale.

TAKEUP DU COMMERCE DE CHARLEROI¹



TRANSACTIONS NOTABLES À CHARLEROI (2025)

ANNÉE	BÂTIMENT	SURFACE	LOCATAIRE
2025	Cora Châtelineau	2,883 m²	Delhaize Group
2025	Cora Châtelineau	2,114 m²	Dreamland
2025	Cora Châtelineau	1,673 m²	Aldi
2025	Chaussée de Courcelles 277	1,450 m²	Delhaize Group
2025	Cora Châtelineau	1,336 m²	Jysk
2025	Rive Gauche	1,173 m²	Dreambaby

¹ Charleroi, Montigny-le-Tilleul, Fontaine-L'Évêque, châtelet, Courcelles, Farciennes and Châtelineau inclus

Offre de vente au détail

Rive Gauche

Situé sur la Place Verte, le centre commercial Rive Gauche est un complexe de 36.300 m² de surface locative brute (SLB) comprenant près de 100 enseignes. 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 commerciale brute avec des détaillants supplémentaires.

Rue de la Montagne

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

Rue de Damprémy

Dans la rue de Dampremy, les boutiques sont généralement plus petites, mais la mode y est toujours très présente. Outre les magasins traditionnels d'équipement personnel, cette rue offre un choix correct de pubs et de restaurants. Elle compte au total quelque 44 enseignes réparties sur une longueur de 150 mètres.

Ville 2

Le centre commercial Ville 2 est située 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 réussi à attirer une série de nouveaux détaillants au cours des derniers mois. Ville 2 compte 25.350 m² répartis en 120 unités. Ses locataires principaux 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 se trouve à 3 km au sud-est du centre-ville. Il offre 15.000 m² de surface commerciale répartis entre 30 magasins. Les principaux locataires sont Kréfel (1.965 m²) et Action (1.372 m²).

Cora Chatelineau

Le parc commercial Cora Châtelaineau 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 de surface commerciale répartis entre 60 boutiques, quelques restaurants et un hypermarché Cora (13.500 m²) jusqu'au 31 décembre 2025. Les autres principaux locataires sont Brico Plan-it (10.338 m²) et Decathlon (2.781 m²).

City Nord

City Nord est l'un des principaux pôles commerciaux périphériques de Wallonie (construit en 1990 et rénové en 2013), situé à 10 km au nord du centre-ville. Le parc offre près de 49.900 m² d'espace commercial répartis entre 70 commerces et restaurants. Les locataires principaux sont Rack Store (6.990 m²) tandis que Lidl, Luxus Maniet et Kink Jouet se partagent la seconde place (1.500 m²).

Espace Nord

Espace Nord est également un important pôle commercial périphérique, situé à côté de City Nord, qui accueille une quarantaine de magasins 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. Ce nouveau lieu de shopping se positionne comme un « pôle maison et alimentation » et abrite des enseignes telles que Carrefour Market, JYSK et Vanden Borre Kitchen, sur une superficie totale de 10.000 m².

Frunpark Chatelineau

Le Frunpark Châtelaineau est un parc commercial couvrant une superficie totale de 18.000 m² qui a ouvert ses portes début 2024 et offre une gamme variée d'expérience commerciale à ses clients. Le parc abrite 11 enseignes de vente au détail, ainsi que 9 petites et moyennes entreprises (PME) situées à l'arrière du site. De plus, un restaurant Burger King a récemment ouvert ses portes en face du parc.

Investissement

Les investissements dans le commerce de détail sont très limités à Charleroi. Le centre commercial Rive Gauche a fait l'objet d'une transaction en 2018, et en 2025, le centre commercial Ville 2 a fait l'objet de l'une des plus importantes transactions de l'année. Au quatrième trimestre 2025, Wereldhave Belgium a acquis le centre commercial de 27.000 m² auprès de SCC Development pour environ 120 millions d'euros.



Le Sous-Marché Logistique Charleroi-Mons

100

Introduction

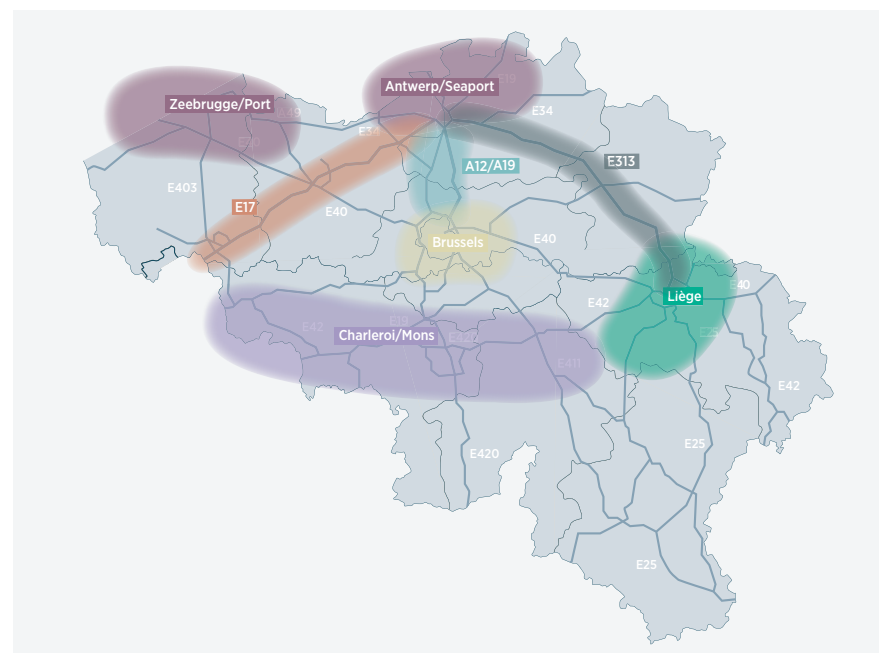
Le sous-marché Charleroi-Mons est le sous-marché logistique le plus méridional de Belgique. Il comprend plusieurs zones logistiques dans la province du Hainaut et en partie dans le Brabant wallon. Le taux de vacance étant au plus bas et la valeur des terrains en hausse, de nouvelles alternatives sont envisagées dans des sous-marchés moins traditionnels, tels que Charleroi-Mons. De plus, il s'agit d'un pôle logistique qui gagne en importance et en popularité, principalement en raison des loyers et des valeurs foncières moins élevés. Il offre également davantage de disponibilités que d'autres sous-marchés.

Tendance des occupants

La demande dans le secteur industriel et logistique reste forte, celui-ci évoluant rapidement vers des entrepôts plus grands et plus avancés sur le plan technologique. La multimodalité est très recherchée, et le commerce électronique, la consolidation et les économies d'échelle sont des moteurs importants de l'activité du marché logistique, car la réduction des délais de livraison et les gains d'efficacité font progresser le secteur de la distribution.

Les occupants préfèrent acquérir ou louer des installations nouvelles et plus grandes, développées selon le principe «conception-construction», bien équipées avec les infrastructures de gestion des stocks les plus récentes et les plus innovantes. La demande se concentre de plus en plus sur la multimodalité, les terrains et les entrepôts offrant une connectivité ferroviaire et fluviale et la manutention de conteneurs qui se révèlent extrêmement populaires parmi les acteurs 3PL.

CARTE DE LA BELGIQUE AVEC LES CLUSTERS LOGISTIQUES



Le marché logistique Charleroi-Mons

Stock

Le marché Charleroi-Mons compte plus d'un million de m² d'espace logistique et est considéré comme le marché cluster qui regroupe les grandes villes wallonnes de l'est de la Belgique, telles que Tournai, Mons et Charleroi, car la plupart des activités logistiques se concentrent autour de ces villes. En ce qui concerne Charleroi, la plupart des stocks logistiques se trouvent le long de la Sambre et à l'aéroport de Charleroi.

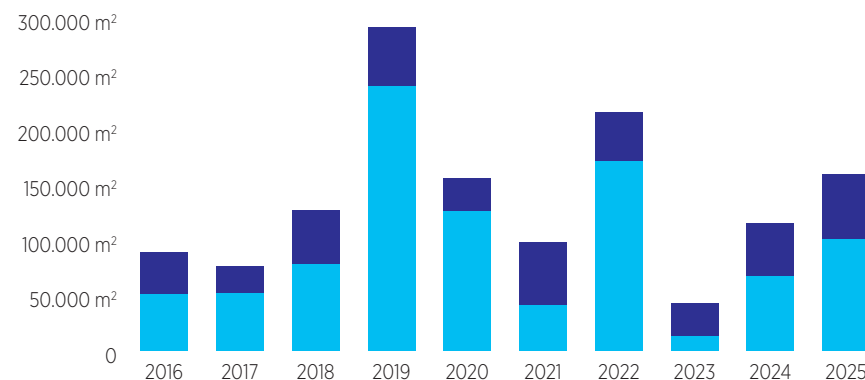
Demande

Au cours de la dernière décennie, la demande industrielle sur le marché de Charleroi-Mons s'est élevée en moyenne à 137.000 m² par an. Environ deux tiers de cette demande concernent des biens logistiques, le tiers restant étant destiné à des activités semi-industrielles.

Les trois dernières années ont été marquées par une forte volatilité sur le marché de Charleroi-Mons. L'année 2023 a enregistré un niveau historiquement bas, suivi d'une augmentation au cours des deux années suivantes pour atteindre 160.000 m². Sur cette superficie, environ 100.000 m² sont attribués à la logistique et 60.000 m² au secteur semi-industriel.

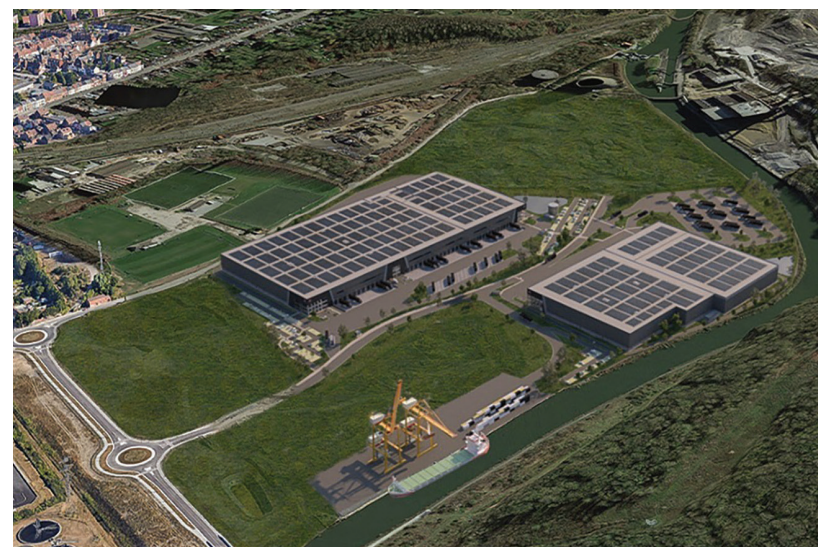
Parmi les transactions majeures réalisées en 2025, citons la signature par WSC d'un bail portant sur 55.000 m² dans le projet WLP XXXIII - Charleroi. VPD a également signé ici pour 8.280 m². Ailleurs, le Groupe Verdon (21.310 m²), My Best Invest (11.000 m²) et Michel Logistics (5.101 m²) ont également signé des contrats pour des espaces logistiques compris entre 5.000 et 22.000 m².

CHARLEROI/MONS INDUSTRIAL TAKE-UP



→ Logistique → Semi-industriel

FRÉQUENTATION NOTABLE DANS LA RÉGION DE CHARLEROI/MONS



WLP XXXIII - WSC - 55.000 m² - VPD - 8.280 m²

102 Location

Vacance

Le secteur logistique connaît actuellement une forte augmentation des taux de vacance des entrepôts, qui s'éloignent des niveaux précédemment bas. Le taux de vacance actuel en Belgique est passé à 5,1% du stock total, contre 1,48% à la fin de 2022. Cette augmentation rapide est principalement attribuée au solide pipeline de développement et au fait que les locataires remplacent les anciens entrepôts par des zones logistiques nouvellement développées.

Le marché logistique de Charleroi-Mons a connu une augmentation notable de son taux de vacance, même si celui-ci s'est modéré à 9,6% au troisième trimestre 2025. Bien que ce chiffre semble nettement plus élevé que dans d'autres sous-marchés belges, il s'explique en grande partie par le stock logistique total relativement faible dans la région. Par conséquent, quelques grands biens vacants actuellement sur le marché et en cours de commercialisation peuvent gonfler de manière disproportionnée le pourcentage global de vacance.

Location

Les loyers prime pour les bâtiments logistiques standard à Bruxelles s'élèvent désormais à 80 €/m² (T3 2025). Le marché de Charleroi-Mons reste le plus abordable avec un loyer prime de 50 €/m² et un loyer moyen de 43 €/m². Cependant, cette région a connu une croissance considérable des loyers au cours des dernières années. De plus, les locaux vacants notables ont tous un loyer demandé compris entre 50 €/m²/an et plus, y compris le WLP XXXIII du groupe Weerts (loyer demandé de 55 €/m²/an).

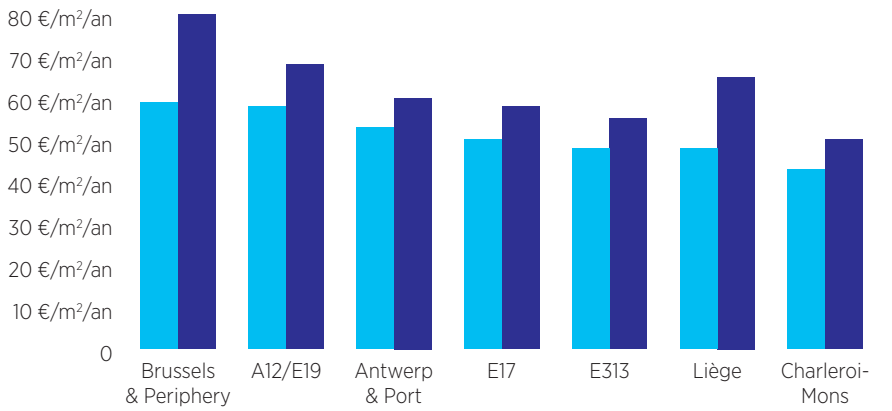


Capilône 6 - Charleroi - 32.000 m² -
Loyer demandé : 55 €/m²/an



EQT Strépy - Charleroi - 30.000 m² -
Loyer demandé : 50 €/m²/an

LOYERS LOGISTIQUES MOYENS VS PRIM DANS LES SOUS-MARCHÉS BELGES



→ Prime → Average

Développement

Les prix fonciers étant moins élevés que ceux des sous-marchés flamands, on observe une activité de développement relativement importante. Environ 275.000 m² devraient être livrés en 2026, même si une part importante reste pour l'instant en BTS. Sur cette superficie, seuls 30% sont encore disponibles. Les autres projets disponibles comprennent l'Avenue de l'Espérance à Fleurus, le Garocentre à La Louvière et le Logistics Campus 21 à Péruwelz.

Investissement

Le secteur industriel et logistique a de nouveau été une classe d'actifs très prisée en 2025, générant 1,3 milliard d'euros d'investissements. Environ 1,1 milliard d'euros de ce montant sont attribués à la logistique.

Les rendements logistiques ont été l'une des seules classes d'actifs à enregistrer une compression en 2025, ce qui illustre la liquidité du marché et la solidité des fondamentaux.

Les investissements dans l'immobilier commercial sur le marché de Charleroi sont généralement très limités. En Wallonie, plus largement, près de 200 millions d'euros d'investissements ont été enregistrés. Cela exclut les achats importants pour usage propre, tels que l'acquisition de Trilogiport par le groupe Jost.

Parmi les autres transactions importantes en Wallonie, citons l'achat par Montea du Weerts Logistics Park X - Cargo City West au groupe Weerts, l'acquisition par Intervest d'Aéropostale 2 à Grâce-Hollogne et l'achat par un investisseur privé du Magna Park La Louvière à AG Real Estate.

Les rendements prime auraient augmenté de 150 points de base au cours des deux dernières années et demie, passant de 3,50% à 5,0%, puis à 4,75% en 2025. Pour Charleroi-Mons, ce rendement est généralement un peu plus élevé, oscillant autour de 5,50%. Cependant, aucun investissement ne vient encore confirmer cette tendance.

CHARLEROI-MONS : DÉVELOPPEMENTS LOGISTIQUES NOTABLES



L'Espérance - Q4 2026 -
Cordeel - 35.000 m²



Garocentre - Q1 2026 -
Heylen Warehouses - 30.000 m²



Logistics Campus 21 - Q1 2026 -
Heylen Warehouses - 110.000 m²

103

CHARLEROI-MONS : INVESTISSEMENTS LOGISTIQUES NOTABLES



Rue de l'Industrie21 - 42 M€ -
Tristan Capital Partners - 80.000 m²



Sedis Logistics - 120 M€ -
WPD - 100.000 m²

09

EPRA

104

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

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

→ Site 51 - Ailleur - Rue Alfred Deponthière 40 - 5.243 m² bâtis - Bureaux



1. EPRA - INDICATEURS DE PERFORMANCE

INDICATEUR	DÉFINITION		31-12-2025	31-12-2024
EPRA Earnings	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques	€	12.435.098 €	12.527.221 €
		€ / action ¹	3,55 €	3,69 €
EPRA Like-for-Like	L'EPRA Like-for-Like vise à présenter la croissance des revenus locatifs à périmètre constant des immeubles en exploitation (hors projets de développement).	€	23.077.676 €	23.150.555 €
INDICATEUR	DÉFINITION		31-12-2025	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.	€	194.580.781 €	191.918.713 €
		€ / action ²	55,55 €	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.	€	184.515.811 €	181.662.480 €
		€ / action ²	52,68 €	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.	€	184.575.092 €	181.778.012 €
		€ / action ²	52,69 €	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.	%	6,80%	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.	%	6,85%	6,73%
EPRA Vacancy Rate	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	%	4,65%	3,19%
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.	%	27,90%	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.	%	26,40%	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.	%	45,72%	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.	%	44,41%	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.

1 sur base du nombre d'actions pondéré
2 sur le nombre d'actions à la date de clôture

2. EPRA EARNINGS (EN €)

	EPRA EARNINGS	31-12-2025	31-12-2024
	Résultat net selon les états financiers IFRS	15.134.236	10.639.323
	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	-1.540.818	-623.097
(ii)	Résultat sur vente d'immeubles de placement	-4.054	-
(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	3.697.760	-12.152
(vi)	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages	546.250	-1.252.649
(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	12.435.098	12.527.221
	Nombre d'actions pondéré	3.502.882	3.398.057
	EPRA EARNINGS PER SHARE (EPS)	3,55	3,69

3. EPRA NET ASSET VALUE (NAV) (EN €)

31-12-2025			
EPRA NET ASSET VALUE METRICS	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires en IFRS	184.724.139	184.724.139	184.724.139
À inclure/exclure :			
(i) Instruments hybrides	-	-	-
VALEUR DE L'ACTIF NET DILUÉE	184.724.139	184.724.139	184.724.139
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	184.724.139	184.724.139	184.724.139
À exclure :			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur			
(vi) Juste valeur des instruments financiers	208.327	208.327	
(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			-149.047
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
(xi) Droits de mutation	10.064.970	-	
VALEUR DE L'ACTIF NET AJUSTÉE	194.580.781	184.515.811	184.575.092
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	3.502.882	3.502.882	3.502.882
VALEUR DE L'ACTIF NET AJUSTÉE	55,55	52,68	52,69

107

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		31-12-2025	31-12-2024
Immeubles de placement – pleine propriété		339.900.021	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		2.643.564	
Immeubles de placement en exploitation		337.256.457	336.471.456
Abattement des frais de transaction estimés		10.064.970	10.256.233
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	B	347.321.427	346.727.689
Revenus locatifs bruts annualisés		26.382.462	25.839.345
Charges immobilières ¹		2.764.945	2.640.191
Revenus locatifs nets Annualisés	A	23.617.517	23.199.153
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer		180.938	137.395
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS AJUSTÉS	C	23.798.455	23.336.548
EPRA NIY	A/B	6,80%	6,69%
EPRA « TOPPED-UP » NIY	C/B	6,85%	6,73%

109

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

5. EPRA VACANCY RATE

EPRA VACANCY RATE		31-12-2025	31-12-2024
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	A	1.155.090	768.562
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	B	24.836.650	24.067.530
EPRA VACANCY RATE	A/B	4,65%	3,19%

Le taux de vacance EPRA augmente légèrement de 3,19% au 31 décembre 2024 à 4,65% au 31 décembre 2025.¹

→ Site 39 - Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100 - 6.380 m² bâtis - Commerce



¹ voir Note 21 dans la partie Rapport financier

6. EPRA COST RATIOS

EPRA COST RATIOS		31-12-2025	31-12-2024
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS		7.039.770	6.881.699
Charges relatives à la location (III)		-72.908	-3.315
Récupération de charges immobilières (IV)		21.872	46.409
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur immeubles loués (V à VII)		-392.393	-315.317
Autres recettes et dépenses relatives à la location (VIII)		8.491	249
Frais techniques (IX)		-1.958.210	-2.033.818
Frais commerciaux (X)		-159.558	-58.894
Charges et taxes sur immeubles non loués (XI)		-	-
Frais de gestion immobilière (XII)		-2.795.968	-2.770.815
Autres charges immobilières (XIII)		-	-
Frais généraux de la Société (XIV)		-1.546.479	-1.399.225
Autres revenus et charges d'exploitation (XV)		-144.617	-346.973
EPRA Costs (including direct vacancy costs)	A	7.039.770	6.881.699
Coût direct de la vacance		379.502	313.156
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)	B	6.660.268	6.568.543
REVENUS LOCATIFS BRUTS	C	25.232.758	24.926.220
EPRA COST RATIO (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	A/C	27,90%	27,61%
EPRA COST RATIO (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	B/C	26,40%	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 pour les biens considérés.

L'EPRA Cost Ratio (coûts de vacance inclus) augmente de 27,61% au 31 décembre 2024 à 27,90% au 31 décembre 2025. Cette augmentation s'explique principalement par l'augmentation des frais commerciaux et des frais généraux.

7. EPRA LOAN-TO-VALUE (LTV)

31-EPRA LOAN-TO-VALUE (LTV)		31-12-2025	31-12-2024
À inclure :			
Emprunts auprès d'institutions bancaires		155.801.695	154.290.400
Papier commercial		-	
Instruments hybrides		-	
Emprunts obligataires		-	
Dérivés en devises étrangères		-	
Dettes nettes		-	1.326.736
Dette sur immeuble occupé en son nom propre		-	
Passifs courants		-	
À exclure :			
Trésorerie		218.750	470.237
DETTE NETTE	(A)	155.582.945	155.146.899
À inclure :			
Immeuble occupé en son nom propre		-	
Immeuble de placement à la Fair Value		330.060.778	335.392.536
Actifs détenus en vue de la vente		7.195.679	1.078.920
Projets de développement		2.643.564	
Immobilisations incorporelles		-	
Créances nettes		407.063	
Actifs financiers		-	
TOTAL ACTIFS DE PLACEMENT	(B)	340.307.084	336.471.456
Optionnel :			
Droits de mutation		10.064.970	10.256.2533
TOTAL ACTIFS DE PLACEMENT (Y COMPRIS LES DROITS DE MUTATION)	(C)	350.372.054	346.727.689
LTV	(a/b)	45,72%	46,11%
LTV (INCL. DROIT DE MUTATION) - OPTIONNEL	(A/C)	44,41%	44,75%

La diminution du LTV, droit de mutation inclus, de 44,75% au 31 décembre 2024 à 44,41% au 31 décembre 2025 est principalement expliquée par l'encaissement d'une indemnité suite au sinistre survenu sur le site 45.

8. EPRA LIKE-FOR-LIKE

REVENUS LOCATIFS EN « LIKE-FOR-LIKE »	31-12-2025	31-12-2024	Différence	%
Revenus locatifs (A)	25.232.758	24.926.220	306.538	1,2%
Revenus locatifs liés aux changements de périmètre (B)	-1.505.263	-1.059.426	-445.837	42,1%
Revenus locatifs sur immeubles non disponibles à la location (C)	-622.196	-595.098	-27.098	4,6%
Élément non récurrent à extraire du « Like-for-Like » (D)	-27.624	-121.141	93.517	-77,2%
Revenus locatifs en « Like-for-Like » (A-B-C-D)	23.077.676	23.150.555	-72.879	-0,3%
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE SUR LEQUEL LE LIKE-FOR-LIKE EST BASÉ	309.539.834	309.667.335	-127.501	0,0%

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, les immeubles qui sont disponibles à la vente et les projets de développement au 31 décembre 2025.

Les revenus locatifs en « Like-for-Like » s'élèvent à 23.078 k€ en 2025 contre 23.151 k€ en 2024, soit une diminution de 73 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 et des projets.

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

LIKE-FOR-LIKE PAR SEGMENT	31-12-2025	31-12-2024	Différence	%
Autres	680.020	628.969	51.051	8,1%
Bureaux	2.191.073	2.226.197	-35.124	-1,6%
Commercial	15.506.086	15.106.997	399.089	2,6%
Logistique	4.700.498	5.188.393	-487.895	-9,4%
REVENUS LOCATIFS EN « LIKE-FOR-LIKE »	23.077.676	23.150.555	-72.879	-0,3%

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

9. EPRA CAPEX

INVESTISSEMENTS LIÉS AUX IMMEUBLES DE PLACEMENT	31-12-2025	31-12-2024
Acquisitions	2.625.316	15.457.901
Développement	950.932	-
Immeubles en exploitation	3.745.135	4.402.923
Surface locative incrémentale	39.671	90.904
Surface locative non incrémentale	540.776	1.089.067
Incitants accordés aux locataires	2.687.983	3.074.020
Autre	476.704	148.932
Intérêts intercalaires		
TOTAL CAPEX	7.321.383	19.860.824

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

La 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.

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

→ Site 15 - Rhodes-Saint-Genèse - Chaussée de Waterloo 198-200 - 7.518 m² bâtis - Bureaux et Commerces

10

RAPPORT FINANCIER

116



→ Site 33 - Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29 - 20.589 m² bâtis - Logistique et Bureaux

RAPPORT DU COMMISSAIRE**ÉTATS FINANCIERS****1. Comptes statutaires**

État de la situation financière (en €)

État du résultat global (en €)

Tableau des flux de trésorerie (en €)

État des variations des capitaux propres (en €)

2. Notes aux états financiers

Informations générales sur la Société

Note 01 – Principales méthodes comptables

Note 02 – Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations

Note 03 - Variation des passifs résultant d'activités de financement (en €)

Note 04 - Informations sectorielles (en €)

Note 05 – Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement (en €)

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

Note 07 – Actifs financiers courants (en €)

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

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

Note 10 – Trésorerie et équivalents de trésorerie (en €)

Note 11 – Comptes de régularisation de l'actif (en €)

Note 12 – Capital social

Note 13 – Réserves (en €)

Note 14 – Catégories d'instruments financiers (en €)

Note 15 – Passifs non courants (en €)

Note 16 – Dettes financières courantes et instruments dérivés (en €)

Note 17 – Dettes financières courantes et non courantes

Note 18 – Contrats d'instruments de couverture (en €)

Note 19 – Dettes commerciales et autres dettes courantes (en €)

Note 20 – Comptes de régularisation du passif (en €)

Note 21 - Revenus locatifs (en €)

118

123

123

123

126

128

129

130

130

130

135

136

139

142

147

148

149

151

152

152

153

154

155

156

157

158

161

164

164

165

Note 22 – Charges relatives à la location (en €)

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

Note 24 – Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)

Note 25 Frais techniques (en €)

Note 26 – Frais commerciaux (en €)

Note 27 - Frais de gestion immobilière (en €)

Note 28 – Frais généraux de la société (en €)

Note 29 – Autres revenus et charges d'exploitation (en €)

Note 30 – Résultat sur vente d'immeubles de placement (en €)

Note 31 – Variations de la juste valeur des immeubles de placement (en €)

Note 32 – Autre résultat sur portefeuille (en €)

Note 33 – Charges d'intérêts nettes (en €)

Note 34 – Autres charges financières (en €)

Note 35 – Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (en €)

Note 36 – Avantages du personnel (en €)

Note 37 – Résultat net (en K€)

Note 38 – Résultat par action

Note 39 – Transactions avec des parties liées (en €),

Note 40 - Événements marquants survenus après la clôture

Note 41 – Service financier

FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS (EN €)**OBLIGATION DE DISTRIBUTION SELON L'ARRÊTÉ ROYAL DU 13-07-2014 RELATIF AUX SIRS****PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE (EN €)****ANNEXES**

Glossaire des « Alternative Performance Measures »

Tableau(x) de réconciliation

Glossaire

166

166

167

168

168

169

170

170

171

171

172

172

172

173

173

174

175

176

177

177

178

179

180

181

181

181

182

RAPPORT DU COMMISSAIRE¹

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 2024 - Exercice 2024 - Fin: AGO 2027 - Exercice 2026

Des honoraires ainsi que les frais relatifs à la mission de contrôle, pour un montant de 74.600 € HTVA, ont été attribués au Commissaire « PwC » pour l’exercice sous revue.

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L’ASSEMBLEE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DE WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SA SUR LES COMPTES ANNUELS POUR L’EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

Dans le cadre du contrôle légal des comptes de Warehouses Estates Belgium SA (la « Société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Ce tout constitue un ensemble et est inséparable.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société, comprenant l’état statutaire de la situation financière au 31 décembre 2025 ainsi que l’état du résultat global, l’état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie statutaires de l’exercice clos à cette date, ainsi que des notes aux états financiers. Ces comptes annuels font état d’un total de l’état statutaire de la situation financière qui s’élève à EUR’000’ 345.322 et d’un résultat net qui se solde par un bénéfice de l’exercice de EUR’000’ 15.134.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2025, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l’exercice clos à cette date, conformément aux IFRS Accounting Standards telles qu’adoptés par l’Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l’assemblée générale du 25 avril 2023, conformément à la proposition de l’administrateur unique, émise sur recommandation du comité d’audit de l’administrateur unique. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l’assemblée générale délibérant sur les comptes annuels de l’exercice clos au 31 décembre 2025. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la Société durant neuf exercices consécutifs.

Fondement de l’opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d’audit (ISA) telles qu’applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d’audit approuvées par l’IAASB et applicables à la date de clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « *Responsabilités du commissaire relatives à l’audit des comptes annuels* » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s’appliquent à l’audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l’indépendance.

Nous avons obtenu de l’administrateur unique et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit.

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

¹ Les comptes annuels statutaires de WEB SA préparés sous le référentiel IFRS sont résumés en fin de chapitre conformément à l’Article 3:117 du code des sociétés et Associations. La version intégrale des comptes annuels statutaires de WEB SA, le Rapport de gestion et le Rapport du Commissaire y relatifs seront déposés à la Banque Nationale de Belgique dans les délais légaux. Le Commissaire a émis une attestation sans réserve sur ces comptes annuels statutaires.

Points clés de l'audit

Le point clé de l'audit est le point qui, selon notre jugement professionnel, a été le plus important lors de l'audit des comptes de la période en cours. Ce point a été traité dans le contexte de notre audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ce point.

Valorisation des immeubles de placement

Point clé de l'audit

La Société a, à son actif, des immeubles de placement pour un montant agrégé de EUR'000' 339.900 au 31 décembre 2025. Les normes internationales d'information financière prescrivent que les immeubles de placement soient valorisés à leur juste valeur. La détermination de cette juste valeur dépend fortement d'estimations dont les plus significatives sont la valeur locative de l'immeuble, son taux d'occupation, les frais d'entretien et de réparation estimés et le taux d'actualisation utilisé.

Conformément à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, les immeubles de placement sont évalués par un évaluateur externe désigné. La juste valeur

des immeubles de placement reprise à l'actif de l'état de la situation financière est celle déterminée par l'évaluateur externe désigné.

La valorisation des immeubles de placement est un élément essentiel de notre audit en raison de leur matérialité dans les états financiers et de la complexité et du caractère subjectif du processus de valorisation.

Pour plus d'informations concernant la valorisation des immeubles de placement, nous nous référons à la note 5 des comptes annuels.

Nos procédures d'audit relatives au point clé de l'audit

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

- en ce qui concerne l'évaluation externe, nous avons réconcilié le rapport de l'évaluateur externe désigné avec les états financiers au 31 décembre 2025 ;
- nous avons évalué l'objectivité, l'indépendance et l'expertise de l'évaluateur externe désigné ;
- avec nos experts en évaluation immobilière, nous avons évalué, pour l'ensemble des immeubles, le caractère raisonnable des paramètres principaux utilisés par l'évaluateur externe ;
- nous nous sommes assurés, pour un échantillon d'immeubles, que les évaluations réalisées par l'évaluateur externe avaient été effectuées sur la base d'informations correctes, pour autant que ces informations ressortent de la comptabilité et des inventaires de la Société ;

- avec nos experts, nous avons revu, pour l'ensemble des immeubles, le caractère raisonnable des variations de la juste valeur des immeubles de placement par rapport au 31 décembre 2024 ;
- nous nous sommes enfin assurés du caractère raisonnable des informations fournies dans les notes aux états financiers et de leur conformité avec les normes internationales d'information financière.

Les procédures mentionnées ci-dessus ont permis d'obtenir suffisamment d'éléments probants pour répondre au point clé de l'audit relatif à la valorisation des immeubles de placement.

Responsabilités de l'administrateur unique relatives à l'établissement des comptes annuels

L'administrateur unique est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément aux IFRS Accounting Standards telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'administrateur unique d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'administrateur unique a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire comprenant notre opinion. Une assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permette de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'administrateur unique a mené ou mènera les affaires de la Société. Nos responsabilités relatives à l'application par l'administrateur unique du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

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

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société ;

- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'administrateur unique, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'administrateur unique du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la Société à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si ces derniers reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

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

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

Parmi les points communiqués au comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes annuels de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'administrateur unique

L'administrateur unique est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mission et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de

vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion et les autres informations contenues dans le rapport annuel, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

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

À l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice, et a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir les sections suivantes :

- Profil
- Lettre aux actionnaires
- Chiffres clés 2025
- Historique
- Facteurs de risques
- Rapport immobilier
- EPRA

comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

Format électronique unique européen (ESEF)

Nous avons également procédé, conformément au norme relative au contrôle de la conformité du rapport annuel avec le format électronique unique européen (ci-après « ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après « Règlement délégué ») et avec l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

L'administrateur unique est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers sous forme de fichier électronique au format ESEF (ci-après « États financiers numériques ») inclus dans le rapport financier annuel.

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format États financiers numériques respecte, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format des États financiers numériques repris dans le rapport financier annuel de la Société au 31 décembre 2025 sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué, et qui seront disponibles au mécanisme officiel belge pour le stockage des informations réglementées (STORI) de la FSMA, sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué et de l'arrêté royal du 14 novembre 2007.

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ;
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires ;
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations ;
- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Diegem, le 19 mars 2026

Le commissaire

PwC Réviseurs d'Entreprises SRL

Représenté par

Didier Matriche

Réviseur d'Entreprises

ÉTATS FINANCIERS

1. Comptes statutaires

État de la situation financière (en €)

	Notes	IFRS 31-12-2025	IFRS 31-12-2024
ACTIF			
I. Actifs non courants		332.704.342	335.392.536
C. Immeubles de placement	5	332.704.342	335.392.536
- Immeubles disponibles à la location		330.060.778	335.392.536
- Projets de développement		2.643.564	-
II. Actifs courants		12.618.127	5.443.040
A. Actifs détenus en vue de la vente		7.195.679	1.078.920
- Immeubles de placement	5 / 6	7.195.679	1.078.920
B. Actifs financiers courants		782.310	942.602
- Instruments de couverture autorisés	7	782.310	942.602
D. Créances commerciales	8	1.487.414	1.161.053
E. Créances fiscales et autres actifs courants	9	2.195.365	840.581
- Impôts		171.143	500.218
- Autres		2.024.222	340.363
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	218.750	470.237
G. Comptes de régularisation	11	738.609	949.648
- Charges immobilières payées d'avance		482.259	549.735
- Autres		256.350	399.913
TOTAL DE L'ACTIF		345.322.469	340.835.576

	Notes	IFRS 31-12-2025	IFRS 31-12-2024
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		184.724.139	181.324.557
A. Capital	12	9.291.297	9.291.297
- Capital souscrit		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	13	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		15.134.236	10.639.323
- Résultat de l'exercice		15.134.236	10.639.323

	Notes	IFRS 31-12-2025	IFRS 31-12-2024
PASSIF			
I. Passifs non courants	15	145.925.470	151.332.453
A. Provisions		248.050	248.050
B. Dettes financières non courantes		145.677.420	151.084.403
a) Etablissements de crédit		145.354.330	150.836.695
c) Autres		323.091	247.708
- Garanties locatives reçues		323.091	247.708
II. Passifs courants		14.672.860	8.178.566
B. Dettes financières courantes	16 / 17	10.447.365	3.453.705
a) Etablissements de crédit		10.447.365	3.453.705
C. Autres passifs financiers courants	16 / 18	573.982	1.280.525
- Instruments de couverture autorisés		573.982	1.280.525
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	19	2.207.487	2.152.087
a) Exit Tax		-	309.401
b) Autres		2.207.487	1.842.686
- Fournisseurs		1.789.470	1.116.789
- Impôts, rémunérations et charges sociales		418.017	725.897
E. Autres passifs courants		24.859	24.859
- Autres		24.859	24.859
F. Comptes de régularisation	20	1.419.166	1.267.390
- Revenus immobiliers perçus d'avance		1.310.176	1.084.109
- Intérêts et autres charges courus non échus		108.991	183.281
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		345.322.469	340.835.576

État du résultat global (en €)

	Notes	IFRS 31-12-2025	IFRS 31-12-2024
I. Revenus locatifs	21	25.232.758	24.926.220
A. Loyers		25.323.077	25.063.615
C. Gratuités locatives		-180.938	-137.395
E. Indemnités de rupture anticipée de bail		90.619	-
III. Charges relatives à la location	22	-72.908	-3.315
B. Réductions de valeur sur créances commerciales		-230.513	-493.213
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		157.605	489.898
RÉSULTAT LOCATIF NET		25.159.850	24.922.905
IV. Récupération de charges immobilières		21.872	46.409
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs		21.872	46.409
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	23	4.059.561	3.949.945
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		1.639.112	1.503.334
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		2.420.449	2.446.611
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail		-12.892	-2.161
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	23 / 24	-4.439.062	-4.263.101
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-1.746.985	-1.548.787
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-2.692.078	-2.714.314
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		8.491	249
RÉSULTAT IMMOBILIER		24.797.819	24.654.246
IX. Frais techniques	25	-1.958.210	-2.033.818
A. Récurrents		-267.053	-246.321
- Primes d'assurance		-267.053	-246.321
B. Non récurrents		-1.691.157	-1.787.497
- Grosses réparations		-1.605.952	-1.714.243
- Sinistres		-85.205	-73.255
X. Frais commerciaux	26	-159.558	-58.894
A. Commissions d'agence		-46.832	-39.885
B. Publicité		-23.835	-19.009
C. Frais juridiques		-88.891	-
XII. Frais de gestion immobilière	27	-2.795.968	-2.770.815
A. Honoraires versés aux gérants (externes)		-2.248.853	-2.228.857
- Honoraires de la gérance		-475.000	-475.000
- Rémunération des organes de gouvernance		-1.688.187	-1.676.651
- Honoraires de l'expert immobilier		-85.666	-77.206
B. Charges de gestion d'immeubles		-547.115	-541.958
- Avocats		-	-27.799
- Taxes et redevances		-192.927	-177.044
- Charges (interne) de gestion d'immeubles		-354.188	-337.115
CHARGES IMMOBILIÈRES		-4.913.736	-4.863.527
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		19.884.083	19.790.719

	Notes	IFRS 31-12-2025	IFRS 31-12-2024
XIV. Frais généraux de la société	28	-1.546.479	-1.399.225
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	29	-144.617	-346.973
B. Autres		-144.617	-346.973
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		18.192.988	18.044.520
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	30	-4.054	-
A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		2.347.947	-
B. Valeur comptable des immeubles vendus		-2.352.000	-
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	31	-1.540.818	-623.097
A. Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement		7.418.949	3.924.087
B. Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement		-8.959.767	-4.547.183
XIX. Autre résultat sur portefeuille	32	3.697.760	-12.152
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		20.345.876	17.409.272
XX. Revenus financiers		3.418	51
A. Intérêts et dividendes perçus		3.404	51
C. Autres		13	-
XXI. Charges d'intérêts nettes	33	-5.409.244	-5.492.366
A. Intérêts nominaux sur emprunt		-5.585.809	-7.445.886
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-250.104	-
D. Produits résultant d'instruments de couverture autorisés		426.669	1.953.520
XXII. Autres charges financières	34	-350.737	-24.282
A. Frais bancaires et autres commissions		-350.737	-24.282
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	35	546.250	-1.252.649
A. Instruments de couverture autorisés		546.250	-1.252.649
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		546.250	-1.252.649
RÉSULTAT FINANCIER		-5.210.313	-6.769.246
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		15.135.563	10.640.025
XXV. Impôt des sociétés		-1.326	-702
- Impôt		-1.326	-702
RÉSULTAT NET		15.134.236	10.639.323
RÉSULTAT GLOBAL		15.134.236	10.639.323
RÉSULTAT DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION		4,32	3,13

Tableau des flux de trésorerie (en €)

	Notes	31-12-2025	31-12-2024
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE		470.237	321.198
Résultat de l'exercice		15.134.236	10.639.323
+/- Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)		5.756.564	5.516.597
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)		1.326	702
Eléments sans effet de trésorerie		1.071.530	1.879.061
+/- Variations de la juste valeur des instruments financiers	35	-546.250	1.252.649
- Diminution / (augmentation) de la juste valeur des immeubles de placement	31	1.540.818	623.097
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placement		4.054	-
+ Pertes de valeur (- reprises de perte de valeur) sur créances commerciales		72.908	3.315
Variations du besoin en fonds de roulement		-1.260.456	-125.985
Mouvements des éléments de l'actif		-1.543.015	-87.311
- Créances commerciales	8	-399.270	382.696
- Autres Créances	9	-1.354.784	-417.312
- Charges à reporter et produits à recevoir	11	211.039	-52.695
Mouvements des éléments du passif		282.559	-38.674
- Dettes commerciales	19	672.681	166.045
- Variations des dettes fiscales et sociales	19	-617.281	-86.384
- Autres Dettes		75.383	44.184
- Charges à imputer et revenus à reporter	20	151.777	-162.520
- Impôts payés (+ impôts encaissés)		-1.326	-702
Autres		-	3.966
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES (A)	3	20.701.873	17.912.961
- Acquisitions immeubles de placement	5	-2.625.316	-
- Frais relatifs à l'acquisition d'immeubles de placement (fusion)		-	-232.901
- Projets de développement et travaux d'aménagement	5 / 6	-4.696.067	-4.402.923
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente	6	2.347.947	-
+ Trésorerie et équivalents de trésorerie provenant de fusions		-	275.088
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B)	3	-4.973.437	-4.360.736
+ Augmentation des dettes financières	15 / 16	42.265.000	42.500.000
- Diminution des dettes financières	15 / 16	-40.753.705	-39.603.835
- Augmentation de capital (y compris les frais)		-	-175.526
Intérêts payés	33 / 34	-5.759.981	-5.516.648
Intérêts reçus		3.418	51
Dividendes payés ¹		-11.734.655	-10.607.229
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT (C)	3	-15.979.923	-13.403.187
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	10	218.750	470.237

1 Cf. Etat des variations des capitaux propres

État des variations des capitaux propres (en €)

	Capital	Primes d'émission	Réserves					Résultat non distribué	Capitaux propres
			RL ¹	RJV ²	RIC ³	RF ⁴	AR ⁵		
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 augmentation de capital	-175.526								-175.526
Dividende payé								-10.607.229	-10.607.229
Résultat de l'exercice 2024								10.639.323	10.639.323
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	-
Dividende payé								-11.734.655	-11.734.655
Résultat de l'exercice 2025								15.134.236	15.134.236
AU 31-12-2025	9.291.297	39.821.638	40.376	92.551.715	-337.923	-10.256.232	-	53.613.269	184.724.139

Les fonds propres de la Société ont augmenté de 3.400 k€ par rapport au 31 décembre 2024, en raison du résultat de l'exercice 2025 pour 15.134 k€ et du paiement du dividende relatif à l'exercice 2024 de 3,35 € brut par action décidé par l'Assemblée Générale du 22 avril 2025.

129

1 Réserve légale

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

3 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

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

5 Autres réserves

2. Notes aux états financiers

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). Elle est cotée sur Euronext Brussels (Code ISIN BE0003734481).

La Société présente des états financiers en date du 31 décembre 2025. Le Conseil d'administration de WEB SA a arrêté les états financiers en date du 09 mars 2025 et en a autorisé la publication.

Certaines informations financières contenues dans ce rapport financier annuel 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 01 – Principales méthodes comptables

1.1 BASE DE PRÉPARATION

Les États financiers au 31 décembre 2025 ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union européenne. Ils sont présentés en Euros et arrondis à l'Euro le plus proche, sauf mention contraire. Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

Statut d'adoption des nouvelles normes en date du 31 décembre 2025 (EFRAG 18 décembre 2025)

Les amendements aux normes suivantes sont d'application obligatoire pour la première fois à partir de l'exercice comptable débutant au 1^{er} janvier 2025 et ont été adoptés par l'Union européenne :

- Amendements à IAS 21 « Les effets des variations des taux de change : absence d'échangeabilité » (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2025). IAS 21 ne couvrirait pas auparavant la manière de déterminer les taux de change en cas d'absence de convertibilité à long terme et le taux au comptant à appliquer par la société n'est pas observable. Les modifications à portée limitée ajoutent des exigences spécifiques concernant :
 - Déterminer quand une devise est échangeable contre une autre et quand elle ne l'est pas ;
 - Déterminer le taux de change à appliquer dans le cas où une devise n'est pas échangeable ;
 - Informations supplémentaires à fournir lorsqu'une devise n'est pas échangeable

Cet amendement n'a pas d'impact sur les états financiers de Société qui n'effectue aucune transaction en devises étrangères.

Les amendements aux normes suivantes ont été publiés mais ne sont pas encore obligatoires pour les exercices comptables débutant au 1^{er} janvier 2025 et ont été adoptés par l'Union européenne :

- Amendements à IFRS 9 et à IFRS 7 : La classification et la mesure des instruments financiers (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2026). Le 30 mai 2024, l'IASB a publié des amendements à la norme IFRS 9 et à la norme IFRS 7 afin de :
 - Clarifier la date de reconnaissance et de déconsolidation de certains actifs et passifs financiers, avec une nouvelle exception pour certains passifs financiers réglés par le biais d'un système de transfert électronique de fonds ;
 - Clarifier et ajouter des orientations supplémentaires pour évaluer si un actif financier répond au critère des paiements exclusivement de principal et d'intérêts (SPPI) ;
- Ajouter de nouvelles informations à fournir pour certains instruments dont les modalités contractuelles peuvent modifier les flux de trésorerie (comme certains instruments liés à la réalisation d'objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) ;
- Mettre à jour les informations à fournir pour les instruments de capitaux propres désignés à la juste valeur par le biais d'un autre élément du résultat global (FVOCI).

Cet amendement pourrait avoir un impact sur les états financiers de la Société et une analyse doit être réalisée.

- Amendements à IFRS 9 et à IFRS 7 : Contrats d'électricité dont la production dépend de la nature (« renouvelable ») (en vigueur le 1^{er} janvier 2026). Le 18 décembre 2024, l'IASB a publié des amendements à la norme IFRS 9 et à la norme IFRS 7 afin de :
 - clarifier l'application des exigences en matière d'« usage personnel » ;
 - autoriser la comptabilité de couverture si ces contrats sont utilisés comme instruments de couverture ; et
 - de nouvelles exigences de divulgation pour permettre aux investisseurs de comprendre l'effet de ces contrats sur la performance financière et les flux de trésorerie d'une entreprise.

Cet amendement ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les états financiers de la Société dans la mesure où elle utilise, pour l'instant, peu d'énergie renouvelable. Ce point pourrait avoir un impact dans le futur en fonction des investissements prévus.

Les amendements aux normes suivantes ont été publiés mais ne sont pas encore obligatoires pour les exercices comptables débutant au 1^{er} janvier 2025 et ne sont pas encore adoptés par l'Union européenne :

- IFRS 18 Présentation et informations à fournir dans les états financiers (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2027). L'IASB a publié IFRS 18, la nouvelle norme sur la présentation et les informations à fournir dans les états financiers, en mettant l'accent sur les mises à jour de l'état des résultats. Les nouveaux concepts clés introduits dans IFRS 18 concernent :
 - La structure de l'état des résultats ;
 - Les informations nécessaires à fournir dans les états financiers pour certaines mesures de performance du résultat qui sont rapportées en dehors des états financiers de l'entité (c'est-à-dire les mesures de performance alternatives définies par la direction) ;
 - Les principes améliorés sur l'agrégation et la désagrégation qui s'appliquent aux états financiers primaires et aux notes en général.

IFRS 18 remplacera IAS 1 ; bon nombre des autres principes existants dans IAS 1 sont conservés, avec des changements limités. IFRS 18 n'aura pas d'impact sur la reconnaissance ou la mesure des éléments dans les états financiers, mais cela pourrait modifier ce qu'une entité rapporte en tant que « bénéfice ou perte d'exploitation ».

IFRS 18 s'appliquera aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027 et s'applique également aux informations comparatives. Les changements de présentation et des informations nécessaires par IFRS 18 pourraient nécessiter des changements de système et de processus.

Cet amendement devrait avoir un impact sur la présentation des états financiers de la Société. Une analyse détaillée doit cependant encore être réalisée.

- Améliorations annuelles Volume 11 (entre en vigueur le 1^{er} January 2026). Les normes modifiées sont :
 - IFRS 1 Première application des Normes internationales d'information financière ;
 - IFRS 7 Instruments financiers : informations à fournir et des indications supplémentaires pour la mise en œuvre d'IFRS 7 ;
 - IFRS 9 Instruments financiers ;
 - IFRS 10 États financiers consolidés ; et
 - IAS 7 Tableaux des flux de trésorerie.

- IFRS 19 Filiales sans obligation de rendre des comptes publics : Informations à fournir (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2027). Le Conseil des normes comptables internationales (IASB) a publié une nouvelle norme comptable IFRS pour les filiales. La norme IFRS 19 'Filiales sans obligation de rendre des comptes publics : Informations à fournir' permet aux filiales éligibles d'utiliser les normes comptables IFRS avec des informations à fournir réduites. L'application de la norme IFRS 19 réduira les coûts de préparation des états financiers des filiales tout en maintenant l'utilité des informations pour les utilisateurs de leurs états financiers.

Cet amendement devrait avoir un impact limité sur les états financiers de la Société dans la mesure où elle ne détient aucune filiale.

- Amendements à IAS 21 « Les effets des variations des taux de change : Traduction vers une monnaie de présentation hyper-inflationniste » (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2027). L'IASB a publié des amendements à IAS 21 afin de préciser les procédures de traduction pour une entité dont la monnaie de présentation est celle d'une économie hyper-inflationniste. L'entité applique ces amendements si :
 - sa monnaie fonctionnelle est celle d'une économie non hyper-inflationniste et qu'elle traduit ses résultats et sa situation financière dans la monnaie d'une économie hyper-inflationniste ; ou,
 - elle traduit dans la monnaie d'une économie hyper-inflationniste les résultats et la situation financière d'une opération étrangère dont la monnaie fonctionnelle est celle d'une économie non hyper-inflationniste.

Cet amendement ne devrait avoir d'impact sur les états financiers de la Société dans la mesure où elle n'a pas d'opérations en devises étrangères.

1.2 IMMEUBLES DE PLACEMENTS

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

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

Au moment de l'acquisition de l'immeuble, la valeur d'investissement, incluant les droits de mutation, est comptabilisée à l'actif du bilan. Lors de la 1^{re} évaluation par l'expert immobilier, la comptabilisation est réalisée sur base de la juste valeur (c'est-à-dire hors droits de mutation). La différence, positive ou négative, entre ces deux valeurs est comptabilisée en compte de résultats. Cependant, après l'approbation de l'affectation du résultat par l'Assemblée Générale la différence entre la juste valeur des biens immobiliers et leur valeur d'investissement est attribuée à la réserve via « Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement ».

La juste valeur correspond au montant contre lequel un immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, avec leur accord, et dans des conditions de concurrence normale. Du point de vue du vendeur, elle doit être comprise déduction faite des droits d'enregistrement.

Les droits d'enregistrement varient entre 12% et 12,5% en fonction de la localisation de l'immeuble considéré. L'estimation de la valeur d'investissement, des droits de mutation et de la juste valeur est effectuée par un expert indépendant tous les 3 mois.

L'expert indépendant de la Société détermine la valeur d'investissement du portefeuille immobilier ainsi que sa juste valeur. Son évaluation repose notamment sur la valeur actualisée du revenu locatif net conformément aux « International Valuation Standards » de « l'International Valuation Standards Committee ». Pour les immeubles ayant une valeur

d'investissement supérieure à 2,5 M€ (frais inclus), la valeur probable de réalisation, correspond à la juste valeur (Fair Value), telle que définie par le référentiel IFRS 13, peut être obtenue par déduction d'un montant de droit équivalent à 2,5% de la valeur d'investissement. Pour les immeubles qui ont une valeur d'investissement inférieure à 2,5 M€, les droits à déduire sont équivalents aux droits en vigueur (de 10% ou de 12,5%), dans la région de Belgique dans laquelle ils sont situés.

L'expert indépendant détermine en détail la valeur d'investissement du portefeuille immobilier et sa juste valeur à la fin de chaque exercice comptable. Dans le cadre des clôtures trimestrielles, l'expert actualise son évaluation en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des immeubles. Tout profit ou perte résultant d'un changement de la juste valeur est comptabilisé au compte de résultats, y compris ceux résultant de la 1^{re} évaluation.

Conformément à l'IFRS 5, la Société classe un immeuble comme détenu à la vente dans ses états financiers si sa valeur comptable sera recouvrée principalement par sa vente plutôt que par son utilisation continue. Cela signifie que l'immeuble doit être disponible pour une vente immédiate dans son état actuel et que la vente doit être hautement probable. Un tel actif est alors évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de vente s'il y en a. En effet, la vente est normalement et opérationnellement réalisée par les collaborateurs de la Société, il en découle que tout autre frais est à charge de l'acquéreur. Il découle de ce mode opératoire que les frais de transaction sont généralement quasi nuls et connus à posteriori et dès lors, enregistrés dans la rubrique du compte de résultats « Frais généraux ». À noter que si la vente n'est pas attendue dans l'année, les éventuels coûts de vente doivent être actualisés. Lorsque la vente intervient, les Réserves du « Solde variations de juste valeur des biens immobiliers » (rubrique des capitaux propres C.b.) et des « Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement » (rubrique des capitaux propres C.c.) sont soldées.

1.3 COMMISSIONS PAYÉES AUX AGENTS IMMOBILIERS ET AUTRES FRAIS DE TRANSACTION

La valeur comptable initiale des actifs inclut les commissions relatives à l'acquisition d'immeubles de placement. Il en va de même lors de l'achat d'actions d'une société immobilière, d'un apport en nature d'un immeuble en contrepartie de nouvelles actions, ou d'un apport d'actifs par fusion ou reprise d'une société immobilière. Cependant, lorsque la

transaction constitue un regroupement d'entreprises, les frais associés à la transaction sont directement comptabilisés comme charges au compte de résultats. Les commissions relatives à la location des immeubles sont comptabilisées comme charges au compte de résultats.

1.4 TRAVAUX DANS LES IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

Travaux d'amélioration

Il s'agit de travaux effectués occasionnellement pour développer la fonctionnalité d'un immeuble ou en améliorer sensiblement le confort, dans le but d'en augmenter le loyer et la valeur locative estimée. Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble, dans la mesure où l'expert indépendant reconnaît, consécutivement à ces travaux, une augmentation de la valeur de l'immeuble. Exemple : installation d'un système de climatisation dans un bâtiment qui en était dépourvu.

Travaux de rénovation importants

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

1.5 IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

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

1.6 CAPITAL

Les frais directement liés à l'émission de nouvelles actions ou d'options sont comptabilisés dans les capitaux propres, nets d'impôts, en déduction du montant récolté. Les dividendes sont comptabilisés au passif quand ils sont déclarés par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

1.7 INSTRUMENTS FINANCIERS

Créances et dettes commerciales

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Dettes financières

Les dettes financières sont initialement évaluées à leur juste valeur nette des coûts de transaction encourus. Elles sont ultérieurement portées au coût amorti en application de la

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

Conformément à la norme IAS 23 - Coûts d'emprunt, les coûts d'emprunts sont immobilisés et portés à l'actif du bilan dans la rubrique « Immeubles de placements », pour autant que l'immeuble en question ne génère pas de revenus durant cette période. Dans cette même logique, les précomptes immobiliers, taxes et autres charges immobilières sur les projets (immeubles en construction ou en développement pour compte propre) et ne générant pas de revenus sont portés à l'actif du bilan.

Travaux d'entretien et de réparation

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

probable uniquement si la direction de WEB SA s'est engagée dans un plan de vente, si l'immeuble est activement commercialisé à un prix raisonnable et si la réalisation de la vente est attendue dans un délai de maximum un an.

méthode du taux d'intérêt effectif conformément à IFRS 9 - Instruments financiers : comptabilisation et évaluation.

Instruments dérivés

La Société utilise des instruments financiers dérivés uniquement pour couvrir les risques de variation des taux d'intérêt (swap de taux d'intérêt, CAP, Floor, Collar). Ces instruments dérivés sont comptabilisés dans le bilan parmi les actifs ou les passifs financiers et évalués à leur juste valeur. Les variations de la juste valeur de l'ensemble des couvertures de taux souscrites par la SIR sont enregistrées dans le résultat financier, sauf si les conditions strictes prévues par IFRS 9 pour une couverture de flux de trésorerie sont respectées, auquel cas ces variations sont comptabilisées dans les capitaux propres. À ce jour, toutes les variations de juste valeur des instruments de couverture sont comptabilisées au compte de résultats étant donné que ces derniers ne répondent pas aux conditions strictes prévues par IFRS 9. Par contre, leur valorisation est reprise à la juste valeur dans l'état de la situation financière de la Société.

1.8 PROVISIONS

Conformément à IAS 37 - Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels, une provision est comptabilisée si la Société a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, s'il est probable que cette obligation résultera en une sortie de

1.9 PRODUITS LOCATIFS

Conformément à IFRS 16 - Contrats de location, les baux conclus par WEB SA constituent des contrats de location simple car la Société conserve les principaux risques et avantages associés à la propriété des immeubles de placement.

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

Les gratuités locatives et autres avantages consentis aux clients sont comptabilisés de façon linéaire sur la 1^{ère} période ferme du bail. Une reprise de ce lissage est comptabilisée

1.10 IMPÔTS

Impôts sur le résultat

La Société est une société anonyme disposant du statut de SIR (Société Immobilière Réglementée). Ce statut prévoit l'application de l'impôt des sociétés belge (au taux ordinaire de 25%) sur une base taxable réduite, à savoir principalement sur ses dépenses non admises.

Au moment de l'obtention du statut de SIR ou lors de la fusion avec une société soumise au régime classique d'impôt des sociétés, la Société est redevable d'un exit tax calculée à un taux de 15% sur la différence entre la valeur de marché et la valeur fiscale des immeubles de placement.

ressources et si le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Le montant comptabilisé en provision correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle à la date de clôture du bilan.

dans la rubrique « Revenus locatifs - Gratuités locatives » (rubrique I.c.) du compte de résultats.

Récupération de charges immobilières

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

La charge d'impôt sur le résultat comporte les impôts courants et différés comptabilisés conformément à IAS 12 - Impôts sur le résultat. Des impôts différés sont enregistrés sur les différences temporelles entre la base fiscale d'actifs et de passifs et leur valeur comptable.

Ils sont évalués à l'aide des taux d'imposition applicables lorsque ces différences temporelles seront réalisées ou réglées.

Note 02 – Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations

2.1 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'étaient pas transférés 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 contrat de leasing significatif.

La Société n'a pas dû procéder à des jugements significatifs dans l'application de ses méthodes comptables.

2.2 SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDE RELATIVES AUX ESTIMATIONS

Les estimations principales identifiées dans les comptes sont les suivantes :

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

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

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, et en application des principes développés dans les méthodes comptables (voir Note 05).

Pour son évaluation du 31 décembre 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 31 décembre 2025, ce risque est quantifié et limité. Toutefois, cela ne présume pas pour l'avenir d'une augmentation des faillites suite à l'importance de l'inflation. En conséquence, la recouvrabilité de certaines créances commerciales pourrait encore être compromise suite aux difficultés de liquidités de certains locataires.

Nous renvoyons vers la Note 08 des états financiers pour plus de détails sur les créances commerciales.

Estimation de la juste valeur des produits dérivés

Les instruments financiers qui sont enregistrés à l'actif 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 03 - Variation des passifs résultant d'activités de financement (en €)

IAS 7.44	ACTIVITÉS DE FINANCEMENT				
	Augmentation dettes financières	Diminution dettes financières	Intérêts	Dividende	Frais d'augmentation de capital
Roll over Belfius	15.000.000				
Roll over Belfius	15.000.000				
Roll over BNP Paribas Fortis	6.000.000				
Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	4.265.000				
Straight loans	2.000.000				
Roll over Belfius		-2.000.000			
Roll over Belfius		-6.600.000			
Roll over Belfius		-2.785.000			
Roll over Belfius		-2.615.000			
Roll over Belfius		-3.000.000			
Roll over Belfius		-13.000.000			
Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis		-4.000.000			
Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis		-6.000.000			
Roll-over Belfius		-280.000			
Roll-over Belfius		-90.000			
Roll over BNP Paribas Fortis		-96.000			
Crédit d'investissement amortissable Belfius		-287.705			
FLUX DES ACTIVITÉS DE TRÉSORERIE	42.265.000	-40.753.705	-5.756.564	-11.734.655	-
					-15.979.923

IAS 7.44	ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENTS				
	Acquisitions immeubles	Cessions immeubles	Fusion filiales	Récupération de TVA	Coûts capitalisés
Roll over Belfius					
Roll over Belfius					
Roll over BNP Paribas Fortis					
Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis					
Straight loans					
Roll over Belfius					
Roll over Belfius					
Roll over Belfius					
Roll over Belfius					
Roll over Belfius					
Roll over Belfius					
Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis					
Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis					
Roll-over Belfius					
Roll-over Belfius					
Roll over BNP Paribas Fortis					
Crédit d'investissement amortissable Belfius					
FLUX DES ACTIVITÉS DE TRÉSORERIE	-2.625.316	2.347.947	-	-	-4.696.067
					-4.973.437

IAS 7.44	ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES				
	Résultat de l'exercice	Intérêts sur dettes bancaires	Eléments du résultat sans effet de trésorerie	Variation du besoin en fonds de roulement	Autres
Roll over Belfius					
Roll over Belfius					
Roll over BNP Paribas Fortis					
Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis					
Straight loans					
Roll over Belfius					
Roll over Belfius					
Roll over Belfius					
Roll over Belfius					
Roll over Belfius					
Roll over Belfius					
Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis					
Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis					
Roll-over Belfius					
Roll-over Belfius					
Roll over BNP Paribas Fortis					
Crédit d'investissement amortissable Belfius					
FLUX DES ACTIVITÉS DE TRÉSORERIE	15.134.236	5.756.564	1.071.530	-1.260.456	-
					20.701.873

Note 04 - Informations sectorielles (en €)

La Société détient un portefeuille immobilier composé de 3 segments majeurs, à savoir par ordre d'importance décroissante : commerces (centres commerciaux de périphérie), 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 ».

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	BUREAUX		LOGISTIQUE		COMMERCES	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
ACTIF						
I. Actifs non courants						
C. Immeubles de placement	25.906.415	31.829.290	76.181.089	69.689.867	228.018.587	231.366.735
II. Actifs courants						
A. Actifs détenus en vue de la vente	2.440.987				4.754.692	1.078.920
B. Actifs financiers courants						
D. Créances commerciales	504.356	56.837	456.738	355.074	488.258	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	76.219	108.134	187.632	340.404	440.037	462.797
TOTAL DE L'ACTIF	28.927.973	31.994.258	76.825.492	70.385.376	233.769.176	233.696.567
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	-1.787.302	146.223	1.615.315	976.909	14.866.107	10.385.190
A. Capital						
B. Primes d'émissions						
C. Réserves						
D. Résultat net de l'exercice	-1.787.302	146.223	1.615.315	976.909	14.866.107	10.385.190
PASSIF						
I. Passifs non courants						
A. Provisions			248.050	248.050		
B. Dettes financières non courantes						
II. Passifs courants						
B. Dettes financières courantes						
C. Autres passifs financiers courants						
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	146.867	112.065	482.158	232.154	149.434	761.222
E. Autres passifs courants						
F. Comptes de régularisation	99.460	70.634	236.471	432.559	1.029.690	772.259
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	-1.540.975	328.923	2.581.993	1.889.673	16.045.231	11.918.671

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	AUTRES		NON ALLOUÉS		TOTAL	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
ACTIF						
I. Actifs non courants					332.704.342	335.392.536
C. Immeubles de placement	2.598.251	2.506.644			332.704.342	335.392.536
II. Actifs courants					12.618.127	5.443.040
A. Actifs détenus en vue de la vente					7.195.679	1.078.920
B. Actifs financiers courants			782.310	942.602	782.310	942.602
D. Créances commerciales	57.758	48.326	-19.695	-19.695	1.487.414	1.161.053
E. Créances fiscales et autres actifs courants	195	195	2.127.539	772.755	2.195.365	840.581
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie			218.750	470.237	218.750	470.237
G. Comptes de régularisation	7.585	11.177	27.136	27.136	738.609	949.648
TOTAL DE L'ACTIF	2.663.789	2.566.341	3.136.039	2.193.035	345.322.469	340.835.576
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	440.116	-869.000	169.589.903	170.685.234	184.724.139	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	440.116	-869.000			15.134.236	10.639.323
PASSIF						
I. Passifs non courants					145.925.470	151.332.453
A. Provisions					248.050	248.050
B. Dettes financières non courantes			145.677.420	151.084.403	145.677.420	151.084.403
II. Passifs courants					14.672.860	8.178.566
B. Dettes financières courantes			10.447.365	3.453.705	10.447.365	3.453.705
C. Autres passifs financiers courants			573.982	1.280.525	573.982	1.280.525
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	-2.490	11.464	1.431.518	1.035.182	2.207.487	2.152.087
E. Autres passifs courants			24.859	24.859	24.859	24.859
F. Comptes de régularisation	168.502	106.894	-114.957	-114.957	1.419.166	1.267.390
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	606.129	-750.642	327.630.091	327.448.952	345.322.469	340.835.576

COMPTE DE RÉSULTATS (EN €)	BUREAUX		LOGISTIQUE		COMMERCES	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
RÉSULTAT LOCATIF NET	2.803.967	2.641.334	5.519.105	5.688.360	16.132.041	15.937.985
RÉSULTAT IMMOBILIER	2.561.322	2.505.790	5.349.809	5.538.140	16.272.688	16.059.881
IX. Frais techniques	-157.323	-344.438	-1.124.134	-958.515	-582.286	-639.119
X. Frais commerciaux	-21.709	-2.147	-46.682	-25.514	-78.538	-29.929
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		-		-		-
XII. Frais de gestion immobilière	-141.832	-131.772	-1.045.991	-983.266	-1.297.292	-1.327.453
XIV. Frais généraux de la société	-207.461	-73.855	-524.808	-495.111	-657.992	-662.391
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-92.199	-12.805	6.186	-61.440	-38.255	-271.816
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-	-	-	-4.054	-
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement ¹	-3.467.988	-1.451.870	954.866	427.078	874.589	418.415
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-	-2.342	-	-15.517	2.794.819	6.798
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-1.527.190	486.561	3.569.245	3.425.856	17.283.679	13.554.385
RÉSULTAT FINANCIER	-260.045	-340.302	-1.953.432	-2.448.691	-2.416.958	-3.168.867
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	-1.787.236	146.259	1.615.813	977.165	14.866.722	10.385.518
IMPÔT	-66	-35	-498	-255	-615	-328
RÉSULTAT NET	-1.787.302	146.223	1.615.315	976.909	14.866.107	10.385.190

COMPTE DE RÉSULTATS (EN €)	AUTRES		NON ALLOUÉS		TOTAL	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
RÉSULTAT LOCATIF NET	704.737	655.226	-		25.159.850	24.922.905
RÉSULTAT IMMOBILIER	614.002	550.435	-		24.797.819	24.654.246
IX. Frais techniques	-94.467	-91.746	-		-1.958.210	-2.033.818
X. Frais commerciaux	-12.629	-1.304	-		-159.558	-58.894
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		-			-	-
XII. Frais de gestion immobilière	-310.853	-328.324	-		-2.795.968	-2.770.815
XIV. Frais généraux de la société	-156.217	-167.868	-		-1.546.479	-1.399.225
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-20.349	-913	-		-144.617	-346.973
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-	-		-4.054	-
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement ⁽¹⁾	97.715	-16.720	-		-1.540.818	-623.097
XIX. Autre résultat sur portefeuille	902.941	-1.091	-		3.697.760	-12.152
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	1.020.142	-57.530	-		20.345.876	17.409.272
RÉSULTAT FINANCIER	-579.878	-811.385			-5.210.313	-6.769.246
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	440.264	-868.916			15.135.563	10.640.025
IMPÔT	-147	-84	-		-1.326	-702
RÉSULTAT NET	440.116	-869.000			15.134.236	10.639.323

1 voir Notes 05 et 06

Note 05 – Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement (en €)

	31-12-2025	31-12-2024
C. Immeubles de placement	332.704.342	335.392.536
- Immeubles disponibles à la location	330.060.778	335.392.536
- Projets de développement	2.643.564	-

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), du bien occupé par la Société (IAS 40.9.c) telle que reprise dans les états financiers au 31 décembre 2025, est établie à la juste valeur.

Au 31 décembre 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. Ces bureaux ne font l'objet d'aucune valorisation distincte.

HIÉRARCHIE DES JUSTES VALEURS (IFRS 13.72 À 13.80)

Plusieurs techniques de valorisation sont utilisées par les experts indépendants pour déterminer la juste valeur des immeubles du portefeuille. Les méthodes d'évaluation utilisées par l'Expert immobilier sont détaillées ci-après.

Dans les états financiers, tous les immeubles de placement sont évalués chaque trimestre à la juste valeur par l'expert immobilier indépendant. La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée « valeur acte en main »), de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 2,5% pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 M€ et de 10% ou 12,5%, selon la région, pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 M€. Ce taux d'abattement de 2,5%, commun au secteur des SIR, résulte d'une analyse par l'expert indépendant d'un grand nombre de transactions observées dans le marché et représente la moyenne des frais de transactions effectivement payés lors de ces dernières.

Dans le cas d'une valorisation par capitalisation de revenus, les évaluations sont réalisées sur base d'un calcul du rendement brut, où les loyers de marché bruts sont capitalisés. Ces évaluations obtenues sont corrigées sur base de la valeur actualisée (NPV) de la différence entre le loyer actuel et la valeur locative estimée à la date de l'évaluation et ce, pour la période jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation des contrats de bail actuels. Les réductions de loyers et les périodes de gratuité locative sont portées en compte. Pour les immeubles qui sont entièrement ou partiellement inoccupés, l'évaluation est calculée sur base de la valeur locative estimée, déduction faite de l'inoccupation (en nombre de mois) et des frais (frais locatifs, frais de publicité et avantages locatifs) pour les parties inoccupées.

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. L'évaluation d'une juste valeur repose sur l'hypothèse que l'immeuble de placement est échangé lors d'une transaction normale conclue entre des participants de marché dans les conditions actuelles du marché.

Les rendements utilisés sont spécifiques pour le type de bien immobilier, l'emplacement, l'état d'entretien et les possibilités de location de chaque immeuble. La base pour déterminer des rendements est formée par des transactions similaires, complétée de connaissances spécifiques relatives au marché et aux immeubles.

Dans le cas d'une valorisation par la méthode dite des « Discounted Cash-Flows », une modélisation financière est donc réalisée sur base d'une estimation des flux de revenus positifs et négatifs futurs indexés (sur base d'un « taux d'inflation ») auxquels est appliquée une décote (le « taux d'actualisation ») afin de refléter la valeur de ces flux financiers à la date de la valorisation (la « valeur actualisée nette » ou « NPV »).

Dans le cas de terrains non-bâtis ou en cours de développement et pour lesquels un permis a été obtenu, l'Expert applique la méthode dite de « la valeur résiduelle ». Cette méthode consiste à reprendre la valeur de réalisation du bien après développement et d'en déduire les coûts de construction et la marge bénéficiaire du développeur. La valeur ainsi obtenue est la valeur à laquelle le bien pourrait être vendu dans son état actuel à un développeur. Les données non-observables qui sont utilisées sont : la valeur locative estimée et le taux de capitalisation (afin de déterminer la valeur de réalisation du bien après redéveloppement), la marge de promotion (calculée sur base des coûts de construction et qui reflète les différents risques associés à la promotion tels que le risque permis, le risque de construction, le risque de commercialisation au terme et le risque des taux), les frais liés aux imprévus (calculés sur base des coûts de construction).

Enfin, dans le cas de terrains non-bâtis et pour lesquels aucun permis n'a été déposé ni aucun programme n'a été élaboré, l'Expert applique la méthode dite des « Comparables », permettant de déterminer un prix au m² de la surface terrain existante. La base pour

déterminer ce prix au m² est donc formée par des transactions similaires, complétée de connaissances spécifiques relatives au marché et aux immeubles.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT (EN €)

	31-12-2025	31-12-2024
SOLDE A LA CLOTURE N-1	335.392.536	307.087.308
Acquisitions	2.625.316	15.457.901
<i>Blériot</i>	2.625.316	
<i>Beau Bien (via fusion)</i>		3.844.236
<i>Grafimmo (via fusion)</i>		11.613.665
Projets de développement	950.932	
Dépenses capitalisées (hors projets)	3.745.135	3.792.894
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente		9.596.334
<i>Marchienne-Au-Pont</i>		4.365.359
<i>Tournai</i>		772.147
<i>Péruwelz (partie)</i>		4.458.828
Transfert vers immeubles détenus en vue de la vente	-8.483.429	
<i>Site 18 - Charleroi - Boulevard Joseph II</i>	-2.440.987	
<i>Site 46 - Jette</i>	-1.512.506	
<i>Site 47 - Ypres</i>	-1.480.993	
<i>Site 48 - Tournai</i>	-696.943	
<i>Site 49 - Péruwelz (partie)</i>	-2.352.000	
Cessions		-
Augmentation/(diminution) de juste valeur	-1.526.148	-541.902
SOLDE A LA CLOTURE N	332.704.342	335.392.536

Au 31 décembre 2025, les immeubles de placement se composent d'immeubles disponibles à la location pour un montant de 330.061 k€ et de projets de développement pour un montant de 2.644 k€.

Acquisition

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

Dépenses capitalisées

Au cours de l'exercice, la Société a effectué des dépenses capitalisées relatives aux immeubles disponibles à la location pour un montant de 3.745 k€. Ces dépenses ont permis de développer la fonctionnalité des immeubles et d'en améliorer sensiblement le confort.

Elles se sont principalement concentrées sur les sites suivants :

- Site 05 (Gosselies – Chaussée de Fleurus) : 312 k€ - Travaux de séparation des compteurs pour les différents halls ;
- Site 10 (Gosselies - Demanet) : 442 k€ - Réfection et isolation de la toiture ;

- Site 13 (Gosselies - City Nord): 376 k€ - Réfection et isolation de la toiture ;
- Site 24 (Gosselies - Emailleries) : 472 k€ - Travaux d'aménagement et de transformation d'un entrepôt en bureaux, installation de climatisation et de lampes LED ;
- Site 32 (Gosselies - Chotard) : 321 k€ - Travaux d'agrandissement ;
- Site 36 (Leuze-en-Hainaut) : 550 k€ - Réfection et isolation de la toiture ;
- Site 52 (Houdeng) : 867 k€ - Réfection et isolation de la toiture, installation de climatisation, de ventilation et de chauffage et travaux électriques.

Projets de développement

Durant l'exercice écoulé, et suite à l'obtention des permis, la Société a lancé le développement de quatre immeubles dont deux sur le site 33, un sur le site 09 et un autre sur le site 11 pour un montant total de 951 k€.

Transferts

Cinq immeubles ont été transférés vers les immeubles détenus en vue de la vente (voir Note 06).

Augmentation / (diminution) de juste valeur

Durant l'exercice 2025, la juste valeur a diminué de 1.526 k€ (montant net). Les principales variations de l'exercice sont les suivantes :

Augmentation de juste valeur

- Site 08 (Courcelles - Glacerie) : +490 k€ - Augmentation de loyer passant et diminution du taux de capitalisation de 35bp ;
- Site 09 (Gosselies - Chemin de fer) : +540 k€ - Nouveaux baux et primes de sur-location qui augmentent suite aux breaks passés ;
- Site 10 (Gosselies - Demanet) : +630 k€ - Nouveau bail et augmentation de la VLE ;
- Site 17 (Gosselies - Aéroport) : +973 k€ - Diminution du taux de capitalisation de 7,85% à 7,23% et diminution des droits de mutation de 12,5% à 2,5% suite au « clustering » (voir ci-après) ;
- Site 23 (Gosselies - RN 5) : +410 k€ - Augmentation de la VLE liée à l'inflation du marché et clustering ;
- Site 33 (Gosselies - Mermoz) : +828 k€ - Prise en compte des projets de développement et diminution des droits de mutation de 12,5% à 2,5% suite au « clustering » ;
- Site 37 (Gerpinnes - Rue du Bultia) : +556 k€ - Augmentation de la prime de sur-location suite au break passé ;
- Site 49 (Péruwelz) : +251 k€ - Nouvelle surface louée et augmentation du loyer passant ;
- Site 50 (Saint-Georges-sur-Meuse) : +376 k€ - Augmentation de la valeur locative estimée et break passé.

Depuis le 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.

La réception de ces projets de développement est prévue dans le courant des exercices 2026-2027.

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 estimés s'élèvent à 2,5% de la Valeur de marché nette pour tous biens d'une valeur nette de plus de 2.500.000 €.

En 2025, le clustering a eu un impact positif de 657 k€ sur la juste valeur des immeubles de placement des sites 17, 21 et 33.

Diminution de juste valeur

- Site 15 (Rhode-Saint-Genèse) : -466 k€ - Augmentation du vide locatif par rapport au 31 décembre 2024 et du taux de capitalisation qui passe de 7,05% à 7,30% ;
- Site 18 (Charleroi - Joseph II) : -468 k€ - Augmentation du taux de capitalisation (10bp) et contrat arrivant à échéance (terme au 31-12-2025) ;
- Site 45 (Marcinelle) : -3.168 k€ - Suite à un incendie en juillet 2025, l'immeuble a été détruit. Il est actuellement valorisé comme un projet / terrain ;
- Site 51 (Aleur) : -2.569 k€ - Augmentation du taux de capitalisation de 5,90% à 6,75% et vide locatif suite au départ du locataire partiellement compensé par une augmentation de la VLE.

INFORMATION QUANTITATIVE CONCERNANT L'ÉVALUATION À LA JUSTE VALEUR SUR BASE DE DONNÉES NON OBSERVABLES (NIVEAU 3)

Au 31 décembre 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	
			31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Immeubles logistiques	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	19,00 €/m²	10,00 €/m²	64,79 €/m²	64,79 €/m²	37,54 €/m²	33,25 €/m²
		Taux de capitalisation	6,60%	6,60%	10,15%	10,15%	7,91%	8,12%
Immeubles commerciaux	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	10,60 €/m²	10,60 €/m²	183,59 €/m²	183,59 €/m²	93,68 €/m²	91,59 €/m²
		Taux de capitalisation	5,72%	5,73%	8,16%	8,06%	6,51%	6,55%
Immeubles de bureaux	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	85,00 €/m²	85,00 €/m²	160,00 €/m²	145,00 €/m²	137,44 €/m²	131,50 €/m²
		Taux de capitalisation	6,75%	5,90%	7,65%	7,55%	7,10%	6,58%
Terrains sans permis	Comparables	Prix unitaires	101,25 €/m²	101,25 €/m²	101,25 €/m²	101,25 €/m²	101,25 €/m²	101,25 €/m²
Terrains loués	Discounted Cash-Flow (DCF)	Taux d'actualisation	6,70%	6,65%	7,20%	7,20%	5,57%	5,56%
		Inflation	1,70%	1,70%	2,00%	2,00%	1,94%	1,94%
		Durée résiduelle (bail)	39,75 an(s)	44,16 an(s)	43,16 an(s)	45,00 an(s)	34,80 an(s)	36,42 an(s)

145

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 (« VLE »), 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	VLE +5%	VLE -5%	CAP RATE - 25BPS	CAP RATE + 25BPS	PASSING RENT +1%	PASSING RENT -1%
IMMEUBLES LOGISTIQUES						
Gosselies - Avenue des Etats-Unis 90	1.294.606	1.200.469	1.284.690	1.212.539	1.250.600	1.244.476
Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	11.020.674	10.183.370	11.014.858	10.276.161	10.650.952	10.614.577
Courcelles - Rue de la Glacerie 12	9.672.168	8.969.317	9.568.892	9.084.924	9.348.386	9.293.099
Gosselies - Rue de l'Escasse	1.181.949	1.065.475	1.380.589	888.697	1.169.430	1.079.137
Fleurus - Avenue de l'Espérance 1	1.438.965	1.327.098	1.424.946	1.343.551	1.385.676	1.380.388
Gosselies - Aéroport	10.617.739	9.772.374	10.359.962	10.046.793	10.210.999	10.185.556
Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	6.054.153	5.554.209	5.994.443	5.625.727	5.812.435	5.795.927
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	4.407.441	4.066.905	4.350.337	4.136.224	4.249.555	4.230.008
Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29	15.325.115	14.130.38	15.195.379	14.291.660	14.755.637	14.698.963
Houdeng - Rue de la Reconversion	5.994.318	5.585.167	6.013.968	5.581.836	5.806.725	5.772.761
Fleurus - Avenue Alexandre Fleming 3	12.175.826	11.244.144	12.097.730	11.349.168	11.735.143	11.687.856

RAPPORT FINANCIER

146

PROPRIÉTÉS	VLE +5%	VLE -5%	CAP RATE - 25BPS	CAP RATE + 25BPS	PASSING RENT +1%	PASSING RENT -1%
TOTAL APRES VARIATION	79.182.954	73.098.911	78.685.794	73.837.280	76.375.538	75.982.748
TOTAL AVANT VARIATION	76.181.089	76.181.089	76.181.089	76.181.089	76.181.089	76.181.089
Variation	3.001.865	-3.082.178	2.504.705	-2.343.809	194.449	-198.341
	3,9%	-4,0%	3,3%	-3,1%	0,3%	-0,3%
IMMEUBLES COMMERCIAUX						
TOTAL APRES VARIATION	242.088.868	223.104.813	242.504.229	223.810.370	233.076.953	232.258.446
TOTAL AVANT VARIATION	232.773.279	232.773.279	232.773.279	232.773.279	232.773.279	232.773.279
Variation	9.315.589	-9.668.466	9.730.950	-8.962.909	303.674	-514.833
	4,0%	-4,2%	4,2%	-3,9%	0,1%	-0,2%
IMMEUBLES DE BUREAUX						
Rhode-Saint-Genèse - Chaussée de Waterloo 198	12.899.080	11.840.269	12.831.624	11.940.639	12.389.277	12.352.412
Charleroi - Boulevard Joseph II 38-40-42	2.563.037	2.112.811	2.535.913	2.142.996	2.440.987	2.440.987
Gosselies - Rue de Namur 138	1.257.476	1.163.299	1.259.718	1.178.663	1.219.110	1.216.570
Alleur - Rue Alfred Deponthière 40	12.933.617	11.701.844	12.829.348	11.842.656	12.317.730	12.317.730
TOTAL APRES VARIATION	29.653.210	26.818.223	29.456.603	27.104.954	28.367.104	28.327.699
TOTAL AVANT VARIATION	28.347.402	28.347.402	28.347.402	28.347.402	28.347.402	28.347.402
Variation	1.305.808	-1.529.179	1.109.201	-1.242.448	19.702	-19.703
	4,6%	-5,4%	3,9%	-4,4%	0,1%	-0,1%
TERRAINS						
Loverval - Chaussée de Philippeville	289.980	289.980	289.980	289.980	289.980	289.980
Gerpinnes - Chaussée de Philippeville 212	1.204.106	1.204.106	1.254.892	1.156.590	1.204.106	1.204.106
Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29	1.141.202	1.067.128	1.135.810	1.074.315	1.107.799	1.100.531
TOTAL APRES VARIATION	2.635.288	2.561.214	2.680.682	2.520.885	2.601.885	2.594.617
TOTAL AVANT VARIATION	2.598.251	2.598.251	2.598.251	2.598.251	2.598.251	2.598.251
Variation	37.037	-37.037	82.431	-77.366	3.634	-3.634
	1,4%	-1,4%	3,2%	-3,0%	0,1%	-0,1%
TOTAL GENERAL (APRES VARIATION)	353.560.320	325.583.161	353.327.308	327.273.489	340.421.480	339.163.510
TOTAL GENERAL (AVANT VARIATION)	339.900.021	339.900.021	339.900.021	339.900.021	339.900.021	339.900.021
Variation	13.660.299	-14.316.860	13.427.287	-12.626.532	521.459	-736.511
	4,0%	-4,2%	4,0%	-3,7%	0,2%	-0,2%

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

DONNÉES NON OBSERVABLES	EFFET SUR LA JUSTE VALEUR	
	en cas de diminution de la valeur de la donnée non observable	en cas d'augmentation de la valeur de la donnée non observable
VLE/m ²	négatif	positif
Taux de capitalisation	positif	négatif
Inflation	négatif	positif
Taux d'actualisation	positif	négatif
Durée résiduelle (bail)	négatif	positif

UTILISATION DES IMMEUBLES

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

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

IMMEUBLES DE PLACEMENT	31-12-2025	31-12-2024
A. Actifs détenus en vue de la vente	7.195.679	1.078.920
- Immeubles de placement	7.195.679	1.078.920

Dans le cadre de sa stratégie commerciale, la Société est attentive au maintien d'unités locatives pertinentes dans son portefeuille d'immeubles. Cette approche conduit à vendre périodiquement des immeubles, soit dont le cycle de vie se situe entre maturité et déclin et

pour lesquels la balance coûts/bénéfices devient défavorable, soit pour lesquels la demande, ne rencontrent plus les perspectives de rentabilité de WEB SA.

147

	31-12-2025	31-12-2024
SOLDE A LA CLOTURE N-1	1.078.920	10.146.421
Transfert des immeubles disponibles à la location		-9.596.334
<i>Tournai</i>		-772.147
<i>Marchienne-Au-Pont</i>		-4.365.359
<i>Péruwelz (partie)</i>		-4.458.828
Transfert depuis les immeubles disponibles à la location	8.483.429	
<i>Site 18 - Charleroi - Boulevard Joseph II</i>	2.440.987	
<i>Site 46 - Jette</i>	1.512.506	
<i>Site 47 - Ypres</i>	1.480.993	
<i>Site 48 - Tournai</i>	696.943	
<i>Site 49 - Péruwelz (partie)</i>	2.352.000	
Dépenses capitalisées		610.028
Cessions	-2.352.000	
<i>Site 49 - Péruwelz (partie)</i>	-2.352.000	
Augmentation/(diminution) de juste valeur	-14.670	-81.195
SOLDE A LA CLOTURE N	7.195.679	1.078.920

Au 31 décembre 2025, les actifs détenus en vue de la vente sont détaillés ci-dessous :

IMMEUBLE	SEGMENT	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE	JUSTE VALEUR
Site 18 - Charleroi - Boulevard Joseph II	Bureaux	224.820	2.440.987
Site 42 - Péronnes-lez-Binche	Commerce	106.425	1.064.250
Site 46 - Jette	Commerce	115.000	1.512.506
Site 47 - Ypres	Commerce	111.225	1.480.993
Site 48 - Tournai	Commerce	65.625	696.943

La norme IFRS 5 requiert qu'une société classe un actif non courant comme détenu en vue de la vente lorsque sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs et sa vente doit être hautement probable, c'est-à-dire qu'il doit y avoir un engagement de la direction sur un plan de vente et qu'un programme actif soit lancé pour trouver un acheteur et finaliser le dit plan. De plus, l'actif doit être activement commercialisé en vue de la vente à un prix qui soit raisonnable par rapport à sa juste valeur actuelle.

La Société confirme, à la date d'arrêt des comptes, que ces immeubles restent disponibles à la vente dans leur état actuel et qu'ils seront cédés dans le cadre d'un programme actif visant à trouver un acquéreur. La cession est attendue dans les 12 mois suivant la date d'arrêt des comptes, sous réserve des conditions habituelles de vente et, le cas échéant, des évolutions imprévues liées au contexte économique et au coût de financement.

La Société confirme que ces immeubles rencontrent les conditions de l'IFRS 5 pour une telle classification dont l'expert indépendant est informé.

Dépenses capitalisées

Au cours de l'exercice, la Société n'a pas effectué de dépenses capitalisées sur des immeubles détenus en vue de la vente.

Transferts

Durant l'exercice 2025, plusieurs immeubles ont été transférés vers les immeubles détenus en vue de la vente.

Cessions

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

Augmentation / (diminution) de juste valeur

La juste valeur des immeubles destinés à la vente a varié négativement de 14 k€ durant l'exercice.

Note 07 – Actifs financiers courants (en €)

	31-12-2025	31-12-2024
B. Actifs financiers courants	782.310	942.602
- Instruments de couverture autorisés	782.310	942.602

Durant l'exercice 2025, la Société a souscrit plusieurs nouveaux contrats dérivés (Floor et Collar) afin de se protéger contre l'augmentation des taux d'intérêts variables (voir Notes 16 et 18).

Au 31 décembre 2025, la juste valeur nette (actifs – passifs) des instruments de couverture autorisés est positive et s'élève à 208 k€ (782 k€ de juste valeur « active » et 574 k€ de juste valeur « passive ») contre -338 k€ au 31 décembre 2024. L'augmentation de la juste

valeur s'explique principalement par l'anticipation d'une augmentation des taux d'intérêt futurs. Les montants et les détails d'évaluation sont décrits en Notes 16 et 18.

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.

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 ».

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

Lorsque des arriérés sont constatés, en dépit des mesures de rappel de paiement 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 et prend les dispositions qui s'imposent pour recouvrer autant que possible la créance.

En cas de non-paiement 30 jours après l'échéance et 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 est détaillée ci-après.

SEGMENTATION DU POSTE « CRÉANCES COMMERCIALES »	31-12-2025	31-12-2024
D. Créances commerciales	1.487.414	1.161.053
Clients	692.949	672.765
Clients créditeurs	-37.279	-1.295
Factures à établir	640.940	183.139
Créances clients douteux	1.351.752	1.391.520
Réductions de valeur actées sur créances commerciales	-1.160.948	-1.088.040

Le solde des créances commerciales augmente de 326 k€ passant de 1.161 k€ au 31 décembre 2024 à 1.487 k€ au 31 décembre 2025.

L'augmentation de la rubrique s'explique par :

- Créances clients nettes : augmentation de 20 k€, liée à quelques retards de paiement; plusieurs créances importantes ont été réglées post-clôture.
- Factures à établir : augmentation principalement due à des loyers relatifs à la période 09/2025 – 12/2025 qui n'ont pas encore été facturés à la date de clôture. (Pour information, le paiement correspondant est actuellement consigné auprès d'un avocat dans le cadre d'une procédure juridique (voir Note 21 ikanbi) ;

- Créances clients douteux : une diminution de 40 k€ principalement expliquée par l'adjonction de nouvelles créances douteuses et la moins-value réalisée sur certains clients (voir Tableau II. Clients douteux).
- Réduction de valeur actées : les réductions de valeur actées passent de -1.088 k€ à -1.161 k€, soit +73 k€, ce qui diminue le solde net des créances (voir Tableau III. Réductions de valeur sur créances commerciales).

Considération faite de ce qui précède, la Société constate une légère détérioration de l'ageing des créances par rapport à l'exercice précédent (voir Tableau V. Rotation des créances).

I. CLIENTS

SEGMENTATION DU POSTE « CLIENTS » PAR STRUCTURE D'ÂGE	31-12-2025	31-12-2024
Clients	692.949	672.765
Échu < 30 jours	433.475	228.708
Échu 30 - 59 jours	63.951	142.956
Échu 60 - 89 jours	74.523	154.423
Échu > 90 jours	121.000	146.677

SEGMENTATION DU POSTE «CLIENTS» PAR TYPE DE LOCATAIRES	31-12-2025	31-12-2024
Clients	692.949	692.949
Institutions publiques	1.692	1.572
Sociétés	682.188	679.842
Personnes physiques	9.069	11.535

II. CLIENTS DOUTEUX

CRÉANCES CLIENTS DOUTEUX - TABLEAU DES MOUVEMENTS	31-12-2025	31-12-2024
Solde au début de l'exercice	1.391.520	1.598.508
Montant des créances reclassées en créances sur clients douteux	136.286	233.093
Montant des créances définitivement perdues pour lesquelles une moins-value a été réalisée	-154.442	-367.399
Augmentation / (diminution) des créances relatives à des clients douteux (hors points précédents)	-21.612	-72.683
Solde à la fin de l'exercice	1.351.752	1.391.520

Au 31 décembre 2025, le poste « Créances douteuses » est en diminution de 40 k€ avec un solde cumulé de 1.352 k€. Ce poste comprend des créances sur des clients en faillite, en procédures de redressement judiciaire, ou en difficulté de paiement.

150

III. RÉDUCTIONS DE VALEUR SUR CRÉANCES COMMERCIALES

RÉDUCTIONS DE VALEUR ACTÉES SUR CRÉANCES	31-12-2025	31-12-2024
RDV sur clients - taux de perte attendu	27.178	25.223
RDV sur factures à émettre - COVID-19	-	2.964
RDV sur clients douteux	1.133.768	1.059.851
TOTAL	1.160.948	1.088.040

RÉDUCTIONS DE VALEUR ACTÉES SUR CRÉANCES COMMERCIALES - TABLEAU DES MOUVEMENTS	31-12-2025	31-12-2024
Solde au début de l'exercice	-1.088.040	-1.084.725
Montant des nouvelles réductions de valeur actées	-230.514	-493.212
Montant des réductions de valeur extournées suite à la récupération des créances douteuses	8.813	6.862
Montant des réductions de valeur extournées relatives à des créances définitivement perdues pour lesquelles une moins-value a été réalisée	131.891	399.001
Montant des autres réductions de valeur extournées	16.902	84.034
Solde à la fin de l'exercice	-1.160.948	-1.088.040

Au 31 décembre 2025, les réductions de valeurs actées sur les créances commerciales s'élèvent à 1.161 k€, en augmentation par rapport à l'année précédent.

Elles se divisent en deux catégories :

- 27 k€ pour réduction de valeur forfaitaire résultant de l'application de la norme IFRS 9 établie sur les expériences statistiques passées de paiements. La diminution des réductions forfaitaires est expliquée par la diminution des créances commerciales laquelle est détaillée ci-avant et la diminution du taux de perte attendu sur la période de référence ;
- 1.134 k€ pour clients au contentieux, en procédure de redressement judiciaire, en faillite ou encore en difficulté de paiement.

IV. ROTATIONS CRÉANCES

ROTATION	31-12-2025	31-12-2024
Créances commerciales (Actif II.D.)	1.487.414 €	1.161.053 €
Loyers (Résultat global I.A.)	25.323.077 €	25.063.615 €
Durée exercice en jours	365	365
Rotation en jours	21,4	16,9

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

	31-12-2025	31-12-2024
E. Créances fiscales et autres actifs courants	2.195.365	840.581
Impôts	171.143	500.218
Autres	2.024.222	340.363

Au 31 décembre 2025, les créances fiscales et autres actifs courants se composent d'impôts à récupérer de 171 k€ et d'autres actifs courants pour un montant de 2.024 k€.

Impôts

La créance d'impôts est principalement composée de TVA à récupérer sur le site 35 (155 k€).

La diminution par rapport à l'exercice précédent, est en partie expliquée par la récupération de versements anticipés effectués en juillet 2024 par la Société pour 285 k€ afin de faire face à la dette d'exit tax suite à la fusion avec Le Beau Bien SA et qui n'ont pas pu être imputés sur la dette.

Autres

Les autres actifs courants comprennent principalement du précompte professionnel à récupérer pour un montant de 241 k€ et une créance d'indemnités d'assurance suite au sinistre sur le site 45 pour un montant de 1.783 k€.

Concernant le précompte professionnel, celui-ci correspondait à des montants enrôlés par l'administration fiscale et/ou déclarés 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 275 k€. La société a introduit différents recours qui ont tous aboutis dans la mesure où ils tendaient à mettre fin aux situations de double imposition dans le chef des dirigeants concernés.

Note 10 – Trésorerie et équivalents de trésorerie (en €)

	31-12-2025	31-12-2024
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	218.750	470.237

Les soldes renseignés correspondent à la disponibilité sur compte courant et ne comportent aucun équivalent de trésorerie. L'IAS 7.48 ne s'applique pas.

La Société présente dans ses états financiers au 31 décembre 2025 un solde de 219 k€ en compte courant. Ce solde étant le résultat de l'utilisation constante du cash-flow opérationnel, destiné aux remboursements des emprunts afin de réduire au maximum la charge d'intérêts financiers de l'exercice.

Au 31 décembre 2025, la Société disposait de lignes de crédits signées pour 177.602 k€ (hors lignes destinées à refinancer des crédits existants) dont elle n'a fait usage qu'à concurrence de 155.802 k€. Cela représente donc une capacité résiduelle et complémentaire de crédit de 21.800 k€, immédiatement mobilisable sous forme d'avance à terme fixe.

La trésorerie additionnée à la capacité résiduelle d'emprunt de la Société s'élève par conséquent à 22.019 k€.

Détail de la trésorerie et équivalents de trésorerie par contrepartie

	31-12-2025	31-12-2024
BNP Paribas Fortis	42.673	317.999
CBC	45.568	28.682
Belfius	107.721	111.139
CPH	22.788	12.418

Crédit rating

	MOODY'S		FITCH	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
BNP Paribas Fortis	Aa3	Aa3	A+	A+
CBC	Aa3	Aa3	A+	A+
Belfius	Aa3	Aa3	A-	A-
CPH	Pas de rating	Pas de rating	Pas de rating	Pas de rating

Note 11 – Comptes de régularisation de l'actif (en €)

	31-12-2025	31-12-2024
G. Comptes de régularisation	738.609	949.648
Charges immobilières payées d'avance	482.259	549.735
Autres	256.350	399.913

Les comptes de régularisation de l'actif diminuent 211 k€ par rapport au 31 décembre 2024 pour s'établir à 739 k€.

Charges immobilières payées d'avance

Au 31 décembre 2025, les charges immobilières payées d'avance se composent principalement de :

- gratuités locatives pour un montant de 310 k€,
- commissions d'agents immobiliers à étaler sur la durée des contrats pour 91 k€,
- charges à reporter pour 80 k€.

La diminution provient essentiellement de la diminution des charges à reporter suite à la prise en charge, en 2025, d'une note de crédit (réduction de loyer) dont la charge était lissée sur plusieurs années.

Autres

Au 31 décembre 2025, les autres comptes de régularisation se composent principalement de :

- dégrèvements de précomptes immobiliers portant sur les années 2022 à 2025 pour 220 k€ (dégrèvements pour vides locatifs),
- indemnités d'assurance à recevoir pour 29 k€,
- intérêts à recevoir sur instruments de couverture pour 7 k€.

Les autres comptes de régularisation diminuent de 144 k€ par rapport à l'exercice précédent suite à la diminution des indemnités d'assurance et des intérêts sur instruments de couverture à recevoir (baisse des taux variable E3M durant le second semestre).

Note 12 – Capital social

Capital

L'objectif de la Société relatif à ses capitaux propres (tels qu'ils sont repris dans les états financiers statutaires) est de garantir sa continuité, d'offrir un rendement pérenne aux actionnaires, de générer de la valeur ajoutée aux autres parties intéressées, ainsi que de conserver une structure de capital qui soit de nature à diminuer au mieux ses coûts de financement.

Dans cet esprit, les objectifs de l'entreprise comprennent la maximalisation de son rendement à périmètre constant ainsi qu'une politique d'acquisition stricte ce qui lui permet

de piloter son taux d'endettement. Ces dimensions opérationnelles sont asservies à la stratégie de l'entreprise.

Le taux d'endettement reste donc une dimension pilotée avec prudence tant aux fins de limiter l'exposition aux fluctuations haussières des taux d'intérêts, que pour ne pas précipiter l'ouverture de son capital puisque ce dernier consiste en la source de financement la plus onéreuse de la Société.

Pour plus d'information sur le taux d'endettement, veuillez-vous référer au tableau des Flux de trésorerie présenté après l'État de la Situation Financière.

Structure de l'actionnariat et déclaration de participations importantes au cours de l'exercice 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 15 §2 des Statuts de WEB SA prévoit également un seuil fixé à 3% dont le franchissement donne lieu à une obligation de notification.

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

Lorsque, à la suite d'événements qui ont modifié la répartition des droits de vote, le pourcentage de droits de vote attachés aux titres, détenus directement ou indirectement, atteint, dépasse ou tombe en-dessous des seuils fixés ci-dessus, une même notification est obligatoire, même s'il n'y a eu ni acquisition, ni cession.

La notification doit être effectuée le plus tôt possible et au plus tard dans un délai de quatre (4) jours de cotation, commençant le jour de cotation suivant la date à laquelle la personne tenue à notification a connaissance de l'acquisition ou de la cession, ou du droit d'exercer des droits de vote, ou à laquelle elle aurait dû en avoir connaissance, compte-tenu des circonstances.

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

Au niveau de WEB SA, il existe un accord de concert liant les membres de la famille WAGNER (à savoir M. Robert Jean WAGNER, M. Robert Laurent WAGNER, Mme Valérie WAGNER et Mme Claire FONTAINE, tant directement qu'au travers de la Stichting Administratie Kantoor Valaur (S.A.K.). L'accord de concert porte sur l'exercice des droits de vote, en vue de mener une politique commune durable, ainsi que sur l'acquisition et la cession de titres conférant le droit de vote. Au total, cette action de concert représente 53,98% du total des droits de vote.

Évolution du capital social de la SIR

Au 31 décembre 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 (1/3.502.882^e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages.

	Capital social	Nombre d'actions	Commentaires
17-09-98	4.969.837 €	2.028.860	Offre publique initiale
26-02-99	4.973.268 €	2.028.996	Émission de 136 actions suite à la fusion par absorption de la SA IMMOWA
06-10-00	4.984.671 €	2.029.982	Émission de 986 actions suite à la fusion par absorption de la SA CEMS et la SA WINIMO
	5.000.000 €	2.029.982	Conversion du capital en Euros et augmentation de ce dernier de 15.329 € par prélèvement sur les résultats reportés
30-09-04	6.700.000 €	2.302.791	Emission de 272.809 actions suite à la fusion par absorption de la SA IMOBEC
08-12-10	9.212.498 €	3.166.337	Émission de 863.546 actions suite à l'augmentation de capital avec droits de préférence
30-06-11	10.000.000 €	3.166.337	Augmentation du capital social par incorporation du compte «Primes d'émissions» à concurrence de 787.502 €
23-04-24	10.219.051 €	3.235.696	Emission de 69.359 actions suite à la fusion par absorption de la SA Le Beau Bien
23-04-24	11.062.886 €	3.502.882	Emission de 267.186 actions suite à la fusion par absorption de la SA Grafimmo

Note 13 – Réserves (en €)

154

	31-12-2025	31-12-2024
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
m. Autres réserves	-	-
n. Résultats reportés des exercices antérieurs	38.479.033	37.785.650

Les réserves sont présentées avant affectation du résultat de l'exercice qui sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 avril 2026.

Pour plus de détails, nous renvoyons à l'État des variations des capitaux propres au début de la partie financière du présent rapport.

Note 14 – Catégories d'instruments financiers (en €)

	31-12-2025		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	782.310	782.310	942.602	942.602	Niveau 2
Prêts et créances					
Dépôts versés					Niveau 2
Créances commerciales	1.487.414	1.487.414	1.161.053	1.161.053	Niveau 2
Autres créances	2.195.365	2.195.365	840.581	840.581	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	218.750	218.750	470.237	470.237	Niveau 2
PASSIFS FINANCIERS					
Juste valeur par le biais du compte de résultats					
Instruments de couverture autorisés	573.982	573.982	1.280.525	1.280.525	Niveau 2
Coût amorti					
Dettes financières court terme	10.447.365	10.436.988	3.453.705	3.437.644	Niveau 2
Dettes financières long terme	145.677.420	145.836.845	151.084.403	150.647.010	Niveau 2
Dettes commerciales	1.789.470	1.789.470	1.116.789	1.116.789	Niveau 2
Autres dettes	24.859	24.859	24.859	24.859	Niveau 2

Les modifications relatives aux emprunts courants et non courants sont détaillées dans les Notes 15 et 17 du présent rapport financier.

La juste valeur des instruments financiers est hiérarchisée selon la norme IFRS 13 en 3 niveaux (1 à 3) correspondant chacun à un degré d'observabilité de la juste valeur :

- les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après les prix (non ajustés) cotés sur les marchés financiers pour des actifs ou passifs identiques ;
- les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies d'après des données autres que les prix cotés au niveau 1 et qui sont observables, soit directement (à savoir des prix), soit indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;
- les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles qui sont établies d'après des techniques d'évaluation qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non-observables) ;

La juste valeur des instruments financiers a été déterminée selon les méthodes suivantes :

- pour les instruments financiers à court terme, tels que les créances et dettes commerciales, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;
- pour les emprunts à taux variable, leur valeur actuelle est similaire à leur valeur comptable ; les écarts éventuels entre juste valeur et coût amorti sont jugés non significatifs ;
- pour les emprunts à taux fixe, la juste valeur est déterminée par l'actualisation des taux futurs basée sur un taux de marché, à la date de clôture ;
- pour les instruments de couverture de taux, la juste valeur à la date de clôture est déterminée en actualisant les flux futurs prévus en utilisant les courbes forward des taux d'intérêt observées à cette date.

Note 15 – Passifs non courants (en €)

	31-12-2025	31-12-2024
I. Passifs non courants	145.925.470	151.332.453
A. Provisions	248.050	248.050
B. Dettes financières non courantes	145.677.420	151.084.403
• Etablissements de crédit	145.354.330	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
- Roll over Belfius	6.000.000	6.000.000

	31-12-2025	31-12-2024
- 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
- Roll over BNP Paribas Fortis	-	22.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	5.000.000	5.000.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	6.000.000	-
- 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
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	-	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 bullet BNP Paribas Fortis	4.265.000	-
- Crédit d'investissement amortissable Belfius	324.330	617.695
• Garanties locatives reçues	323.091	247.708

Provisions

Durant l'année 2023, une provision de 248 k€ avait été constituée pour faire face aux frais de remise en état d'une 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 31 décembre, l'évaluation de cette provision reste toujours d'actualité.

Dettes financières non courantes

Aucune sûreté n'est attachée à aucun crédit, quel que soit le montant, le terme ou l'établissement de crédit.

Dans le respect des covenants applicables et sans sûreté concédée, les dettes financières non courantes auprès des établissements de crédit ont diminué de 5.407 k€ par rapport à l'exercice précédent. Cette diminution s'explique principalement par :

- le remboursement de façon anticipée de plusieurs lignes de crédits à échéance 2025 et 2026 pour un montant total de 40.000 k€, ceci afin d'augmenter la maturité moyenne des emprunts. Ces lignes ont été remplacées par de nouveaux crédits (voir ci-après) ;

- deux nouveaux crédits roll-over de 15.000 k€ chacun conclus auprès de Belfius. Ces crédits à taux variable arriveront à échéance le 30 juin 2023 et 31 janvier 2031 ;
- un nouveau crédit roll-over de 6.000 k€ conclu auprès de BNP. Ce crédit à taux variable arrivera à échéance le 31 janvier 2032 ;
- un nouveau crédit d'investissement « bullet » de 4.265 k€ conclus auprès de BNP. Ce crédit à taux fixe (3,54%) arrivera à échéance le 29 février 2032 ;
- le transfert en dettes financières courantes d'un crédit d'investissement de 5.000 k€ arrivant à échéance (échéance le 30 septembre 2026) ;

- le transfert en dettes financières courantes de deux crédits roll-over pour un montant total de 454 k€ ;
- le transfert en dettes financières courantes d'une partie d'un crédit amortissable pour un montant de 293 k€ ;

Début de l'année 2026, la Société a souscrit trois nouveaux crédits roll-over de 2.500 k€ chacun (maturité 2031, 2032 et 2033). Ces lignes de crédit devraient être prélevées dans le

courant de l'année 2026 afin, d'une part, de rembourser un crédit arrivant à échéance et, d'autre part, de financer les projets de développement.

Le taux d'endettement de la Société est passé à 46,11% au 31 décembre 2024 à 45,96% au 31 décembre 2025.

Garanties locatives reçues

Certaines garanties locatives sont versées directement sur les comptes bancaires de la Société. À la fin du bail, un état des lieux est organisé en présence des parties concernées. Si rien ne s'y oppose, la garantie locative est alors restituée au locataire. Dans le cas contraire, la garantie sert aux frais de remise en état du bien donné en location.

Note 16 – Dettes financières courantes et instruments dérivés (en €)

	31-12-2025	31-12-2024
B. Dettes financières courantes	10.447.365	3.453.705
• Établissements de crédit		
- Straight loan Belfius	2.800.000	1.350.000
- Straight loan BNP Paribas Fortis	1.900.000	1.350.000
- Roll-over Belfius (échéant dans les 12 mois)	432.000	-
- Roll-over Belfius (échéant dans les 12 mois)	-	280.000
- Roll-over Belfius (échéant dans les 12 mois)	-	90.000
- Roll over BNP Paribas Fortis (échéant dans les 12 mois)	22.000	96.000
- Crédit d'investissement amortissable Belfius (échéant dans les 12 mois)	293.365	287.705
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis (échéant dans les 12 mois)	5.000.000	-
C. Autres passifs financiers courants	573.982	1.280.525
• Juste valeur des instruments dérivés	573.982	1.280.525

L'augmentation des dettes financières courantes de 6.994 k€ est principalement expliquée par :

- l'augmentation des montants tirés sur les deux « straight loans » (BNP Paribas Fortis et Belfius) de 2.000 k€,
- le transfert en dettes financières courantes d'un crédit d'investissement de 5.000 k€,
- le transfert en dettes financières courantes d'autres crédits pour un montant total de 747 k€,
- le remboursement de plusieurs crédits (roll-over et d'investissement) qui arrivaient à échéance en 2025 pour un montant total de 753 k€.

Note 17 – Dettes financières courantes et non courantes

Organismes	Type	Taux	Date fin d'emprunt	Taux	< ou = 1 an Nominal	> 1 an et < 5 ans Nominal	> 5 ans Nominal	Nominal - total 31-12-2024	Intérêts bruts contractuels jusqu'à l'échéance
Belfius	CT	Variable	illimitée	Euribor + marge fixe	2.800.000 €			2.800.000 €	30.800 €
Belfius	LT	Variable	31-07-27	Euribor + marge fixe		3.420.000 €		3.420.000 €	176.075 €
Belfius	LT	Variable	31-07-28	Euribor + marge fixe		3.420.000 €		3.420.000 €	304.435 €
Belfius	LT	Variable	20-01-27	Euribor + marge fixe		2.640.000 €		2.640.000 €	96.724 €
Belfius	LT	Variable	20-01-27	Euribor + marge fixe		3.960.000 €		3.960.000 €	145.086 €
Belfius	LT	Variable	31-05-27	Euribor + marge fixe		4.175.000 €		4.175.000 €	208.999 €
Belfius	LT	Variable	31-08-28	Euribor + marge fixe		6.700.000 €		6.700.000 €	671.315 €
Belfius	LT	Variable	31-07-27	Euribor + marge fixe		1.650.000 €		1.650.000 €	84.948 €
Belfius	LT	Variable	31-07-28	Euribor + marge fixe		1.650.000 €		1.650.000 €	146.877 €
Belfius	LT	Variable	31-07-29	Euribor + marge fixe		1.650.000 €		1.650.000 €	214.717 €
Belfius	LT	Variable	30-09-28	Euribor + marge fixe		6.000.000 €		6.000.000 €	566.752 €
Belfius	LT	Variable	30-09-29	Euribor + marge fixe		6.000.000 €		6.000.000 €	811.884 €
Belfius	LT	Variable	30-09-30	Euribor + marge fixe		6.000.000 €		6.000.000 €	1.071.608 €
Belfius	LT	Variable	30-06-30	Euribor + marge fixe		15.000.000 €		15.000.000 €	2.387.057 €
Belfius	LT	Variable	31-01-31	Euribor + marge fixe			15.000.000 €	15.000.000 €	2.753.480 €
Belfius	CI	Fixe	31-12-27	Fixe	293.365 €	324.330 €		617.695 €	14.353 €
BNP	CT	Variable	illimitée	Euribor + marge fixe	1.900.000 €			1.900.000 €	22.800 €
BNP	LT	Variable	30-04-31	Euribor + marge fixe			7.500.000 €	7.500.000 €	1.451.075 €
BNP	LT	Variable	31-03-26	Euribor + marge fixe	22.000 €			22.000 €	218 €
BNP	LT	Variable	30-11-26	Euribor + marge fixe	432.000 €			432.000 €	13.448 €
BNP	LT	Variable	31-12-30	Euribor + marge fixe		5.000.000 €		5.000.000 €	925.751 €
BNP	LT	Variable	30-01-32	Euribor + marge fixe			6.000.000 €	6.000.000 €	1.420.012 €
BNP	LT	Fixe	30-09-26	Fixe	5.000.000 €			5.000.000 €	57.966 €
BNP	LT	Fixe	31-12-28	Fixe		6.000.000 €		6.000.000 €	592.741 €
BNP	LT	Fixe	31-12-29	Fixe		5.000.000 €		5.000.000 €	672.460 €
BNP	LT	Fixe	30-04-31	Fixe			6.000.000 €	6.000.000 €	1.250.772 €
BNP	LT	Fixe	29-02-32	Fixe			4.265.000 €	4.265.000 €	931.118 €
CBC	LT	Variable	30-06-28	Euribor + marge fixe		5.000.000 €		5.000.000 €	455.517 €
CBC	LT	Variable	29-06-29	Euribor + marge fixe		10.000.000 €		10.000.000 €	1.346.978 €
CBC	LT	Variable	28-06-30	Euribor + marge fixe		7.000.000 €		7.000.000 €	1.100.022 €
CBC	LT	Variable	30-06-31	Euribor + marge fixe			6.000.000 €	6.000.000 €	1.198.472 €
					10.154.000 €	100.558.365 €	45.089.330 €	155.801.695 €	21.124.459 €

Roll Over

- Le 4 décembre 2013, Le Beau Bien SA, société absorbée par WEB SA en avril 2024, a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 1,15 M€. Cette ligne de crédit qui est remboursée à concurrence de 8 k€ chaque mois prend fin le 31 mars 2026. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 2% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,29% par trimestre est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 30 septembre 2019, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 2,64 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 22 janvier 2020 prend fin le 20 janvier 2027. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,41% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% l'an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 30 septembre 2019, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 3,96 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 22 janvier 2020 prend fin le 20 janvier 2027. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,41% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% l'an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 06 janvier 2021, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit revolving à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 6,5 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 31 janvier 2021 prend fin le 31 janvier 2026. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,82% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,14% par trimestre est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 25 mai 2021, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit revolving à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 4,0 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 31 janvier 2021 prend fin le 31 janvier 2026. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,35% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,04% par trimestre est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 31 mai 2021, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 4,18 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 01 juin 2021 prend fin le 31 mai 2027. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,45% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 31 mai 2021, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 6,7 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 01 octobre 2021 prend fin le 31 août 2028. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,53% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 4 octobre 2021, Le Beau Bien SA, société absorbée par WEB SA en avril 2024, a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 0,4 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 30 novembre 2026. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,35% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,13% par trimestre est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 13 juillet 2022, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 3,4 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 29 juillet 2022 prend fin le 31 juillet 2027. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,15% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 13 juillet 2022, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 3,4 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 29 juillet 2022 prend fin le 31 juillet 2028. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,23% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 13 juillet 2022, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 1,6 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 31 juillet 2027. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,15% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 13 juillet 2022, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 1,6 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 31 juillet 2028. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,23% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 13 juillet 2022, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 1,6 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 31 juillet 2029. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,31% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit ;
- Le 14 juin 2023, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque CBC pour un montant de 5 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 30 juin 2028. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,44% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,45% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit ;
- Le 14 juin 2023, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque CBC pour un montant de 10 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 29 juin 2029. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,54% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,45% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit ;
- Le 26 juin 2023, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 6 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 30 septembre 2028. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,20% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit ;
- Le 26 juin 2023, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 6 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 30 septembre 2029. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,27% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit ;

- Le 26 juin 2023, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 6 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 30 septembre 2030. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,33% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit ;
- Le 24 avril 2024, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 7,5 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 30 avril 2031. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,15% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,4% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 28 juin 2024, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque CBC pour un montant de 7 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 28 juin 2030. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,09% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit ;
- Le 28 juin 2024, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque CBC pour un montant de 6 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 30 juin 2031. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,14% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit ;
- Le 10 décembre 2024, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 5 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 31 décembre 2030. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,25% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,313% par trimestre est calculée sur le montant non-utilisé du crédit ;
- Le 13 décembre 2024, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 15 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 30 juin 2030. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,13% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% l'an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit ;

Crédits d'investissement

- Le 22 septembre 2021, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit d'investissement à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 5,0 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 30 septembre 2021 prend fin le 30 septembre 2026. Le taux d'intérêt est fixe de 1,55% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,08% par trimestre est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 22 octobre 2022, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit d'investissement à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 4,0 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 30 novembre 2022 prend fin le 30 novembre 2027. Le taux d'intérêt est fixe de 4,64% l'an.
- Le 15 mai 2023, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit d'investissement à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 6,0 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 30 juin 2023 prend fin le 30 juin 2026. Le taux d'intérêt est fixe de 4,90% l'an.
- Le 24 avril 2024, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit d'investissement à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 6,0 M€. Cette ligne de

- Le 13 décembre 2024, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 15 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 31 janvier 2031. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,15% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% l'an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 5 août 2025, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 6 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 31 janvier 2032. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,35% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,15% par trimestre est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 7 janvier 2026, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque CBC pour un montant de 2,5 M€. Cette ligne de crédit, qui a pour but de refinancer un crédit qui arrive à échéance en 2026 et des travaux de développement, sera mise à disposition en 2026 et prendra fin le 31 janvier 2031. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,18% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% l'an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 7 janvier 2026, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque CBC pour un montant de 2,5 M€. Cette ligne de crédit, qui a pour but de refinancer un crédit qui arrive à échéance en 2026 et des travaux de développement, sera mise à disposition en 2026 et prendra fin le 31 janvier 2032. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,18% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% l'an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 7 janvier 2026, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque CBC pour un montant de 2,5 M€. Cette ligne de crédit, qui a pour but de refinancer un crédit qui arrive à échéance en 2026 et des travaux de développement, sera mise à disposition en 2026 et prendra fin le 31 janvier 2033. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,18% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% l'an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.

crédit qui a été mise à disposition le 30 avril 2024 prend fin le 30 avril 2031. Le taux d'intérêt est fixe de 3,91% l'an.

- Le 10 décembre 2024, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit d'investissement à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 6,0 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 17 décembre 2024 prend fin le 31 décembre 2028. Le taux d'intérêt est fixe de 3,29% l'an.
- Le 10 décembre 2024, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit d'investissement à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 5,0 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 17 décembre 2024 prend fin le 31 décembre 2029. Le taux d'intérêt est fixe de 3,36% l'an.
- Le 5 août 2025, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit d'investissement à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 4,3 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 29 août 2025 prend fin le 29 février 2032. Le taux d'intérêt est fixe de 3,54% l'an.

Covenants contractuels avec les banques partenaires

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

La Société :

- déclare qu'elle dispose de la pleine propriété de tous ses actifs et avoirs figurant dans ses états financiers, qui ne sont et/ou ne seront pas chargés par quelconque droit, privilège, hypothèque ou saisie ;
- s'engage au maintien du statut de SIR et d'en respecter le cadre légal, en application de la Loi du 12 mai 2014 et de son Arrêté Royal du 13 juillet 2014 et de leur(s) adaptation(s) successive(s) ;

- s'engage à ne pas dépasser un taux d'endettement de maximum 55% des actifs ou, le cas échéant, un taux d'endettement inférieur, imposé par la FSMA. Le calcul de l'endettement s'effectue conformément aux dispositions de l'Arrêté Royal relatif aux SIR ;
- s'engage à confier aux partenaires financiers un volume d'opérations financières proportionnel aux lignes de crédit octroyées ;
- s'engage à respecter un ratio de couverture de la dette (« Debt service cover ratio » ou « DSCR ») > 2, et ce, sur base non consolidée, aussi longtemps que la Banque ne sera pas intégralement remboursée en principal, intérêts et accessoires.

Au 31 décembre 2025, il ressort des états financiers de la Société un DSCR¹ = Loyers (Cf. Rubrique I.a Loyers) / (XXI. Charges d'intérêts nettes (cf. Rubrique XXI) + Remboursement en capital des crédits d'investissement) de 4,4 contre 4,3 au 31 décembre 2024. Le DSCR se détaille comme suit :

		31-12-2025	31-12-2024
Loyers		25.323.077	25.063.615
Numérateur	[A]	25.323.077	25.063.615
Charges d'intérêts nettes		5.409.244	5.492.366
Remboursement en capital des crédits d'investissement		293.365	287.705
Dénominateur	[B]	5.702.610	5.780.071
DSCR	[A] / [B]	4,4	4,3

En outre, la Société s'engage, pendant toute la durée du crédit, à appliquer les mêmes règles comptables que celles qui ont été appliquées aux derniers chiffres publiés.

Note 18 – 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 classiques et de Collar.

Au 31 décembre 2025, le nominal de l'ensemble de ces couvertures de taux effectives (IRS et Collar) est de 107,8 M€ à comparer aux 128,9 M€ de crédits bancaires à taux variable, ce

qui donne un taux de couverture de 83,6% efficace au 31 décembre 2025 (conforme aux directives du Conseil d'administration) dont le détail du calcul est fourni dans le tableau ci-dessous.

Organismes	Nominal (crédits bancaires)	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 IRS ou un Collar	Impact sur le Résultat Net d'une Var. de + 10 bp Euribor 3 mois pdt 1 an
Belfius	2.800.000		2.800.000			2.800.000	2.800
Belfius	3.420.000		3.420.000	3.420.000			
Belfius	3.420.000		3.420.000	3.420.000			
Belfius	2.640.000		2.640.000	1.660.000		980.000	980

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

Organismes	Nominal (crédits bancaires)	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 IRS ou un Collar	Impact sur le Résultat Net d'une Var. de + 10 bp Euribor 3 mois pdt 1 an
Belfius	3.960.000		3.960.000	3.960.000			
Belfius	4.175.000		4.175.000		4.175.000		4.175
Belfius	6.700.000		6.700.000	6.700.000			
Belfius	1.650.000		1.650.000	700.000	825.000	125.000	950
Belfius	1.650.000		1.650.000	1.650.000			
Belfius	1.650.000		1.650.000	1.650.000			
Belfius	6.000.000		6.000.000	6.000.000			
Belfius	6.000.000		6.000.000		6.000.000		6.000
Belfius	6.000.000		6.000.000		4.000.000	2.000.000	6.000
Belfius	15.000.000		15.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	10.000
Belfius	15.000.000		15.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	10.000
Belfius	617.695	617.695					
BNP	1.900.000		1.900.000			1.900.000	1.900
BNP	7.500.000		7.500.000	7.500.000			
BNP	22.000		22.000			22.000	22
BNP	432.000		432.000			432.000	432
BNP	5.000.000		5.000.000		5.000.000		5.000
BNP	6.000.000		6.000.000	4.100.000	1.000.000	900.000	1.900
BNP	5.000.000	5.000.000					
BNP	6.000.000	6.000.000					
BNP	5.000.000	5.000.000					
BNP	6.000.000	6.000.000					
BNP	4.265.000	4.265.000					
CBC	5.000.000		5.000.000		5.000.000		5.000
CBC	10.000.000		10.000.000		10.000.000		10.000
CBC	7.000.000		7.000.000		5.000.000	2.000.000	7.000
CBC	6.000.000		6.000.000		6.000.000		6.000
TOTAL	155.801.695	26.882.695	128.919.000	50.760.000	57.000.000	21.159.000	78.159
% RELATIFS	100,00%	17,25%	82,75%				
% RELATIFS			100,00%	39,37%	44,21%	16,41%	

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 IRS	Floor	Cap	KI	KO	Juste valeur	Charge nette d'intérêts à payer < ou = 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%					35.144	-35.980		
Belfius	01-01-24	20-01-27	3.960.000	0,52%					63.413	-61.516	-5.527	
Belfius/CBC	28-10-22	30-10-27	10.000.000	3,04%	1,85%	2,50%			-100.462	55.364	46.363	
Belfius	31-12-22	31-08-28	6.700.000	0,49%					300.920	-106.119	-206.860	
Belfius	29-12-23	31-12-30	5.000.000	2,96%					-127.654	45.788	83.198	
Belfius	31-01-25	31-01-31	11.600.000	2,08%					200.452	2.731	-221.256	-8.082
Belfius	16-03-23	16-03-33	5.000.000	3,17%					-192.148	56.434	125.810	16.019
IRS actifs			50.760.000						179.665	-43.298	-178.273	7.937
Belfius	01-07-23	30-06-27	5.000.000		2,93%	3,40%			-64.289	44.502	48.351	
Belfius	31-12-25	31-12-27	10.000.000		1,84%	2,35%			7.213			
Belfius	01-07-23	30-06-28	5.000.000		2,80%	3,40%			-80.378	37.911	38.475	
CBC	02-01-24	02-01-29	5.000.000		1,50%	2,85%			-7.704			
CBC	02-11-23	01-11-29	5.000.000			2,80%	1,00%	4,70%	-1.347			
CBC	13-12-23	13-12-29	5.000.000			2,40%	1,15%	4,20%	14.287		-19.148	
CBC	25-06-25	27-06-30	5.000.000			2,45%	1,25%	5,00%	21.393		-21.294	
CBC	01-07-24	01-07-30	6.000.000			2,65%	1,10%	5,10%	12.539		-5.366	
BNP	31-12-25	31-12-30	5.000.000		2,25%	0,85%			37.050		-51.053	
BNP	29-08-25	31-01-32	6.000.000		1,60%	2,40%		4,20%	7.331		-46.190	-36.287
Collar actifs			57.000.000						-53.905	82.413	-56.226	-36.287
Belfius	31-12-26	29-12-28	5.000.000		2,08%	2,55%			3.557			
BNP	02-01-26	02-01-29	7.000.000		1,67%	2,35%			14.397		-9.596	
BNP	02-01-26	02-01-30	8.000.000		1,72%	2,45%			27.561		-21.324	
BNP	02-01-26	31-12-30	5.000.000		2,75%	0,85%			37.050		-3.013	
Collar forward			25.000.000						82.565		-33.933	

Note 19 – Dettes commerciales et autres dettes courantes (en €)

	31-12-2025	31-12-2024
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.207.487	2.152.087
a. Exit tax	-	309.401
b. Autres	2.207.487	1.842.686
Fournisseurs	1.789.470	1.116.789
Impôts, rémunérations et charges sociales	418.017	725.897

Exit tax

La dette d'exit tax comptabilisée au 31 décembre 2024 pour un montant de 309 k€ était relative aux fusions Beau Bien et Grafimmo intervenues en 2024.

Cette dette a été payée durant l'exercice 2025.

Fournisseurs

L'augmentation des dettes fournisseurs de 673 k€ au 31 décembre 2025, par rapport au 31 décembre 2024, s'explique principalement par la hausse des factures à recevoir liées aux projets de développement en cours.

Impôts, rémunérations et charges sociales

Les impôts, rémunérations et charges sociales comprennent une dette de précompte immobilier de 129 k€, une taxe sur les emplacements de parking à payer de 122 k€, une provision pécule de vacances pour 52 k€ et de la TVA à payer relative au mois de décembre 2025 pour 115 k€.

La diminution par rapport au 31 décembre 2024 provient principalement de la diminution de la TVA à payer et du paiement plus rapide de certains enrôlements de précompte immobilier.

Note 20 – Comptes de régularisation du passif (en €)

	31-12-2025	31-12-2024
F. Comptes de régularisation	1.419.166	1.267.390
Revenus immobiliers perçus d'avance	1.310.176	1.084.109
Intérêts et autres charges courus non échus	108.991	183.281

Revenus immobiliers perçus d'avance

Le poste « Revenus immobiliers perçus d'avance » reflète exclusivement la facturation anticipative des loyers et des charges pour l'ensemble des locataires.

Durant l'exercice 2025, la Société a reçu de l'assurance, suite au sinistre intervenu sur le site 45, un montant de 588 k€ de chômage immobilier couvrant une période de 12 mois postérieure à la date du sinistre, un montant de 449 k€ ayant été comptabilisé comme des revenus immobiliers perçus d'avance.

Intérêts et autres charges courus non échus

Le poste « Intérêts et autres charges courus non échus » reprend les intérêts financiers proratisés au 31 décembre 2025 et non encore décaissés.

La diminution du compte par rapport à l'exercice précédent est principalement expliquée par la diminution des taux d'intérêts.

Note 21 - Revenus locatifs (en €)

	31-12-2025	31-12-2024
I. Revenus locatifs	25.232.758	24.926.220
A. Loyers	25.323.077	25.063.615
C. Gratuits locatives	-180.938	-137.395
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	90.619	-

Le tableau ci-avant reprend les différentes composantes des revenus locatifs. Outre les loyers, les revenus locatifs sont également composés :

- des éléments afférents à l'étalement des gratuits locatives octroyées, comptabilisées conformément aux normes IFRS ;
- des indemnités de rupture anticipée de bail s'il y a lieu.

La Société donne ses immeubles de placement en location, principalement, sur base de conventions de bail commercial ou de droit commun qui sont des contrats de location simples au sens de l'IFRS 16. Par ailleurs, la Société conclut occasionnellement des conventions de type précaire (bail renouvelé de mois en mois, de 6 mois en 6 mois, voire d'année en année). Ce dernier type de contrat représente un pourcentage négligeable par rapport à l'ensemble des baux en vigueur.

La majorité des contrats de location incluent des clauses ayant pour but de limiter les effets négatifs pour la Société en cas de variation négative de l'index.

Une garantie bancaire équivalente à trois mois de loyer est demandée, même lorsque les loyers sont généralement payables d'avance sur une base mensuelle ou trimestrielle.

La SIR possède plusieurs terrains qu'elle loue à des locataires qui y ont construit leur bâtiment. Dans ce cas de figure, il est à noter que les constructions deviennent la propriété du bailleur en cas de départ du locataire ou en fin de bail si celui-ci n'est pas renouvelé.

Aucun contrat actuel de location ne contient de clause d'achat du bâtiment.

Au 31 décembre 2025, les revenus locatifs de la Société s'élèvent à 25.233 k€ contre 24.926 k€ l'exercice précédent. L'augmentation de 306 k€ est principalement expliquée par les éléments suivants :

Loyers futurs non indexés (en €)

	31-12-2025	31-12-2024
À moins d'un an	22.720.394	23.735.461
À plus d'un an mais à moins de cinq ans	28.939.200	32.052.822
À plus de cinq ans	305.444	1.479.113
TOTAL	51.965.038	57.267.395

- L'indexation de loyers sur base de l'évolution des prix à la consommation ;
- L'acquisition au mois d'avril 2024 de Beau Bien (+93 k€) et Grafimmo (+291 k€) avec 9 mois de revenus en 2024 contre 12 mois en 2025 ;
- Le départ de Michelin sur le site 17 (-241 k€) et la diminution des revenus locatifs à Rhode-Saint-Genèse (-106 k€).

À périmètre constant, la diminution des revenus locatifs s'élève à 0,3% (EPRA like-for-like).

La Société souligne que le taux d'occupation économique a légèrement diminué passant de 97,63% au 31 décembre 2024 à 96,51% au 31 décembre 2025.

Dans le courant de l'exercice 2025, la Société a signé une convention de transaction avec son principal locataire (Ikanbi) qui souhaitait rompre son bail avant son terme sur le site 51. Cette convention qui prévoit le paiement d'un montant de total 534 k€ à la Société, 174 k€ ayant déjà été reçu et 360 k€ étant consigné auprès d'un avocat, doit encore être homologuée par le tribunal afin de produire ses effets. En attente de l'homologation, WEB SA a continué de comptabiliser des revenus locatifs puisqu'elle ne dispose pas librement de la surface. L'indemnité à recevoir couvre, au 31 décembre 2025, l'intégralité des loyers non encore payés.

Le départ du locataire sur le site 51 conduira à diminuer le taux d'occupation d'environ 2,9%. La Société tient à souligner que des discussions avancées sont en cours afin de relouer cet immeuble.

Le tableau qui suit présente l'ensemble des loyers futurs non indexés qui seront perçus jusqu'à leur prochaine échéance.

Des informations complémentaires relatives aux revenus locatifs en matière de baux et de locataires sont reprises dans la partie « Rapport immobilier » du présent rapport.

Note 22 – Charges relatives à la location (en €)

	31-12-2025	31-12-2024
III. Charges relatives à la location	-72.908	-3.315
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-230.513	-493.213
C. Reprise de réductions de valeur sur créances commerciales	157.605	489.898

Comme mentionné à la Note 05, WEB SA occupe ses propres locaux et ne paie donc aucun loyer à des tiers.

Les réductions et reprises de réduction de valeur sur les créances commerciales sont détaillées dans la Note 08 « Créances commerciales et créances douteuses ».

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

	31-12-2025	31-12-2024
V. Récupération de charges locatives et de taxes	4.059.561	3.949.945
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire à charge du locataire	1.639.112	1.503.334
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	2.420.449	2.446.611

Les baux prévoient des refacturations de charges communes et taxes qui ont été à priori exposées par le bailleur mais qui concernent les locataires auxquels elles sont refacturées, à savoir :

- travaux d'entretien des sites (abords et parkings) et gardiennage,
- consommables (eau, gaz, électricité) le cas échéant selon la consommation effective,
- précomptes immobiliers (sauf pour les appartements particuliers au-dessus des centres commerciaux) et taxes.

Les charges exposées par le propriétaire mais à charge du locataire sont les consommations d'eau, d'électricité et de gaz, ainsi que l'entretien et le gardiennage de certains bâtiments donnés en location. Pour plus de détail sur les charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués, se référer à la Note 25.

Un relevé des différents compteurs est réalisé trimestriellement et transmis pour refacturation à chaque client ne disposant pas de compteur propre.

Un entretien régulier des espaces verts et des parkings est effectué. Ce service est organisé par la Société et, sauf exception contractuelle, est facturé aux locataires. Ce montant est forfaitairement fixé sur base de la surface occupée et est indexé annuellement.

Les sites immobiliers pour lesquels un gardiennage est prévu font également l'objet d'une refacturation forfaitaire.

Pour certains locataires, les charges locatives font l'objet d'une facturation périodique provisionnelle. En ce qui les concerne, il peut y avoir un léger décalage temporel entre les charges réellement facturées et celles effectivement prises en charge par la Société car la régularisation se fait annuellement et à postériori.

Certaines charges exposées pour les locataires peuvent aussi être assumées par la Société. Il s'agit de l'éclairage commun des sites immobiliers, de l'entretien décrit ci-avant et relatif aux immeubles inoccupés.

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

Enfin, les précomptes immobiliers des appartements d'habitation au sein des immeubles commerciaux restent à charge du bailleur (sites 20, 37 et 45 notamment).

Taux de récupération des charges locatives et taxes

Il ressort de la comparaison entre les rubriques V (récupération de charges) et VII (charges) que les taux de récupération sont les suivants :

	31-12-2025	31-12-2024
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	93,8%	97,1%
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	89,9%	90,1%

Taux de récupération des charges locatives exposées par le propriétaire

Le taux de refacturation des charges locatives exposées par le propriétaire diminue de 97,1% à 93,8%. Cette diminution s'explique par l'augmentation de la vacance de certaines unités locatives, par des fuites d'eau constatées dans deux sites (non refacturable) et par l'augmentation de frais sur certains sites qui ne peuvent pas être répercutés sur les locataires qui paient un forfait de charges.

Taux de récupération des précomptes et taxes sur immeubles loués

Le taux de refacturation des précomptes immobiliers et taxes sur immeubles reste stable aux environs de 90%.

Note 24 – Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)

	31-12-2025	31-12-2024
VII. Charges locatives et taxes	-4.439.062	-4.263.101
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-1.746.985	-1.548.787
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2.692.078	-2.714.314

Charges locatives exposées par le propriétaire

Nous notons une augmentation des charges locatives exposées par le propriétaire. Cette augmentation s'explique principalement par une augmentation des travaux et frais à répercuter, c'est-à-dire des travaux réalisés pour le compte du locataire, des frais d'entretien et par des fuites d'eau constatées dans deux sites.

Précomptes et taxes sur immeubles loués

Les précomptes et taxes sur immeubles loués restent relativement stables par rapport à l'exercice précédent.

Note 25 Frais techniques (en €)

	31-12-2025	31-12-2024
IX. Frais techniques	-1.958.210	-2.033.818
A. Récurrents	-267.053	-246.321
Primes d'assurance	-267.053	-246.321
B. Non récurrents	-1.691.157	-1.787.497
Grosses réparations	-1.605.952	-1.714.243
Sinistres	-85.205	-73.255

Primes d'assurance

L'augmentation des primes d'assurance provient essentiellement de l'augmentation annuelle des primes d'assurance mais également de la charge relative aux immeubles acquis.

Grosses réparations

Les dépenses de grosses réparations et de maintenance des immeubles directement prises en charges durant la période s'élèvent à 1.606 k€. Elles ont légèrement diminué par rapport à l'exercice précédent.

Les principales réparations se sont concentrées sur les sites suivants :

- Site 08 (Courcelles - Glacerie) : 523 k€ - Remplacement de portes sectionnelles, réparation de dalles de béton et réparation d'infiltrations ;

- Site 33 (Gosselies - Mermoz) : 205 k€ - Réparation toiture, remise en conformité électrique et divers travaux de peinture et maintenance ;
- Site 30 (Marchienne-au-pont) : 144 k€ - Remplacement d'un pont roulant, réparation de la toiture, déplacement de compteurs gaz et remplacement d'une porte sectionnelle ;
- Site 13 (Gosselies - City Nord) : 128 k€ - Travaux électriques, entretien et maintenance ;
- Site 10 (Gosselies - Demanet) : 70 k€ - Travaux électriques, placement d'un bardage métallique avec double porte et réparation de la toiture.

Sinistres

Au 31 décembre 2025, les sinistres non indemnisés s'élèvent à 85 k€. Il s'agit principalement de frais de contre-expertise liés au sinistre sur le site 45 qui ne sont pas intégralement couverts par l'assureur.

Note 26 – Frais commerciaux (en €)

	31-12-2025	31-12-2024
X. Frais commerciaux	-159.558	-58.894
Commissions d'agence	-46.832	-39.885
Publicité	-23.835	-19.009
Frais juridiques	-88.891	-

L'augmentation des frais commerciaux est expliquée par les frais juridiques encourus durant l'exercice 2025 principalement à la suite de discussions avec l'un des locataires qui a demandé une résiliation anticipée de son bail et de quelques dossiers de recouvrement de créances.

Note 27 - Frais de gestion immobilière (en €)

	31-12-2025	31-12-2024
XII. Frais de gestion immobilière	-2.795.968	-2.770.815
A. Honoraires versés aux gérants (externes)	-2.248.853	-2.228.857
Honoraires de la gérance	-475.000	-475.000
Rémunérations des organes de gouvernance	-1.688.187	-1.676.651
Honoraires de l'Expert immobilier	-85.666	-77.206
B. Charges de gestion d'immeubles	-547.115	-541.958
Avocats	-	-27.799
Taxes et redevances	-192.927	-177.044
Charges (interne) de gestion d'immeubles	-354.188	-337.115

Honoraires de gérance

Les honoraires de la gérance sont en ligne avec l'année précédente. Ils ont été approuvés par l'Assemblée générale d'avril 2025.

Rémunération des organes de gouvernance

La rémunération des organes de gouvernances se détaille comme suit :

RÉMUNÉRATIONS DES ORGANES DE GOUVERNANCE (EN €)	31-12-2025	31-12-2024
Dirigeants effectifs	1.496.645	1.453.428
dont CEO	507.646	501.894
Administrateurs	143.542	170.723
Comité d'audit	28.500	28.500
Comité de nomination et rémunération	19.500	24.000
TOTAL	1.688.187	1.676.651

La rémunération des organes de gouvernance est restée globalement stable par rapport à l'exercice précédent ; l'indexation a entraîné une hausse pour les dirigeants effectifs, mais celle-ci est partiellement compensée par la réduction du nombre de réunions du conseil et, par conséquent, par le montant des jetons de présence versés.

Il est renvoyé à la Note 36 pour plus de détails sur les avantages au personnel.

Honoraires de l'expert immobilier

Les honoraires versés à l'expert immobilier ont augmenté par rapport à l'exercice précédent, en raison des acquisitions réalisées en 2024 et de l'augmentation du nombre d'immeubles à évaluer de manière trimestrielle.

Charges (internes) de gestion d'immeubles

L'augmentation des charges internes de gestion d'immeubles est principalement expliquée par les indexations et les augmentations salariales des équipes de Facility et Property management.

Note 28 – Frais généraux de la société (en €)

170

	31-12-2025	31-12-2024
XIV. Frais généraux de la société	-1.546.479	-1.399.225
Frais financiers et comptables	-291.606	-300.225
Frais commissaires	-87.671	-102.906
Frais audit interne	-41.066	-64.849
Frais développement durable	-160.428	-14.211
Frais experts externes et juristes	-228.008	-217.833
Frais véhicules et matériel d'exploitation	-50.008	-49.049
Frais fournitures de bureau	-55.284	-38.885
Frais impression rapport	-11.627	-21.074
Frais de secrétariat et marketing	-331.492	-314.222
Prestations et fournitures informatiques	-131.212	-116.892
Participations séminaires, formations, foires, réceptions, sponsoring	-63.622	-67.932
Formalités légales et cotisations	-64.214	-67.439
Autres frais généraux	-30.240	-23.709

Au 31 décembre 2025, les frais généraux s'élèvent à 1.546 k€ et sont en augmentation de 147 k€ par rapport à l'exercice précédent.

Cette hausse s'explique avant tout par l'augmentation des coûts liés au développement durable, rendue nécessaire par la mise en place d'un rapport ESG et par le recrutement d'un ESG manager.

Honoraires du Commissaire et des personnes liées en 2025 (Art. 3:65 CSA)

	Audit	Autres missions d'assurance	Non-audit
Commissaire	74.600	-	-
Personnes liées au commissaire	-	-	-
TOTAL	74.600	-	-

Note 29 – Autres revenus et charges d'exploitation (en €)

	31-12-2025	31-12-2024
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-144.617	-346.973
Moins-values sur créances commerciales	-154.442	-367.399
Indemnités payées	-25.372	-60.658
Autres produits et charges divers	35.198	81.083

Le poste « Moins-values sur créances commerciales » matérialise l'impact des faillites sur l'exercice, pour lesquelles des dépréciations avaient été comptabilisées dans les exercices antérieurs (voir Note 08). Les créances prises en charge étaient essentiellement couvertes

par ces dépréciations. La charge de l'exercice intègre principalement les pertes actées suivantes : Emil asbl (39 k€), Under Pressure (22 k€), Emil group (20 k€), Easylearning (17 k€) et Gold Group (15 k€).

Le tableau ci-dessous présente le pourcentage des moins-values réalisées sur créances commerciales par rapport aux revenus locatifs.

	2025	2024	2023
Revenus locatifs	25.232.758	24.926.220	22.574.351
Moins-values sur créances commerciales	154.442	367.399	204.295
RATIO	0,6%	1,5%	0,9%

La Société présente un taux de perte moyen de 1,0%¹ sur les trois derniers exercices.

Le poste « Indemnités payées » comprend principalement une majoration pour absence de versements anticipés relatifs à l'exit tax à payer suite à la fusion par absorption de Grafimmo en 2024.

Le poste « Autres produits et charges divers » se compose principalement de diverses indemnités facturées (droit de réservation...).

Note 30 – Résultat sur vente d'immeubles de placement (en €)

	31-12-2025	31-12-2024
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-4.054	-
Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)	2.347.947	-
Valeur comptable des immeubles vendus	-2.352.000	-

Le 22 juillet 2025, la Société a vendu une partie d'un retail park sis rue neuve chaussée à Peruwelz (site 49) à l'un de ses exploitants pour un montant de 2.352.000 €, frais de transaction exclus, correspondant à sa juste valeur.

	Juste valeur	Prix de vente net	Coût d'acquisition
Site 49 (partie)	2.352.000	2.347.947	2.734.076
TOTAL	2.352.000	2.347.947	2.734.076

Note 31 – Variations de la juste valeur des immeubles de placement (en €)

	31-12-2025	31-12-2024
XVIII. Variations de la juste valeur	-1.540.818	-623.097
A. Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	7.418.949	3.924.087
B. Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-8.959.767	-4.547.183

Pour plus de détails, veuillez-vous référer à la Note 05 ainsi qu'à la partie immobilière du présent rapport.

¹ calcul du taux moyen de perte : total des revenus locatifs des 3 exercices / total des moins-values sur créances commerciales des 3 exercices

Note 32 – Autre résultat sur portefeuille (en €)

	31-12-2025	31-12-2024
XIX. Autre résultat sur portefeuille	3.697.760	-12.152

Un immeuble de placement, situé à 6001 Marcinelle Avenue de Philippeville (site 45), a été partiellement détruit le 11 juillet 2025, par une explosion suivie d'un violent incendie.

L'autre résultat sur portefeuille comptabilisé en 2025 correspond à l'indemnité d'assurance relative à l'immeuble qui compense, une variation négative de juste valeur de celui-ci.

Note 33 – Charges d'intérêts nettes (en €)

	31-12-2025	31-12-2024
XXI. Charges d'intérêts nettes	-5.409.244	-5.492.366
A. Intérêts nominaux sur emprunt	-5.585.809	-7.445.886
B. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-250.104	-
D. Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	426.669	1.953.520

Les intérêts nets s'élèvent en conséquence à 5.409 k€ (-83 k€), ils se composent des intérêts bruts diminués des produits d'instruments de couverture. La charge d'intérêts nette est ainsi passée de 3,60% en 2024 avec un nominal moyen emprunté de 152.521 k€ à 3,49% en 2025 avec un nominal moyen¹ emprunté de 155.046 k€.

Les charges d'intérêts nettes diminuent de 83 k€ par rapport à l'année précédente, les éléments influant de l'exercice sont les suivants :

- Augmentation du nominal moyen emprunté suite aux acquisitions, cessions et au financement des CAPEX de 2.525 k€ ;
- Diminution des intérêts nominaux sur emprunt de 1.860 k€, suite principalement à la diminution des taux Euribor 3 mois sur nos emprunts à taux variables, soit 82,75% des emprunts (voir Note 18), passant d'un taux moyen de 3,571% en 2024 à 2,179% en 2025 ;

- Diminution de l'efficacité des instruments de couverture autorisés de 1.777 k€ en raison de la baisse des taux Euribor 3 mois.

Les postes « Charges résultant d'instruments financiers de couverture autorisés » et « Produits résultant d'instruments de couverture autorisés » représentent les flux d'intérêts payés et reçus par la Société conséquemment à la souscription des dérivés détaillés dans la Note 18.

En ce qui concerne le détail des risques liés aux instruments financiers, celui-ci est repris dans le présent rapport dans la section « Facteurs de risques : EF2 Risque de l'augmentation des taux d'intérêts ».

Notons que tant les charges que les produits résultant d'instruments de couverture autorisés sont relatifs à des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée.

Note 34 – Autres charges financières (en €)

	31-12-2025	31-12-2024
XXII. Autres charges financières	-350.737	-24.282
A. Frais bancaires et autres commissions	-350.737	-24.282

L'augmentation des autres charges financières par rapport à l'exercice précédent s'explique principalement par le paiement d'une indemnité de remploi portant sur un nominal de crédits de 10.000 k€ visant à mettre fin à ces crédits et à en contracter de nouveaux d'un montant nominal total de 10.265 k€ à des conditions plus avantageuses, notamment des taux d'intérêt plus bas et des durées plus longues.

La direction estime à 940 k€ les économies totales réalisées jusqu'en 2032, montant non actualisé.

1 Le nominal moyen emprunté correspond à la moyenne arithmétique du nominal de l'année N et de l'année N-1.

Note 35 – Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (en €)

	31-12-2025	31-12-2024
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	546.250	-1.252.649
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	546.250	-1.252.649

Les variations de la juste valeur des actifs financiers représentent la variation positive (+) ou négative (-) de juste valeur qui ne remplissent pas les conditions strictes imposées par IFRS 9 pour les couvertures de flux de trésorerie. Cette juste valeur est communiquée à la Société par les salles de marché auprès desquelles ces outils de couverture ont été souscrits.

Le résultat positif de 546 k€ en 2025 est justifié par l'augmentation des taux à long terme à la fin de l'année 2025 ayant un impact favorable sur les valorisations par les marchés financiers des instruments de couverture.

Le détail des instruments de couverture est renseigné dans la Note 18 du présent rapport.

Voir également le risque EF2 - Risque de l'augmentation des taux d'intérêt dans la partie précédente (Risques) du présent document.

Note 36 – Avantages du personnel (en €)

Les Dirigeants effectifs, à l'exception du CTO, bénéficient de plan de pension complémentaire. 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 des indépendants bénéficient de contributions patronales à un engagement individuel de pension (EIP).

Deux types de régime de pension complémentaire à « contribution 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 estimée de la pension du bénéficiaire.

Durant l'année 2025, le montant total des primes payées pour des engagements individuels de pension s'élève à 151.842 €.

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 de groupe, datée de 2015, prévoit des cotisations patronales et employés tandis que la seconde, datée de 2024, prévoit uniquement des cotisations patronales. Ces deux plans bénéficient du rendement minimum garanti par la Loi belge.

Sur base d'une analyse actuarielle des engagements conformément à la norme IAS 19 réalisée en 2024, la Société a démontré qu'elle n'avait pas d'engagement significatif et par conséquent qu'aucune provision n'était requise. La Société estime que les hypothèses retenues l'exercice précédent sont toujours d'actualité. En conséquence, aucune provision n'a été comptabilisée au 31 décembre 2025.

Durant l'année 2025, la Société a versé des primes pour un montant de 60.256 €.

Note 37 – Résultat net (en K€)

La variation entre le résultat net 2025 et le résultat net 2024 se décompose comme dans le tableau ci-dessous reprenant un renvoi aux Notes du présent rapport.

EXAMEN DES VARIATIONS ENTRE LES DEUX DERNIERS EXERCICES	Notes	k€
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		10.639
I. Revenus locatifs	21	307
III. Charges relatives à la location	22	-70
IV - VIII Récupération de charges locatives	23 à 24	-93
IX - XII Charges immobilières	25 à 27	-50
XIV. Frais généraux de la société	28	-147
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	29	202
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	30	-4
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	31	-918
XIX. Autre résultat sur portefeuille	32	3.710
XX. Revenus financiers		3
XXI. Charges d'intérêts nettes	33	83
XXII. Autres charges financières	34	-326
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	35	1.799
XXV. Impôt des sociétés		-1
XXVI. Exit tax		-
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		15.134
VARIATION DU RÉSULTAT NET PAR RAPPORT À L'EXERCICE PRÉCÉDENT		4.495

Nous renvoyons à l'annexe relative à l'obligation de distribution selon l'Arrêté Royal du 13-07-2014 relatif aux SIR's pour le calcul du résultat minimum distribuable.

Note 38 – 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 l'exercice (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)

	31-12-2025	31-12-2024
Résultat net de l'exercice (numérateur)	15.134.236 €	10.639.323 €
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	3.502.882	3.398.057
Résultat de base par action	4,32 €	3,13 €
Résultat dilué par action	4,32 €	3,13 €
	31-12-2025	31-12-2024
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	5,19 €	5,31 €
Résultat sur portefeuille	0,61 €	-0,19 €
Résultat d'exploitation	5,81 €	5,12 €
Résultat financier	-1,49 €	-1,99 €
Résultat financier hors variations de juste valeur	-1,64 €	-1,62 €
Résultat avant impôt	4,32 €	3,13 €
Impôt	-0,00 €	-0,00 €
Résultat de l'exercice de base et dilué par action	4,32 €	3,13 €

Autres informations par action

	31-12-2025	31-12-2024
Actif Net	184.724.139 €	181.324.557 €
Nombre d'actions à la date de clôture	3.502.882	3.502.882
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	52,73 €	51,76 €
Cours de bourse à la date de clôture	38,80 €	37,40 €

Note 39 – Transactions avec des parties liées (en €)^{1,2,3}

Le tableau ci-après 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.

Transactions

	TYPE DE PRESTATIONS	31-12-2025	31-12-2024
WEPS SA - BE0463.639.412	Administrateur unique :		
	- Honoraires de l'administrateur unique	475.000	475.000
	- Frais financiers et comptables	291.606	297.265
	- Frais de gestion du parc immobilier	211.323	205.622
	- Frais de gestion du service commercial	72.623	71.073
	- Frais de secrétariat et marketing	327.256	308.477
	- Frais développement durable	83.675	14.211
	- Frais de véhicules	111.749	128.836
	- Rémunération Administrateurs, Comité d'audit et frais	179.000	211.972
	- Prestations et fournitures informatiques	125.044	108.893
	- Frais divers	86.400	78.496
W.TEAM SA - BE0478.981.050	Société de services, entretiens et petites réparations sur les immeubles de placements	604.569	582.971
	Société de services, grosses réparations sur les immeubles de placements	18.228	2.370
	Divers	100	291
Bel Is Immo SA - BE0475.873.882	Refacturation de charges (revenu)	-1.320	-
	Charges diverses	-	361
SPP SA - BE0864.622.465	Locataire de bureaux (revenu)	-47.841	-46.336
	Refacturation de charges (revenu)	-12.771	-12.771
	Charges diverses	2.697	89.360

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

La Société souligne que ces parties liées n'ont pas d'autres avantages postérieurs à l'emploi (IAS 19) que ceux décrits à la Note 36.

En ce qui concerne la Direction effective, qui au sens de l'IAS 24.9 est considérée comme membre clé du management, nous référons le lecteur à la Note 27 des états financiers.

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 SCA du 12 mai 2014, sont quant à elles refacturées au franc le marc.

1 Les transactions visées par cette Note sont également visées par l'Art. 37 de l'AR du 13-07-2014 relatif aux SIR. Au cours des deux années comptables, aucune de ces opérations n'a été conclue dans des conditions sortant du cadre normal des affaires de la SIR.
2 Les montants positifs correspondent à des créances ou des charges de la SIR alors que les montants négatifs correspondent à des dettes ou des produits.
3 Le CTO a facturé, pour suivi des chantiers, à partir de sa société VLCI un montant HTVA de 244 k€, en complément de sa rémunération de Dirigeant effectif (voir Note 27).

Soldes

		31-12-2025	31-12-2024
WEPS SA - BE0463.639.412	Fournisseurs	-392.046	-323.775
W.TEAM SA - BE0478.981.050	Fournisseurs	-	-
SPP SA - BE0864.622.465	Clients	-	3.886
Membre de la direction effective	Autres actifs courants	208.930	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.

À la date de clôture, l'un des dirigeants a reçu des remboursements de 209 k€ de l'administration fiscale mais n'a pas encore remboursé la Société, créance comptabilisée dans les autres actifs courants. Un remboursement de 144 k€ a été effectué par le dirigeant en février 2026 et le solde de 65 k€ est remboursé de façon mensuelle à concurrence de 4 k€. Cette créance porte intérêt à un taux de 3,6%.

Note 40 - Événements marquants survenus après la clôture

Les états financiers au 31 décembre 2025 tels que présentés ne sont à notre connaissance pas susceptibles d'ajustements (IAS 10).

Note 41 – Service financier

Le service financier de la Société est assuré par la société Euroclear Belgium, Boulevard du Roi Albert II 1 à 1210 Bruxelles. La rémunération, pour l'exercice sous revue, s'élève à 8 k€ TVAC.

FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS (EN €)

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

Après la rémunération du capital de 11.734.655 € (soit 3,35 €/action) proposée pour l'exercice 2025, et donc sous réserve de l'approbation de l'AGO du 28 avril 2026, le montant total de l'actif net de la SIR s'élèvera à 172.989.474 € tandis que le montant encore distribuable selon la règle définie par l'Article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations atteindra 42.577.026 €.

(en €)	Avant affectation 2025	Affectation 2025	Après affectation 2025
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	9.291.297		9.291.297
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	39.821.638		39.821.638
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	92.551.715	-1.435.922	91.115.793
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-10.256.232	191.260	-10.064.972
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)			
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	-337.923	546.250	208.327
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+)			
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)			
Modifications éventuelles du capital de la SIR régies par l'Article 10 des statuts coordonnés modifié lors de l'AGE du 13/01/2015.			
Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+)			
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+)			
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)			
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale (+)			
Réserve légale (+)	40.376		40.376
FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS	131.110.870	-698.412	130.412.458
Actif net (Total actif - provisions - dettes - frais de constitution non amorti)			184.724.139
Distribution de dividendes et plan de participation			-11.734.655
ACTIF NET APRÈS DISTRIBUTION			172.989.484
MONTANT MAXIMUM DISTRIBUABLE			42.577.026

OBLIGATION DE DISTRIBUTION SELON L'ARRÊTÉ ROYAL DU 13-07-2014 RELATIF AUX SIRS

SCHÉMA DE CALCUL D'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (ART 13 §1ER - AR 13/07/2014) ¹	31-12-2025	31-12-2024
Résultat net de l'exercice	15.134.236	10.639.323
+ Amortissements	-	-
+ Réductions de valeur	230.513	493.213
- Reprises de réductions de valeur	-157.605	-489.898
- Reprises de loyers cédés et escomptés	-	-
+/- Autres éléments non monétaires	-4.244.010	1.264.801
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	4.054	-
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	1.540.818	623.097
= Résultat corrigé (A)	12.508.006	12.530.536
+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice	-386.130	72.631
- 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	-	-72.631
+ 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)	-386.130	-
(A) + (B)	12.121.876	12.530.536
80% de (A) + (B)	9.697.501	10.024.429
Diminution de l'endettement	-	-
Obligation de distribution²	9.697.501	10.024.429

¹ Celui-ci est calculé conformément à l'Art. 23 de l'AR du 13/07/2014 relatif aux SIRS.

² L'obligation de distribution prévue par l'Art. 13 de l'AR du 13/07/2014 précité ne s'applique qu'en cas de résultat positif.

PROPOSITION D’AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L’EXERCICE (EN €)

	31-12-2025	31-12-2024
A. Résultat net	15.134.236	10.639.323
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	-3.399.582	1.095.332
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	1.435.922	236.739
- exercice comptable	1.873.920	236.739
- exercices antérieurs ⁽³⁾		
- réalisation de biens immobiliers (ventes)	-437.998	-
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l’aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	-191.260	299.326
- exercice comptable	-250.010	299.326
- exercices antérieurs		
- réalisation de biens immobiliers (ventes)	58.750	-
5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n’est pas appliquée (-)	-546.250	1.252.649
- exercice comptable	-546.250	1.252.649
- exercices antérieurs		
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	-4.097.993	-693.382
C. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL PRÉVUE À L’ART. 13, § 1^{ER}, AL. 1^{ER} (SOLDE)	-11.734.655	-11.734.655
Acompte sur le dividende versé en décembre	-	-
D. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C	-	-

ANNEXES

Glossaire des « Alternative Performance Measures »¹

CHARGES IMMOBILIÈRES NETTES

Définition	La somme des charges immobilières, nettes des montants récupérés auprès des locataires correspond à la somme des rubriques IV à XIII de l'état du résultat global.
Utilité	Permet de donner une vue synthétique sur l'ensemble des charges immobilières nettes.

RÉSULTAT IMMOBILIER NET

Définition	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille auquel est ajoutée la rubrique XVI « Résultat sur vente d'immeubles de placement ».
Utilité	Permet d'identifier le résultat d'exploitation avant les variations de la juste valeur des immeubles de placement.

RÉSULTAT FINANCIER (HORS VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS)

Définition	« Résultat financier » duquel est soustraite la rubrique XXIII « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ».
Utilité	Permet la comparabilité du résultat financier hors variations de juste valeur.

RÉSULTAT NET AVANT VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENTS ET DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Définition	« Résultat net » duquel sont soustraits la rubrique XVIII « Variations de la juste valeur des immeubles de placement » et la rubrique XXIII « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ».
Utilité	Permet d'identifier le résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers.

COÛT MOYEN DE FINANCEMENT

Définition	Intérêts payés, y inclus la marge de crédit, le coût des instruments de couverture et le coût de liquidité divisés par la dette financière nominale moyenne de la période, c'est-à-dire (dette financière nominale à l'ouverture + dette financière nominale à la clôture).
Utilité	Permet de mesurer le coût moyen de la dette financière de la Société.

181

Tableau(x) de réconciliation

Coût moyen de financement (en €)

		31-12-2025	31-12-2024
Charges d'intérêts nettes	(A)	5.409.244	5.492.366
Dettes financières nominales	(B)	155.046.048	152.521.477
COÛT MOYEN DE FINANCEMENT	(A) / (B)	3,49%	3,60%

¹ non revu par PwC

Glossaire¹

ARRÊTÉ ROYAL DU 14 NOVEMBRE 2007

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

ARRÊTÉ ROYAL DU 13 JUILLET 2014

Arrêté Royal relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées.

BEAMA

Belgian Asset Managers Association (Association Belge des Asset Managers).

BE-REIT ASSOCIATION

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

CAPITALISATION BOURSIÈRE

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

EPRA

European Public Real Estate Association.

EX-DATE

Date de détachement du coupon.

FLOTTANT

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

FSMA (FINANCIAL SERVICES AND MARKETS AUTHORITY/AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS)

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

CAPITALISATION BOURSIÈRE

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

IAS (INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS)

Normes comptables internationales élaborées par l'International Accounting Standards Board.

IFRS (INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS)

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

IRS (INTEREST RATE SWAP)

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

IRS « PAYEUR »

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

IRS « RECEVEUR »

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

JUSTE VALEUR

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. L'évaluation d'une juste valeur repose sur l'hypothèse que l'immeuble de placement est échangé lors d'une transaction normale conclue entre des participants de marché dans les conditions actuelles du marché.

LOI DU 12 MAI 2014

Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR).

LOYER EN COURS

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

¹ non revu par PwC

NAV (NET ASSET VALUE)

Valeur intrinsèque des fonds propres.

PAY-OUT RATIO (POURCENTAGE DE DISTRIBUTION)

Pourcentage calculé en divisant le dividende par le résultat distribuable.

PRÉCOMPTE MOBILIER

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

PROPERTY MANAGEMENT

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

RATIO DE COUVERTURE

(dettes nominales à taux fixes + notionnels des IRS)/dette totale.

RATIO D'ENDETTEMENT

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

RECORD DATE

Date arrêtée à laquelle un actionnaire doit être détenteur de titres afin d'avoir droit au paiement du dividende à concurrence des titres qu'il détient à cette date.

REIT (REAL-ESTATE INVESTMENT TRUST)

Société d'investissement à capital fixe (USA).

RENDEMENT BRUT SUR LA MOYENNE ANNUELLE DU COURS DE BOURSE

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

RÉSULTAT NET

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

RPM

Registre des Personnes Morales.

SIR (SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE)

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

TAUX D'OCCUPATION

Loyers en cours / (loyers en cours + valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées).

VALEUR D'INVESTISSEMENT

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

VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)

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

VÉLOCITÉ

Indicateur de la vitesse de circulation des actions sur le marché réglementé et calculée en divisant le nombre total d'actions traitées en cours de l'exercice par le nombre moyen d'actions en circulation durant cette période.

Notes section with horizontal lines for writing.

Blank lined area for notes.

186

→ Site 33 Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29 - 20.589 m² bâtis - Logistique et Bureaux

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



Avenue Jean Mermoz 29 | B-6041 Gosselies

Tél: 071 259 259 | Email: info@w-e-b.be

www.w-e-b.be