



W.E.B.

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM S.A.

Communiqué de presse
Information réglementée
28-09-2026 après clôture
sous embargo jusqu'à 17h45

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2026

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 SA, représenté par Monsieur Pieter PAEPEN ²
Commissaire	Deloitte Reviseurs d'Entreprises SRL, représenté par Monsieur Yves DEHOGNE ³
Types d'immeubles	Immeubles commerciaux, de bureaux et logistiques
Juste valeur du portefeuille	344.299.647 € 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 coordonnées de WEB SA est consultable sur le site internet de la Société : www.w-e-b.be - Investisseurs - Publications - Statuts.

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

² A dater du 01-01-2024, le mandat de l'Expert immobilier a été renouvelé pour une période de 3 ans.

³ La nomination du Commissaire a été actée lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28-04-2026.

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

Profil

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

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

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

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

WEB SA possède un portefeuille de ± 110 immeubles (hors projets en cours de développement) représentant une superficie totale bâtie de 327.315 m² (hors terrains). La juste valeur de ce portefeuille immobilier s'élève à 344.299.647 € au 30 juin 2026.

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 parfois difficiles. Elle entend poursuivre son développement en privilégiant la composition d'un portefeuille stable, créateur de valeur et de croissance à long terme et générateur de revenus en adéquation avec sa politique de dividende. WEB SA continuera à adopter une position prudente et sélective dans le choix de ses investissements afin que ceux-ci soient toujours réalisés dans des conditions particulièrement favorables pour ses actionnaires, tout en tenant compte des risques potentiels auxquels elle serait confrontée.

Au 30 juin 2026, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 140.115.280 €.

Historique

1998 Offre publique initiale, création de **2.028.860 actions** Agrément en tant que **SICAFI**

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

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

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

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

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

2011 Augmentation du capital social par incorporation du compte prime d'émission à concurrence de 787.501,82 €, pour porter le capital de 9.212.498 € à **10.000.000 €**, sans création d'actions nouvelles.

2015 Agrément en tant que **SIR**

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 €**

2026 Au 30 juin 2026, le capital social de WEB SA s'élève à **11.062.885,50 €**. Il est représenté par **3.502.882 actions** sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois millions cinq cent deux mille huit cent quatre-vingt deuxième (1/3.502.882e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages.

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE	6
RAPPORT IMMOBILIER	38
EPRA	59
RAPPORT FINANCIER	68

Calendrier financier^{5,6}

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	15-03-2027
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 ⁷	28-04-2027
• Ex-date (détachement)	05-05-2027
• Record date (enregistrement)	06-05-2027
• Payment date (paiement)	07-05-2027

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.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 28 avril 2026 a approuvé la proposition d'affectation du résultat telle que proposée par la Conseil d'administration. En conséquence, l'Assemblée a décidé d'attribuer un dividende brut par action de 3,35 € versé en mai 2026 pour l'exercice 2025 clôturé au 31 décembre 2025.

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

⁵ sous réserve de modification. En cas de modification, l'agenda de l'actionnaire sera mis à jour en conséquence et l'information sera publiée sur le site internet de la Société : www.w-e-b.be. Un communiqué sera également publié via l'agence Belga.

⁶ sauf mention contraire, publication après clôture de la Bourse

⁷ Publication avant ouverture de la Bourse

Chiffres clés⁸

97,44% TAUX D'OCCUPATION ^{9, 10}	7,78% RENDEMENT POTENTIEL ¹¹	+1,35% VARIATION DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT DU PORTEFEUILLE ^{9, 12}
+40,12% RÉSULTAT NET ¹³	+1,72% VARIATION DU RESULTAT CORRIGE ¹³	47,65% TAUX D'ENDETTEMENT

JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE : 344.300 k€ contre 339.900 k€ au 31-12-2025 **(+1,29%)**⁹

RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES : 9.516 k€ contre 9.574 k€ au 30-06-2025 **(-0,60%)**

EPRA EARNINGS : 1,82 € par action

EPRA NAV (NRV) : 54,67 € par action

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

⁹ sur base de la valorisation de l'Expert immobilier

¹⁰ Le taux d'occupation est calculé en divisant le loyer passant (LP) par la somme du loyer passant (LP) sur les surfaces louées et la valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vacantes.

¹¹ 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.

¹² par rapport au 31-12-2025

¹³ par rapport au 30-06-2025

RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

Stratégie

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

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

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

L'exercice de l'activité se vérifie pour tous les « piliers » de cette activité détaillés ci-après.

Gestion créatrice de valeur ajoutée sur le long terme

WEB SA :

- gère proactivement la relation avec ses clients locataires : son équipe commerciale construit de façon continue une relation de proximité avec les locataires ;
- sélectionne avec soin ses locataires : le portefeuille de clients est composé d'enseignes de premier ordre et comporte environ 46,3% d'opérateurs internationaux, environ 28,2% œuvrant à l'échelle nationale et environ 24,3% à l'échelle régionale¹⁴ ;
- 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.

¹⁴ sur base des revenus locatifs pour la période sous revue

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

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

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

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

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

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

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

La pandémie a suscité des réflexions au sein de la Société en procédant un arbitrage de ses actifs non stratégiques.

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

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

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

Activité

Mise à disposition d'immeubles

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

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

Par ses activités, WEB SA vise à valoriser et à accroître ses actifs immobiliers. À l'heure actuelle, la Société fait partie des spécialistes en investissement et gestion d'immeubles entrant dans les catégories détaillées dans le tableau ci-après.

Au 30 juin 2026, ces immeubles sont ventilés comme suit :

	Total	Immeubles logistiques	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Terrains
Valeur d'investissement ¹⁵	354.685.186 €	78.836.782 €	243.504.683 €	29.485.219 €	2.858.502 €
Juste valeur ¹⁴	344.299.647 €	76.658.042 €	236.553.325 €	28.441.278 €	2.647.002 €
Répartition du patrimoine ¹⁶	100%	22,23%	68,65%	8,31%	0,81%
Valeur locative estimée	25.032.193 €	6.247.591 €	16.378.437 €	2.236.185 €	169.980 €
Rendement potentiel ¹⁷	7,78%	8,85%	7,40%	8,18%	7,27%
Surface totale bâtie	327.315 m ²	140.791 m ²	165.932 m ²	15.620 m ²	- m ²
Valeur d'acquisition/rénovation	261.100.592€	57.735.316 €	165.025.638 €	36.924.112 €	1.415.525 €
Valeur assurée ¹⁸⁻¹⁹⁻²⁰	372.050.201 €	131.997.352 €	184.339.097 €	55.713.752 €	- €

Description des services complémentaires

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

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

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

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

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

¹⁵ actifs détenus en vue de la vente inclus

¹⁶ sur base de la valeur d'investissement

¹⁷ 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).

¹⁸ 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.

¹⁹ sur base des valeurs assurées reprises, WEB SA a comptabilisé des primes d'assurance pour un montant total de 128.198 € pour la période sous revue

²⁰ hors capitaux assurés pour les biens en copropriété et certains biens assurés par le locataire (emphytéose)

Autres services

WEB SA offre également à ses clients :

- les services de gardiennage sur certains sites c'est-à-dire la réalisation de rondes quotidiennes et nocturnes par une société agréée ;
- les services de conciergerie sur certains sites ;
- les légers travaux d'aménagement répondant aux besoins spécifiques du locataire ;
- la répartition du précompte immobilier et des taxes diverses, en ce compris la vérification des montants, les demandes éventuelles d'exonération, de révision, de dégrèvement ;
- les démarches relatives aux demandes de permis socio-économiques, l'enregistrement des baux ;
- des bornes de recharges pour véhicules hybrides et électriques dans certains de ses retail parks.

Évènements marquants du 1^{er} semestre de l'exercice 2026

Le 1^{er} semestre 2026 reste marqué par un contexte macro-économique dégradé en conséquence des conflits géopolitiques, tant au niveau de l'inflation, que de l'augmentation des taux de financement qui affectent sensiblement les marchés financiers.

Au cours de la période, WEB a enregistré une activité locative particulièrement soutenue avec la signature de 31 baux et renouvellements au sein de son portefeuille. Ceux-ci se sont conclus à des conditions locatives normales. Ce dynamisme se traduit par un taux d'occupation en évolution, à 97,44% contre 96,51% au 31 décembre 2025 et ce malgré un chômage locatif structurel lié à des projets de développements dont la mise à disposition est prévue avant la fin de l'exercice.

WEB SA poursuit une croissance prudente en adaptant une position sélective dans le choix de ses investissements. Dans cette optique, WEB SA s'est concentrée sur le développement de projets sur son foncier. Plusieurs permis ont été délivrés durant la période sous revue, lesquels sont entre temps en cours de construction et permettront à la société un rendement en ligne avec l'attente de ses investisseurs.

Le portefeuille immobilier confirme sa résilience face aux turbulences du marché immobilier grâce à sa qualité et la gestion efficace de ses actifs. En effet, la juste valeur du patrimoine immobilier est passée de 339.900.021 € au 31 décembre 2025 à 344.299.647 € soit en progression de 1,29%.

Le rendement potentiel en cours s'établit à 7,78 % en légère augmentation (7,76% au 30-06-2025).

Compte tenu de la faillite de Leenbakker et du départ de 2 locataires majeurs (UMH et IKANBI) les revenus locatifs se tassent sur le 1^{er} semestre en s'élevant à 12.219 k€ contre 12.643 k€ pour l'exercice précédent, soit en diminution de 3,4 %. Néanmoins, les revenus locatifs devraient se consolider pour la fin de l'exercice suite aux nouveaux baux signés pour 2 des 3 cellules vacantes précitées avec Thales à Loncin et La Foir'Fouille à Gosselies ainsi que pour le site anciennement occupé par Michelin à Gosselies déjà reflétés dans le taux d'occupation.

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

Le résultat d'exploitation des immeubles reste stable s'affichant à 9.516 k€ contre 9.574 k€ pour la même période de l'exercice précédent grâce à une bonne maîtrise des charges immobilières dont les frais de grosses réparations et une diminution des investissements capitalisés.

Malgré un ratio d'endettement en légère augmentation en raison de la distribution en mai dernier du dividende annuel de l'exercice 2025 et s'affichant à 47,65% (contre 45,96% au 31 décembre 2025), WEB entend maintenir sa stratégie de croissance, d'investissement et développer de nouveaux projets sur son foncier. WEB a maintenu un taux de $\pm 80\%$ en matière de couverture du risque de taux d'intérêt.

Les mandats de Mr Daniel Weekers en tant qu'Administrateur non exécutif et de Mr Jacques Peters en tant qu'administrateur indépendant au sens de l'article 7:87 du Code des Sociétés et Associations, venant à l'échéance, ceux-ci ont été renouvelés pour une nouvelle durée de 4 ans, lors de l'Assemblée Générale Ordinaire de WEPS SA, Administrateur Unique en mai 2026.

La Société a décidé de mettre quelques immeubles non stratégiques en vente.

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 2.251 k€ (+601 k€ par rapport au 30-06-2025) dont 1.516 k€ en projets de développements.

Durabilité

Projets solaires et bornes de recharge

WEB poursuit le partenariat avec des tiers pour le déploiement de bornes de recharge électrique avec Dream Energy, EDI Network, et DRIVECO.

Déclaration de gouvernance d'entreprise

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

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

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

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

- compte-tenu de la taille réduite de la Société, aucun secrétaire n'a été désigné au sens de l'Article 3.19 du Code 2020 ;
- les Administrateurs sont nommés en principe pour six ans, alors que la durée maximale préconisée par l'article 5.6 du Code 2020 est de quatre ans. Cette recommandation se justifie par le fait que les actionnaires sont amenés à se prononcer avec une fréquence suffisante sur la nomination des Administrateurs. Cette considération est théorique pour une société qui, comme WEB SA ayant la forme d'une société anonyme, est gérée par un Administrateur unique ;
- les Administrateurs non exécutifs ne perçoivent pas de rémunération variable au sens de l'article 7.6 du Code 2020, ce qui est en ligne avec l'article 7:92 du CSA qui en principe exclut la rémunération variable pour les non exécutifs et en particulier les indépendants. En outre, le Conseil d'Administration a décidé de ne pas rémunérer partiellement les Administrateurs non exécutifs sous la forme d'actions de la Société et déroge donc à la disposition 7.6 du

Code 2020. Ce choix s'explique par le fait que la Société ne possède pas d'actions propres et n'est donc pas en mesure d'en accorder aux Administrateurs non exécutifs. Par ailleurs, le Conseil d'administration estime qu'une telle forme de rémunération risque de limiter l'indépendance des Administrateurs non exécutifs ;

- les Managers exécutifs ne perçoivent pas de rémunération variable au sens de l'article 7.7. du Code 2020, ceci s'explique par la volonté d'encourager la gestion dans une perspective de durabilité et d'éviter le court « termisme » ;
- nonobstant les dispositions des articles 7.6 et 7.9 du Code 2020, la société a en effet estimé que, compte tenu de la taille relativement réduite de la société et de la fluidité de la communication des informations entre les Administrateurs et les Dirigeants effectifs, l'octroi d'une rémunération en actions risquait de donner lieu à des difficultés au regard des obligations de la Société en matière de prévention des abus de marché ;
- le Conseil d'administration n'a pas fixé un seuil minimum d'actions que les Dirigeants doivent détenir au sens de l'article 7.9 du Code 2020, ceci s'explique par le fait que les intérêts des Dirigeants sont déjà suffisamment orientés vers le long terme. Le Conseil d'administration considère que sa politique de rémunération simple et transparente à l'égard des Dirigeants soutient sa stratégie créatrice de valeur sur le long terme en offrant à ses actionnaires un rendement remarquable en dépit de contextes socio-économiques quelque fois difficiles.

En outre, les principes de Gouvernance d'entreprise de WEB SA sont fixés par le Conseil d'administration dans un certain nombre de documents disponibles sur le site internet de la Société (www.w-e-b.be) :

- le Code de conduite,
- le Règlement du Conseil d'administration,
- le Règlement des Dirigeants effectifs,
- le Règlement du Comité d'audit,
- le Règlement du Comité de Nomination et Rémunération,
- la Charte de Gouvernance d'Entreprise,
- la Politique de rémunération.

La structure de gouvernance d'entreprise comprend :

- les organes de gestion, à savoir :
 - l'Administrateur unique de WEB SA c'est-à-dire WEPS SA,
 - le Conseil d'administration et les Dirigeants effectifs de WEB SA,
 - le Comité d'audit,
- le Comité de Nomination et Rémunération ;
- les instances de contrôle, tant externes qu'internes :
 - internes : le Comité d'audit, l'Audit interne,
 - externes : le Commissaire, les Experts immobiliers.

Composition & Fonctionnement des organes d'administration

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

À l'exception des Dirigeants effectifs, le personnel est employé par l'Administrateur unique de la SIR, WEPS SA, et peut être considéré comme personnel de la SIR aux fins de l'Article 4 de la Loi SIR. Au 30 juin 2026, celui-ci était réparti en 3 catégories :

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

Conseil d'Administration

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

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

Missions

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

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

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

Pouvoirs

L'Administrateur unique de la Société a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'Assemblée Générale.

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

L'Administrateur unique désigne le ou les experts immobiliers indépendants chargés de l'évaluation de chacun des biens immobiliers de la Société et de ses filiales, conformément à la réglementation SIR, et propose le cas échéant toute modification à la liste des experts repris dans le dossier qui accompagnait sa demande d'agrément en tant que SIR.

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

L'Administrateur unique peut fixer la rémunération de chaque mandataire à qui des compétences spéciales ont été octroyées et ce, conformément à la réglementation SIR. La rémunération ne peut être directement ou indirectement liée aux opérations effectuées par la Société et sont imputés sur les frais de fonctionnement de la Société.

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

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

Composition

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

Les Administrateurs sont nommés en principe pour une durée de six (6) ans au plus. Si WEPS SA nomme des Administrateurs pour une durée de six ans, s'agissant d'une dérogation au Code de Gouvernance d'entreprise, WEB SA devra s'en expliquer dans sa déclaration de Gouvernance d'entreprise (GE). Toutefois, WEB SA a justifié cette dérogation potentielle dans sa charte de Gouvernance d'entreprise : « La durée maximale de quatre ans préconisée par le Code GE se justifie en effet par le fait que les actionnaires soient amenés à se prononcer avec une fréquence suffisante sur la nomination des Administrateurs. Cette considération est théorique pour une société qui, comme WEB SA, a la forme d'une société anonyme et est gérée par un Administrateur unique ».

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

Au 30 juin 2026, le Conseil d'administration est constitué de huit (8) Administrateurs dont quatre (4) Administrateurs non exécutifs (dont 3 indépendants) et trois (3) Administrateurs exécutifs :

- | | |
|---|---|
| • Monsieur Daniel WEEKERS, Président du Conseil d'administration, Administrateur non exécutif ; | • Monsieur Jacques PETERS, Administrateur non exécutif, indépendant ; |
| • Madame Valérie WAGNER, Vice-Présidente du Conseil d'administration, Administrateur exécutif (HMS) ; | • Madame Cléonice MASTROSTEFANO, Administrateur non exécutif, indépendant ; |
| • Monsieur Jean-Jacques CLOQUET, Administrateur non exécutif, indépendant ; | • Monsieur Benoît FABRY, Administrateur non exécutif, indépendant ; |
| | • Monsieur Laurent WAGNER, Administrateur exécutif (CEO) ; |
| | • Madame Caroline WAGNER, Administrateur exécutif (CAO). |

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

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

Composition du CA au 30-06-2026	Début du 1 ^{er} mandat	Fin du mandat en cours
WEEKERS Daniel ²¹	Octobre 2023	AGO 2030
CLOQUET Jean-Jacques ²²	Janvier 2017	AGO 2029
PETERS Jacques ²³	Janvier 2018	AGO 2030
MASTROSTEFANO Cléonice ²²	Avril 2023	AGO 2027
FABRY Benoît ²⁴	Mai 2025	AGO 2027
WAGNER Laurent ²⁵	Janvier 2017	AGO 2029
WAGNER Caroline ²⁶	Décembre 2000	AGO 2029
WAGNER Valérie ²⁷	Janvier 2017	AGO 2029

Responsabilités

S'agissant d'un organe collégial et nonobstant la distinction faite entre Administrateurs exécutifs, non exécutifs et indépendants, tous les Administrateurs sont responsables de la gestion de WEB SA, conformément au droit commun des sociétés.

Comités spécialisés du Conseil

Le Conseil d'administration peut constituer des comités spécialisés ayant pour mission de procéder à l'examen de questions spécifiques et de le conseiller à ce sujet. La prise de décisions reste une compétence collégiale du Conseil d'administration. Il décrit la composition et le mode de fonctionnement de chaque comité dans la déclaration de Gouvernance d'entreprise.

Dans cette hypothèse, le Conseil d'administration désigne, en son sein, les membres des comités qu'il crée et leur président.

Lors de ces désignations, le Conseil d'administration veille à ce que chaque comité soit composé de telle manière que, dans son ensemble, il dispose des compétences requises pour l'exercice de sa mission. Chaque comité comprend au moins trois (3) membres.

La durée du mandat comme membre d'un comité n'excède pas celle du mandat d'Administrateur.

Les Comités du Conseil d'administration sont habilités à demander des conseils professionnels externes aux frais de la Société après en avoir informé le Président du Conseil d'administration.

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

²² Il s'agit de son 2^{ème} mandat en tant qu'Administrateur indépendant.

²³ Il s'agit de son 3^{ème} mandat en tant qu'Administrateur indépendant.

²⁴ Il s'agit de son 1^{er} mandat en tant qu'Administrateur indépendant.

²⁵ 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.

²⁶ Il s'agit de son 7^e mandat.

²⁷ Il s'agit de son 2^e mandat.

Comité d'Audit

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

Rôle

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

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

- le suivi des procédures administratives et organisationnelles ;
- en matière de Reporting financier ;
- le suivi de l'intégrité et de l'exactitude des informations chiffrées, des informations données au Conseil d'administration ou adressées aux Actionnaires et au marché, et de la pertinence des règles d'évaluation et des normes comptables internationales appliquées (IFRS, IAS, IFRIC), de l'exactitude et de la cohérence de ces informations ;
- en matière de contrôle interne et gestion des risques ;
- l'évaluation de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- en matière de fonctions de contrôle indépendantes de la Société ;
- l'évaluation de l'efficacité des mécanismes de contrôle interne ;
- en matière d'audit interne ;
- la proposition au Conseil d'administration en matière de nomination, approbation des honoraires et révocation du responsable de l'audit interne ;
- en matière de processus d'audit interne ;
- l'approbation du plan d'audit interne proposé par le responsable d'audit interne ;
- l'exercice d'un suivi des missions du responsable de l'audit interne ;
- l'exercice d'un suivi sur l'implémentation des recommandations d'audit interne par les cadres de la Société ;
- en matière de processus d'audit externe ;
- le suivi des questions et remarques formulées par le Commissaire et recommandations relatives à la nomination ou reconduction du Commissaire et à ses conditions de rémunération ;
- le suivi du fonctionnement et de l'évaluation du Commissaire, de son indépendance et des services autres que d'audit fournis par celui-ci.

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

Composition

Le Comité d'audit se compose de membres non exécutifs du Conseil d'administration. Au moins un membre du Comité d'audit est un Administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 du Code des Sociétés et des Associations. Monsieur Jacques PETERS, qui en assure la présidence, est compétent en matière de comptabilité et d'audit. Le Comité d'audit est donc composé de 3 Administrateurs non exécutifs indépendants : Monsieur Jacques PETERS, Madame Cléonice MASTROSTEFANO et Monsieur Jean-Jacques CLOQUET.

Fonctionnement

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

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

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

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

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

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

Rapport

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

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

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

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

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

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

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

Comité de Nomination et Rémunération

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

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

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

Rôle

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

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

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

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

Composition

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

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

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

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

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

Au 30 juin 2026, le Comité de Nomination et Rémunération est donc composé des personnes suivantes :

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

Fonctionnement

Réunions

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

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

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

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

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

Quorum et majorité

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

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

Procès-verbaux

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

Rapport

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

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

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

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

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

Comités opérationnels

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

Dirigeants effectifs

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

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

Missions

Les Dirigeants effectifs de WEB SA, au minimum :

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

- gèrent le financement de la Société, conduisent les négociations avec les institutions financières en matière de demandes de crédit, de refinancement et de souscription d'instruments de couverture de taux, et assurent la gestion de la trésorerie ;
- gèrent le personnel ;
- recrutement et licenciement des membres du personnel qui ne sont pas des cadres, gestion de leurs contrats ;
- préparation des budgets et suivi de l'organigramme ;
- fournissent en temps utile au Conseil d'administration toutes les informations nécessaires à l'exécution de ses obligations ;
- ont les contacts avec les autorités (FSMA, Euronext, administrations sociale et fiscale) ;
- gèrent les litiges.

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

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

Composition

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

Au 30 juin 2026, les Dirigeants effectifs sont :

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

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

Répartition des tâches entre les Dirigeants Effectifs

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

Répartition des tâches entre les Dirigeants Effectifs et les Administrateurs

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

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

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

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

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

Ils rendent régulièrement compte au Conseil d'administration.

Actionnariat de WEB SA

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

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

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

Identité des Actionnaires de référence

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

Monsieur Robert Jean WAGNER, Madame Claire FONTAINE, Madame Valérie WAGNER, Monsieur Robert Laurent WAGNER, la SA SPP, la SA WEPS, la SA BEL IS IMMO, la SA VLIM et la SAK Valaur 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.

Sur base des déclarations reçues à la date de clôture, la structure de l'actionnariat au 30 juin 2026 est la suivante :

Nombre total des actions émises par WEB SA au 30-06-2026	3.502.882	100%
Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert	1.890.790	53.98%
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%
4. WEPS SA	6.725	0,19%
5. Robert Jean WAGNER	5.500	0,16%
6. Robert Laurent WAGNER	13.500	0,39%
7. Valérie WAGNER	54.500	1,56%
Free float	1.612.092	46,02%
dont :		
- KBC Asset Management	103.055	2,94%
- Ageas SA	154.752	4,42%

Rapport de rémunération

La Politique de rémunération de la Société a été établie, pour la première fois le 27 avril 2021, par le Conseil d'administration de WEPS SA en qualité d'Administrateur unique, 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.

La dernière modification a été approuvée par l'Assemblée Générale annuelle des Actionnaires du 23 avril 2024, avec effet au 1^{er} janvier 2024.

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

La Politique de rémunération de WEB SA à l'égard des Administrateurs de son Administrateur unique aspire à attirer les profils permettant au Conseil d'administration, grâce à la combinaison de leurs expériences, de leurs connaissances et de leurs compétences, de remplir son rôle : tendre à une création de valeur durable par le biais de la définition de la stratégie de WEB, de la réalisation d'un leadership efficace, responsable et éthique et d'un contrôle permanent des performances de la Société.

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

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

Pour rester informée des rémunérations du marché, la Société a mandaté fin 2023 un consultant indépendant et spécialisé en la matière (Hudson) afin de réaliser un benchmark des pratiques sur le marché en matière de rémunération. Elle consulte, au besoin, aussi occasionnellement ces spécialistes, en dehors de toute opération de benchmark.

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

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

La Politique de rémunération²⁸ conformément à l'article 7:89 du CSA qui décrit :

- la manière dont elle contribue à la stratégie commerciale de la société, à ses intérêts à long terme et à sa durabilité ;
- les différentes composantes de la rémunération ;
- la manière dont les conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société ont été prises en compte lors de l'établissement de la politique de rémunération, pour la rémunération en actions (si d'application), la période d'acquisition et de conservation des actions ;
- la durée des contrats ou des accords et les périodes de préavis, les caractéristiques principales des régimes de retraite complémentaire ou de retraite anticipée, les conditions de résiliation, les périodes de préavis applicables et les indemnités de départ ;
- le processus de décision suivi pour la détermination de la politique de rémunération, sa révision et sa mise en œuvre, y compris les mesures pour éviter ou gérer les conflits d'intérêts et, le cas échéant, le rôle du comité de nomination et de rémunération ou d'autres comités concernés.

La rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris la manière dont elle contribue aux performances à long terme de la société.

Aucun écart ni aucune dérogation n'est constaté par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération.

Administrateur délégué de WEPS SA (CEO)

Politique de rémunération

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

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

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

²⁸ Celle-ci a été soumise à l'approbation de l'AGO du 27-04-2021

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

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

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

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

Montant des rémunérations pour la période sous revue

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

	Rémunération fixe	Variable	Contribution au régime de pension	Autres avantages	Rémunération totale
CEO	191.528	/	44.370 €	41.863 €	277.761 €

Autres Dirigeants Effectifs

Politique de rémunération

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

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

Cette rémunération est payée mensuellement, à terme échu et fait l'objet d'une indexation au mois de janvier. Aucune rémunération variable n'est octroyée. Les Dirigeants effectifs ne reçoivent pas de rémunération liée aux performances, aux opérations ou aux transactions, telle que bonus et formules d'intéressement à long terme, plan d'action.

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

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

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

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

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

Montant des rémunérations pour la période sous revue

La rémunération globale des autres Dirigeants effectifs s'établit pour la période écoulée comme suit :

	Rémunération fixe	Variable	Contribution au régime de pension	Autres avantages	Rémunération totale
Autres membres de la Direction effective	424.336 €	/	65.219 €	/	489.555 €

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 2026

L'Assemblée Générale Ordinaire du 27 avril 2026 de WEB SA a décidé d'accorder une rémunération fixe, annuelle de 475.000€ à l'Administrateur unique pour l'Exercice 2026 (du 1^{er} janvier au 31 décembre 2026).

Conseil d'administration

Politique de rémunération

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

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

Les Administrateurs de WEPS SA, exécutifs ou non exécutifs, perçoivent une rémunération fixe et identique sous la forme de jetons de présence, dont le montant est déterminé par l'Assemblée Générale de WEPS SA.

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

Depuis le 1^{er} janvier 2023, la rémunération des Administrateurs de WEPS SA²⁹ 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 €.

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

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

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

Montant des rémunérations pour la période sous revue

	Conseil d'administration	Rémunération brute
WEEKERS Daniel ³⁰	2/2	15.500 €
CLOQUET Jean-Jacques	2/2	3.000 €
PETERS Jacques	2/2	3.000 €
MASTROSTEFANO Cléonice	2/2	3.000 €
FABRY Benoît	2/2	3.000 €
WAGNER Laurent	2/2	3.000 €
WAGNER Caroline	2/2	3.000 €
WAGNER Valérie	2/2	6.750 €

Comité de nomination et de rémunération

Politique de rémunération

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

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

La rémunération des membres du Comité de nomination et de rémunération se compose de jetons de présence de 1.500 € par réunion. Le Président perçoit en outre une rémunération annuelle fixe de 15.000 €. Les frais que les membres du Comité de nomination et de rémunération auraient exposés dans le cadre de l'exercice de leur fonction leur sont remboursés. Les membres ne reçoivent pas, en cette qualité, de rémunération liée aux performances, aux opérations ou aux transactions tels que bonus et formules d'intéressement à long terme et ne reçoivent pas d'avantages en nature ni d'avantages liés à des plans de pension.

Montant des rémunérations pour la période sous revue

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

30 M. 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 se compose de jetons de présence de 1.500 € par réunion.³¹ Le Président perçoit en outre une rémunération annuelle fixe de 15.000 €.

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

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

Montant des rémunérations pour la période sous revue

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

Contrôle interne

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

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

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

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

³¹ décision de l'Assemblée Générale de WEPS SA du 25-04-2023

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

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

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

Fonction d'audit interne

La personne responsable de l'Audit interne au sein de la Société est Monsieur Jean-Jacques CLOQUET pour une durée indéterminée. Celui-ci a consenti des délégations de pouvoirs à Monsieur 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.

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

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

Reporting et contrôle

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

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

Responsabilités

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

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

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

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

Fonction de Compliance

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

Définition et Objet

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

La fonction de Compliance a notamment pour objet de :

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

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

Reporting et contrôle

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

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

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

Fonction de Gestionnaire des risques

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

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

Définition et Objet

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

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

Reporting et contrôle

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

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

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

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

Gestion des conflits d'intérêts

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

Identification des conflits potentiels

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

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

Règles préventives des conflits d'intérêts

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

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

Dispositions spécifiques à la Société

Le Conseil s'est en outre imposé des règles spécifiques à la Société³² qui s'ajoutent aux règles légales applicables :

1. Majorité spéciale

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

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

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

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

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

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

³² Ces dernières sont détaillées dans la Charte de Gouvernance de WEB SA.

Société, les principes de la gestion des conflits d'intérêts tels que prescrits par le Code des Sociétés et des Associations, la Charte de Gouvernance d'Entreprise et la Réglementation SIR sont scrupuleusement respectés, quel que soit le montant des investissements (il n'est pas fait usage des exceptions de minimis).

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

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

3. Conflits de fonctions

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

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

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

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

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

4. Opérations avec un cadre

La politique ci-dessus s'applique également, mutatis mutandis, aux opérations entre WEB SA et les cadres. Le cadre concerné doit déclarer le conflit d'intérêts au Président du Conseil d'administration. Sa déclaration devra figurer dans le procès-verbal du Conseil d'administration qui devra prendre la décision. Cette opération ne peut être conclue qu'aux conditions normales du marché.

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

5. « Corporate opportunities »

Dès lors que les Administrateurs de WEPS SA sont nommés, notamment en fonction de leurs compétences et de leur expérience dans le domaine immobilier, il est fréquent qu'ils exercent des mandats d'Administrateur dans d'autres sociétés immobilières ou des sociétés contrôlant des sociétés immobilières.

Ainsi, il peut se produire qu'une opération soumise au Conseil d'administration (par exemple : l'acquisition d'un immeuble dans le cadre d'un processus d'enchères) soit susceptible d'intéresser une autre société dans laquelle un Administrateur a un mandat. Dans une telle hypothèse, qui peut impliquer dans certains cas un conflit de fonctions, la société a décidé d'appliquer une procédure calquée en grande partie sur celle prévue par l'Article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations en matière de conflits d'intérêts.

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

Une fois le risque identifié, l'Administrateur concerné et le Président du Conseil d'administration ou le CEO examinent ensemble si les procédures de « chinese walls » adoptées au sein de l'entité dont fait partie l'Administrateur concerné permettent de considérer qu'il peut, sans conteste, et sous sa seule responsabilité, assister aux réunions du Conseil d'administration. Au cas où de telles procédures n'auraient pas été mises en place ou au cas où l'Administrateur concerné ou le Conseil d'administration estimerait qu'il est plus judicieux que l'Administrateur concerné s'abstienne, ce dernier se retire du processus de délibération et de décision : les notes de préparation ne lui sont pas envoyées, il se retire de la réunion du Conseil d'administration lorsque le point y est discuté et ce point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal qui ne lui est pas communiquée.

Le procès-verbal du Conseil d'administration constate le respect de cette procédure ou explique la raison pour laquelle elle n'a pas été appliquée.

Cette procédure cesse de s'appliquer dès que le risque disparaît (par exemple, parce que soit la société y renonce, soit la société concurrente décide de ne pas remettre une offre).

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

Mentions obligatoires

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

Règles préventives des abus de marchés

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

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

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

Le Code de conduite prévoit également les règles suivantes :

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

Informations privilégiées

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

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

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

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

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

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

Liste d'initiés

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

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

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

Périodes fermées et d'interdiction

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

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

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

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

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

Conformément à sa Charte de gouvernance d'entreprise, WEB SA s'engage à toujours agir, que ce soit envers ses clients, collaborateurs et relations d'affaires ou envers ses Actionnaires, dans le respect des lois et réglementations en vigueur dans tous les secteurs économiques du pays et dans le respect de l'éthique.

Elle ne tolère aucune forme de corruption et refuse d'entrer en relation avec des personnes impliquées dans des activités illégales ou suspectées de l'être. Pour choisir ses partenaires, WEB SA prend en considération leur volonté de respecter les principes figurant dans la Charte et veille à collaborer avec des partenaires respectant scrupuleusement les diverses législations et réglementations applicables aux activités de WEB SA (en ce compris la législation sociale, la législation de la fraude fiscale, etc.).

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

WEB SA s'attache à maintenir en son équipe des relations humaines harmonieuses guidées par les principes d'éthique professionnelle. Elle veille à respecter les droits de ses collaborateurs avec le souci du dialogue constructif fondé sur la confiance. Elle veille également à ce que toutes les personnes travaillant en son sein agissent conformément à la déontologie et aux principes de bonne conduite des affaires et aux principes énoncés par la Charte.

Tout collaborateur doit éviter de se trouver dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et l'intérêt des actionnaires de WEB SA, notamment dans le cadre des relations avec les clients, entrepreneurs, fournisseurs et autres tiers. À cet égard, il s'interdit d'accepter toute rémunération ou avantage personnel

(cadeau, invitation...) n'entrant pas dans le cadre de pratiques courantes de cadeaux de fin d'année de faible valeur et il s'interdit également de donner à ces tiers ou à tout membre d'une autorité publique quelque avantage que ce soit (somme d'argent, cadeau...).

Tout collaborateur qui a des soupçons de fraude, de détournement, d'un comportement illégal ou contraire à l'éthique ou de violation de règles internes adoptées par WEB SA ou de lois ou réglementations en avertit immédiatement le Compliance Officer et l'Auditeur interne. Ceux-ci veillent à assurer l'anonymat de toute personne qui signale un risque de fraude ou de violation de règles internes adoptées par WEB SA ou de lois ou réglementations.

Recherches et développement

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

Évènements post clôture

À la date d'approbation des comptes, à la connaissance de la Direction, aucun événement postérieur à la date de clôture n'a eu lieu qui pourrait avoir une incidence significative sur les états financiers établis au 30 juin 2026.

Filiale

Au 30 juin 2026, la Société ne détient aucune filiale.

Augmentation de capital par apport en nature

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

Diversification des placements en valeurs mobilières

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

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 semestriel. 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.

RAPPORT IMMOBILIER

Évaluation du portefeuille par l'Expert Immobilier

Conformément aux dispositions légales, les biens immobiliers du portefeuille de WEB SA font l'objet d'une expertise trimestrielle. À ce jour, ces missions d'expert immobilier sont confiées à CBRE Valuations Services SRL, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, boulevard de Waterloo 16, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro BE 0859.928.556, représentée au 30 juin 2026 par Monsieur Pieter Paepen.

Pour sa mission, la rémunération de l'Expert pour la période sous revue est de 39.186 € HTVA.

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

Lettre d'Expert

Bruxelles, le 12 août 2026

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 juin 2026 s'élève à :

354.685.186€ EUR

(Trois cent cinquante-quatre millions six cent quatre-vingt-cinq mille cent quatre-vingt-six 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 mars 2026 s'élève à :

344.299.647€ EUR

(Trois cent quarante-quatre millions deux cent nonante-neuf mille six cent quarante-sept euros)

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

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

Valorisation générale au 30-06-2026

Propriétés	Année de construction / rénovation	Surface bâtie (m²)	Valeur Investissement	Juste Valeur	Taux d'occupation 33	% portfolio 34	Loyer Net	VLE ³⁵	Rendement Potentiel ³⁶
IMMEUBLES LOGISTIQUES									
Gosselies - av. des Etats-Unis 90	1999-2007	623	1.397.983 €	1.242.652 €	100%	0,39%	139.171 €	114.890 €	9,96%
Gosselies - ch. de Fleurus 157	1974-1975-1996-2008-2013-2023-2026	19.023	11.037.946 €	10.768.728 €	100%	3,11%	848.829 €	811.929 €	7,69%
Courcelles - rue de la Glacerie 12	1920-1980-1990-2005-2013-2025	33.207	9.562.110 €	9.328.888 €	100%	2,70%	1.170.280 €	971.016 €	12,24%
Fleurus - av. de l'Espérance 1	1992-2010	3.822	1.552.791 €	1.380.259 €	100%	0,44%	146.941 €	129.948 €	9,46%
Gosselies - Aéroport	1995-2001-2002-2007-2016	18.854	11.314.750 €	11.038.780 €	100%	3,19%	883.188 €	789.399 €	7,81%
Gosselies - rue des Emailleries 1-3	1988-2000-2002-2006-2012-2023-2025	8.809	5.992.484 €	5.846.326 €	100%	1,69%	545.289 €	468.388 €	9,10%
Marchienne-Au-Pont - rue T. Bonehill 30	1950-2010-2019-2021	13.575	4.294.271 €	4.189.533 €	85,86%	1,21%	432.216 €	467.404 €	11,72%
Gosselies - av. Jean Mermoz 29	1992-1995-2006-2007-2013-2017-2020-2024	20.589	15.743.592 €	15.359.602 €	94,90%	4,44%	1.176.278 €	1.130.533 €	8,49%
Houdeng - rue de la Reconversion	2003-2017-2024	5.918	5.869.044 €	5.725.897 €	100%	1,65%	428.400 €	391.798 €	7,30%
Fleurus - av. Alexandre Fleming 3	1970-2016-2017-2022	16.371	12.071.811 €	11.777.377 €	100%	3,40%	976.491 €	972.287 €	8,09%
TOTAL		140.791	78.836.782 €	76.658.042 €	98,21%	22,23%	6.747.084 €	6.247.591 €	8,85%
IMMEUBLES DE BUREAUX									
Rhode-St-Genèse - ch. de Waterloo 198	1992-2017-2020-2021-2025	6.649	12.885.853 €	12.571.564 €	73,44%	3,63%	806.821 €	995.220 €	8,53%
Charleroi - Boulevard Joseph II 38-40-42	1996-2007	2.498	2.376.010 €	2.112.009 €	100%	0,67%	302.313 €	224.820 €	12,72%
Gosselies - rue de Namur 138	1920-2011-2012-2013	1.230	1.369.211 €	1.217.076 €	100%	0,39%	109.345 €	104.550 €	7,99%
Alleur - rue Alfred Deponthière 40	2019	5.243	12.854.145 €	12.540.629 €	100%	3,62%	911.595 €	911.595 €	7,09%
TOTAL		15.620	29.485.219 €	28.441.278 €	88,39%	8,31%	2.130.074 €	2.236.185 €	8,18%
TERRAINS									
Loverval - ch. de Philippeville	/	Projet	326.228 €	289.980 €	100%	0,09%	- €	- €	-%
Gerpennes - ch. de Philippeville 212	2026	4.972	1.308.671 €	1.163.263 €	100%	0,37%	71.580 €	71.580 €	5,47%
Gosselies - av. Jean Mermoz 29	/	Parking	1.223.603 €	1.193.759 €	100%	0,34%	132.000 €	98.400 €	10,79%
TOTAL		4.972	2.858.502 €	2.647.002 €	100%	0,81%	203.580 €	169.980 €	7,27%

³³ sur Loyer réel³⁴ Base valeur d'investissement³⁵ Valeur Locative Estimée³⁶ sur loyer net + VLE

IMMEUBLES COMMERCIAUX									
Couillet - Route de Philippeville 196-206	2006-2020	3.075	3.612.563 €	3.524.452 €	100%	1,02%	284.407 €	262.500 €	7,87%
Nalinnes - Bultia	1998-1999-2003-2016-2026	1.862	4.417.452 €	4.309.709 €	86,90%	1,25%	305.778 €	341.845 €	7,97%
Gosselies - rue du Chemin de fer	2008-2011-2025-2026	14.609	23.440.255 €	22.868.542 €	100%	6,61%	1.657.579 €	1.465.684 €	7,07%
Gosselies - Demanet	1920-2005 2011-2013 + 2024	17.009	27.358.854 €	26.691.565 €	100%	7,71%	1.736.007 €	1.684.040 €	6,35%
Gosselies - rue de l'Escasse	2026	5.003	1.364.126 €	1.212.556 €	100%	0,38%	383.870 €	383.668 €	28,14%
Gosselies - City Nord	de 1980 à 2025	33.329	52.840.348 €	51.551.558 €	100%	14,90%	4.004.285 €	3.503.515 €	7,58%
Courcelles - av. Général de Gaulle 16-20	1950-2004-2019-2023-2025	2.537	2.469.489 €	2.195.102 €	100%	0,70%	189.071 €	198.835 €	7,66%
Gerpinnes - ch. de Philippeville 193	1920-2001-2020-2023-2026	581	1.093.119 €	1.066.458 €	100%	0,31%	80.907 €	77.395 €	7,40%
Gosselies - RN 5	1980-2002-2012-2024-2025	5.025	9.619.623 €	9.384.999 €	100%	2,71%	752.528 €	666.250 €	7,82%
Lodelinsart - ch. de Bruxelles 296	1987-2024	4.444	3.018.142 €	2.944.529 €	100%	0,85%	245.007 €	201.011 €	8,12%
Gosselies - Chotard	2000-2001-2002-2007-2023-2025	9.256	15.878.710 €	15.491.424 €	91,17%	4,48%	1.155.006 €	1.053.687 €	7,98%
Gosselies - rue des Bancroix	2002-2024-2025	3.187	8.837.712 €	8.622.157 €	100%	2,49%	637.110 €	584.365 €	7,21%
Jumet - RN 5	1993-1997-2008-2011-2024	1.895	2.750.581 €	2.683.494 €	100%	0,78%	184.421 €	191.992 €	6,70%
Leuze-en-Hainaut - rue Condé 62	1930-1968-1988-1996-2025	1.530	1.941.727 €	1.725.980 €	100%	0,55%	127.223 €	164.475 €	6,55%
Gerpinnes - rue du Bultia 85-87	2013-2015-2017-2018-2023-2025	6.082	15.658.535 €	15.276.620 €	100%	4,41%	984.556 €	855.770 €	6,29%
Courcelles - rue Monnoyer 70	2005-2011-2012-2021-2024	5.719	7.934.248 €	7.740.731 €	100%	2,24%	642.669 €	564.560 €	8,10%
Dampremy - ch. de Bruxelles 100	2019	6.380	5.311.877 €	5.182.319 €	100%	1,50%	219.136 €	219.136 €	4,13%
Péronnes-lez-Binche - av. Léopold III 5	2000	3.360	1.125.666 €	1.000.592 €	0,00%	0,32%	0 €	106.425 €	9,45%
Naninne - ch. de Marche 878-880	inconnu - 2013	3.119	3.318.608 €	3.237.666 €	100%	0,94%	278.445 €	231.960 €	8,39%
Wierde - ch. de Marche 651-657	1990-1991-2013-2025	2.225	3.090.718 €	3.015.335 €	100%	0,87%	255.620 €	230.000 €	8,27%
Marcinelle - av. de Philippeville 141-143	2009	2.322	724.484 €	643.987 €	100%	0,20%	295.640 €	295.640 €	40,81%
Jette - rue H. Werrie 76	2015	1.150	1.686.225 €	1.498.867 €	100%	0,48%	148.365 €	115.000 €	8,80%
Ieper - Paterstraat 5	1704-1922-2015	1.483	1.649.985 €	1.473.201 €	100%	0,47%	132.652 €	111.225 €	8,04%
Tournai - rue des Chapeliers 20	1935-1998-2007-2024	875	786.009 €	698.675 €	0,00%	0,22%	0 €	65.625 €	8,35%
Peruwelz - rue Neuve ch. 86	2010-2022-2025	5.805	7.551.135 €	7.366.961 €	100%	2,13%	566.928 €	531.485 €	7,51%
St-Georges-s/Meuse - rue Campagne du Moulin 17-57	2010-2014-2016-2020-2021-2022-2024-2025	13.303	20.391.231 €	19.893.883 €	98,29%	5,75%	1.408.145 €	1.295.849 €	7,04%
Sambreville - Espace 98	2002-2007-2012-2016-2018	10.767	15.633.261 €	15.251.963 €	100%	4,41%	1.026.672 €	976.500 €	6,57%
TOTAL		165.932	243.504.683 €	236.553.325 €	98,26%	68,65%	17.702.026 €	16.378.437 €	7,40%
TOTAL GENERAL		327.315	354.685.186 €	344.299.647 €	97,44%	100%	26.782.763 €	25.032.193 €	7,78%

Analyse du portefeuille au 30-06-2026³⁷

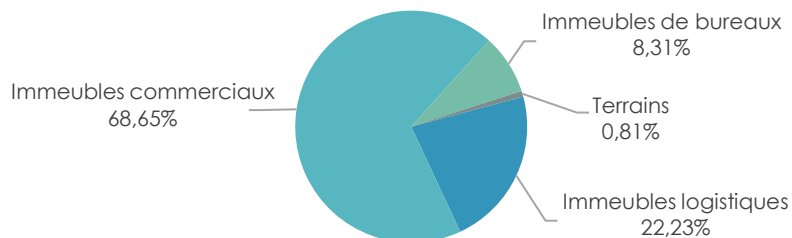
Les aménagements entrepris au cours de la période sous revue ont eu pour objectif d'accroître la maîtrise du risque lié aux aspects de diversification du portefeuille tant en termes de bâtiments, que d'exploitants.

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 (plus de 300),³⁸ 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 portefeuille³⁹

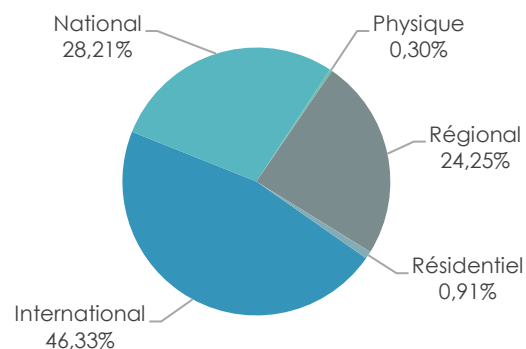
Au 30 juin 2026, le portefeuille se compose de :



Répartition liée à l'échelle de marché des locataires

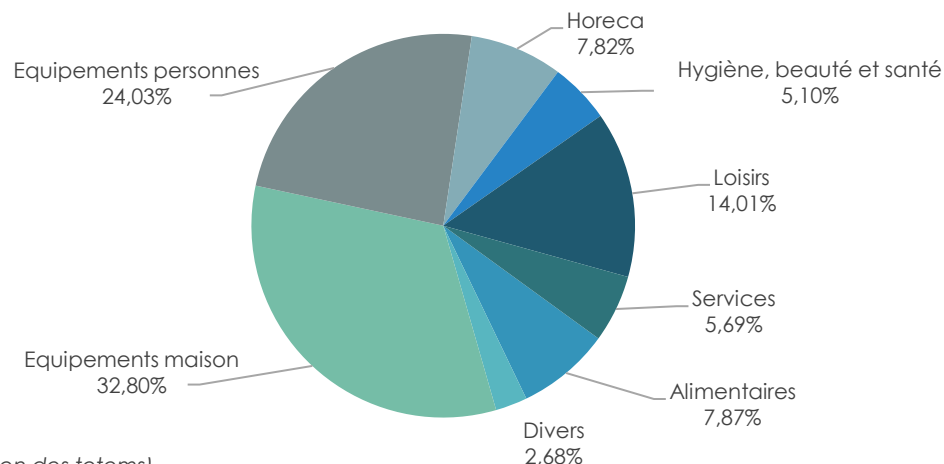
L'offre immobilière de WEB SA rencontre un fort succès notamment auprès d'entreprises internationales (46,33%). De facto, la taille de ces dernières diminue leur exposition financière immédiate à des crises cycliques ; ce qui contribue à diversifier le risque en regard d'une conjoncture économique défavorable 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 d'améliorer la stabilité des revenus.



Répartition sectorielle des immeubles commerciaux⁴⁰

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.



³⁷ sur base des revenus locatifs de la période pour tous les types de biens sauf mention contraire

³⁸ en ne tenant compte que des contrats relatifs aux surfaces locatives (bâtiments et terrains à l'exclusion des totems)

³⁹ sur base de la valeur d'investissement déterminée par l'Expert immobilier

⁴⁰ sur base des revenus locatifs de la période sous revue pour les biens commerciaux uniquement

Répartition géographique

Au 30 juin 2026, la présence de la SIR en Région flamande s'élève à 3,31% contre 0,59% en Région bruxelloise et 96,10% en Région wallonne. À la même date, les immeubles de placement étaient situés à raison de 52,63% sur Gosselies, en bordure du Brabant wallon, couvrant les secteurs économiques différents que sont les immeubles logistiques, les immeubles commerciaux, les immeubles de bureaux, auxquels s'ajoutent des terrains.

Localité	%
Couillet	1,08%
Courcelles	8,34%
Dampremy/Lodelinsart	1,81%
Fleurus/Heppignies	4,51%
Gerpennes/Nalines	5,66%
Gosselies	52,63%
Houdeng-Goegnies	1,63%

Localité	%
Jette	0,59%
Jumet	0,71%
Leuze-en-Hainaut	0,52%
Loncin	2,12%
Marchienne-au-Pont	1,84%
Marcinelle	1,04%
Naninnes	2,14%

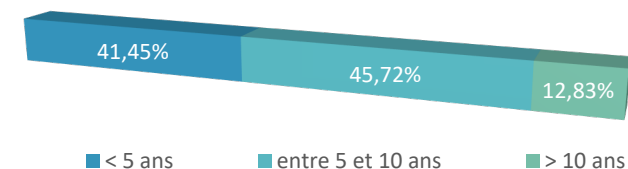
Localité	%
Péruwelz	2,21%
Rhode-St-Genèse	2,80%
Sambreville	4,19%
St-Georges-s/Meuse	5,63%
Tournai	0,03%
Ypres	0,51%

Durée résiduelle des baux⁴¹

Les dates d'échéances sont bien réparties sur les prochaines années : 58,55% des contrats ont une date d'échéance supérieure à 5 ans. La durée résiduelle des baux est estimée en moyenne à 6,95 ans, ce qui renforce la maîtrise du risque lié au vide locatif. Certains baux commerciaux arrivant à terme d'ici juillet 2027 ont déjà été renouvelés tandis que de nouveaux baux ont été conclus pour des surfaces se libérant dans les prochains mois.

WEB SA dispose de biens bénéficiant d'une localisation recherchée, d'où une demande soutenue avec une zone de chalandise pour les immeubles commerciaux très étendue.

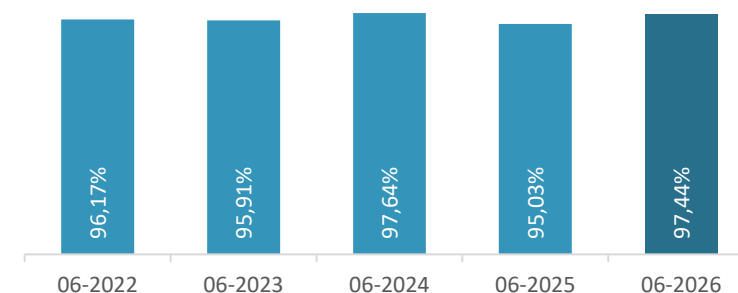
De manière générale et sauf intérêt déjà marqué par un repreneur, les surfaces pour lesquelles un renon est reçu sont mises en location (ou en vente le cas échéant) via différents supports.



Taux d'occupation

Le taux d'occupation du portefeuille s'affiche à 97,44% au 30 juin 2026.

Sur une période de 5 ans, s'étalant du 30 juin 2022 au 30 juin 2026, le taux moyen est de 96,44% avec des valeurs allant de 95,03% (taux minimum au 30-06-2025) à 97,64% (taux maximum au 30-06-2024).⁴²

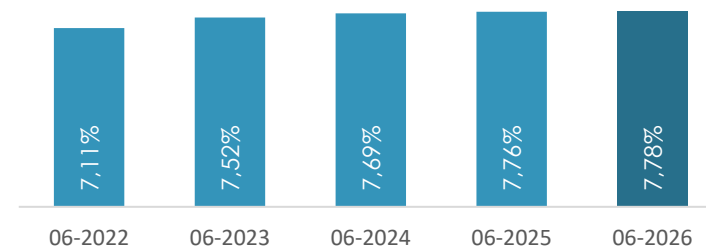


⁴¹ sur base de l'échéance finale des contrats de location en cours au 30-06-2026, en ne tenant compte que des contrats relatifs aux surfaces locatives (bâtiments et terrains à l'exclusion des totems

⁴² sur base des valeurs à la date de clôture de la période

Rendement locatif potentiel ⁴³

Le rendement locatif potentiel du portefeuille reste élevé avec un taux de 7,78% au 30 juin 2026. Sur une période de 5 ans, s'étalant du 30 juin 2022 au 30 juin 2026, le rendement locatif moyen est de 7,57% avec un minimum de 7,11% au 30 juin 2022 et un maximum de 7,78% au 30 juin 2026.



Classement des 10 principaux locataires

En fonction du revenu locatif	%	En fonction des superficies bâties	m²	En fonction de la durée résiduelle des baux ⁴⁴	Années
Synlab	2,41	Verdon	20.756	Ansimmo (Décathlon)	42,7
Pro Bail (Rackstore)	2,40	Forever Products	10.785	Tero	39,8
Verdon	2,40	Jacops Sud	7.652	ASGN (Ô Braserio)	35,0
Forever Products	2,28	Synlab	7.012	Plaisir d'offrir	34,5
Media Markt	2,27	Pro bail (Rackstore)	6.990	Maxi Zoo	33,7
Jacops Sud	2,03	Ansimmo (Décathlon)	6.380	Cemepro (Château d'Ax)	32,2
Basic Fit	1,88	Media Markt	6.236	BeVet	31,8
Charlesports (Intersports)	1,67	Icontech	6.121	Protection Unit	30,4
Delimmo (Delhaize)	1,65	Pharma Belgium	5.918	Evresco (Life Styl Fitness)	30,3
Pharma Belgium (Phoenix)	1,63	Facq	5.340	Shops Belgium 2 (Burger King)	29,8

Immeubles représentant plus de 5%

Au 30 juin 2026, la Société possède 4 sites représentant plus de 5% de ses actifs.

Ces sites sont plus amplement décrits (âge, locataires, taux d'occupation...) dans la section relative aux descriptions des immeubles du Rapport Financier Annuel 2025. ⁴⁵

Sites	Valeur Investissement	Juste valeur	% du portefeuille ⁴⁶
St-Georges-s/Meuse - rue Campagne du Moulin 17-57	20.391.231 €	19.893.883 €	5,75%
Gosselies - rue du Chemin de Fer	23.440.255 €	22.868.542 €	6,61%
Gosselies - Demanet	27.358.854 €	26.691.565 €	7,71%
Gosselies - City Nord & Bancroix	61.678.060 €	60.173.715 €	17,39%

⁴³ Le rendement potentiel est calculé en divisant la somme du loyer passant (LP) sur les surfaces louées et la valeur locative estimée (VLE) sur surfaces vacantes par la Valeur d'Investissement. $[(LP \text{ sur surfaces louées}) + (VLE \text{ sur surfaces vides})] / (\text{Valeur d'Investissement})$.

⁴⁴ Hors contrats de location des totems, ceux-ci se clôturant logiquement au même moment que le contrat de la surface relative

⁴⁵ Voir site internet

⁴⁶ sur base de la valeur d'investissement déterminée par l'Expert Immobilier

Gosselies – City Nord & rue des Bancroix	Bail	
	Durée totale ⁴⁷	Durée résiduelle ⁴⁸
April	9	3,8
Armand Thiery	9	7,2
Ava	9	7,0
Babylon Love Shop	9	7,7
Besson Chaussures	9	7,9
Binôme - Sista Club	9	6,2
Camber	9	5,5
Carlo et Fils	9	3,4
Cavavin	9	8,2
Cerese Security	9	8,8
Chaussea	27	17,2
chaussures Maniet Luxus	9	3,5
Di	9	1,3
DSM Cuisines	9	1,8
Emocion	9	7,0
EVA	9	8,2
Expert Literie	9	3,8
Fondation Papillon	9	3,0
Hair City 209	9	2,8
Hair-pro	9	2,0
IHPO	9	1,9
Jules	9	8,0
King Jouet Belgique	9	8,8
Kitcho Fusion	9	7,5

Gosselies – City Nord & rue des Bancroix	Bail	
	Durée totale ⁴⁷	Durée résiduelle ⁴⁸
Krëfel	27	9,9
Kvik	9	1,5
La Foir'fouille	9	9,0
La Pause	9	8,6
La Pause	9	5,8
Le Break	9	9,5
Le Paradis du Sommeil	9	7,8
Le Paradis du Sommeil	9	9,0
Leonardo	9	5,3
Lidl	27	12,3
Midas	9	7,0
Okaïdi IDKids	9	0,6
O'Vide Bébé	9	8,3
Passion sucrée	9	4,0
Pizzeria Adriatic	9	4,8
Planet Pneus	9	2,5
Proximus	9	7,5
Rackstore	18	6,8
RAS Security	9	6,4
Smarttoys	9	8,6
Tape à l'Oeil	9	5,0
Tedi	9	6,9
Vanden Borre	9	8,2

⁴⁷ en années

⁴⁸ jusqu'à échéance finale, en années

Gosselies – Demanet	Bail	
	Durée totale ⁴⁹	Durée résiduelle ⁵⁰
Action	27	14,3
Rêv'Intérieur	27	13,3
Cuisine Schmidt	9	9,7
Damart	9	8,2
Sentiers du Monde	0	0,4
Kid's City	9	5,4
Kruidvat	9	9,0
Maxi Zoo	9	5,5
Media Markt	18	16,8
Medi-Market	9	6,3
Mondial Textiles	9	4,1
Padel Toro	9	6,7
Van Marcke	9	5,0

Gosselies – Chemin de Fer	Bail	
	Durée totale ⁴⁹	Durée résiduelle ⁵⁰
Bella Tavola	9	7,0
Centrakor Stores	18	10,8
Delhaize	27	11,6
Exterioo	27	19,7
Fady's Street Food	9	8,8
GRC Sport	9	8,8
Heytens	9	9,8
Intersport	9	2,0
Qteam Sud	9	5,3

St-Georges-sur-Meuse	Bail	
	Durée totale ⁴⁹	Durée résiduelle ⁵⁰
April	36	25,8
BeVet	36	31,8
Cash Piscines	18	12,3
Château d'Ax	36	32,2
CHR Citadelle	9	6,3
Club	9	8,6
Di	36	26,7
Figura'tif	9	7,8
JBC	16	0,6
Jysk	9	6,8
Le Délice du Pain	9	3,3
Life Style Fitness	36	30,3
Madison Casino	9	2,7
Marques à suivre	18	2,8
Maxi Zoo	36	33,7
O Bar	9	8,9
Ô Braserio	36	35,0
Piti's	9	8,8
Plaisir D'Offrir	36	34,5
Protection Unit	36	30,4
Protection Unit	36	30,4
Securitas Direct Verisure	9	2,4
Trafic	18	5,5
Voyages Copine	36	21,5

Immeubles représentant plus de 20%

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

Rapport sur le marché de Charleroi S1 2026⁵¹

Aperçu et économie

Introduction

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

Population

La ville de Charleroi est la plus grande de Wallonie, avec une population de 205.763 habitants en janvier 2025. Le taux de croissance annuel moyen de la population au cours de la dernière décennie a été de 0,2 % par an, ce qui est quelque peu inférieur à la moyenne nationale de 0,5 %. Ce chiffre masque des différences substantielles au fil des années. 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 l'autoroute E42, reliant la ville à Mons, Namur et Liège. Bruxelles est facilement accessible via la N5 ou le corridor autoroutier E420–E19. L'aéroport de Bruxelles-Sud Charleroi reste un atout clé de transport pour la région, accueillant environ 8 millions de passagers par an et offrant des correspondances vers plus de 190 destinations dans plus de 50 pays. Les investissements continus dans les infrastructures aéroportuaires continuent de renforcer sa position en tant que l'une des principales portes d'entrée internationales de la Belgique.

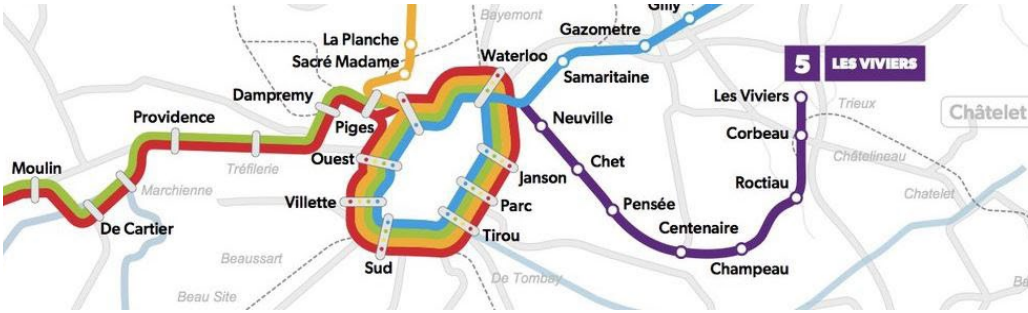
La connectivité des transports publics devrait s'améliorer encore avec l'extension de la ligne de métro léger M5 (5,5 km) jusqu'aux Viviers,

Aperçu des statistiques clés pour la Belgique et les villes belges⁵²

Emplacement	Population (Jan 2025)	Croissance démographique (2015-2025)	Navetteurs quotidiens entrant ⁵³	Navetteurs quotidiens sortant ⁵⁴
Belgique	11.825.551	5,5%	105.534	214.344
Région flamande	6.864.766	6,5%	118.724	266.684
Région wallonne	3.704.990	3,2%	53.126	189.390
Région de Bruxelles	1.255.795	6,9%	365.559	81.335
Anvers	562.002	9,4%	150.226	82.352
Gand	272.657	7,7%	122.278	43.866
Charleroi	205.763	1,6%	52.547	31.222
Liège	197.323	0,7%	67.198	31.618
Bruges	120.283	2,0%	37.185	18.811
Namur	115.029	4,0%	42.506	18.729
Leuven	104.906	6,6%	61.129	20.610
Mechelen	89.655	6,8%	40.395	23.208

actuellement en construction et prévue pour être achevée en 2026–2027. Le projet comprend la rénovation de six stations auparavant inutilisées ainsi que la construction de deux nouvelles gares, Corbeau et Les Viviers, créant ainsi une liaison directe entre le centre-ville de Charleroi et le nouveau Grand Hôpital de Charleroi (GHdC). Parallèlement, les améliorations continues à la gare de Charleroi-Central renforcent l'accessibilité multimodale et renforcent son rôle de principal centre de transport de la région.

Carte du nouveau tracé du tramway léger M5⁵⁵



⁵¹ Source : CBRE Research

⁵² Source: Statbel, Steunpuntwerk

⁵³ 2023, Personnes âgées de 20 à 64 ans

⁵⁴ 2023, Personnes âgées de 20 à 64 ans

⁵⁵ Source: London Reconnections

Économie

En termes d'activité économique à Charleroi, les fonctions administratives publiques contribuent à la plus grande part de la valeur ajoutée à 28 % (province de Charleroi). Le commerce de gros et de détail, le transport et l'hébergement se classent deuxièmes avec 18 %, ce qui est comparable à la fabrication, à l'exploitation minière et à l'industrie avec 17 %, et devant le secteur professionnel, scientifique, technique et administratif avec 14 %.

Depuis 2015, les secteurs à la croissance la plus rapide en termes de valeur ajoutée sont les activités professionnelles, scientifiques, techniques, administratives (+52 %), suivies des activités financières et d'assurance (+31 %). La fabrication, l'exploitation minière et l'industrie ont connu des difficultés ces dernières années (-21 %).

Plan directeur

Les Rives de Charleroi est un important projet de revitalisation urbaine visant à reconnecter la ville au Sambre et à étendre le réaménagement au-delà du centre-ville traditionnel.

Le parc d'affaires du côté gauche et ses six tours résidentielles et de bureaux façonneront la porte d'entrée ouest de la ville, complétés par de nouveaux espaces publics et des espaces paysagers. La marina améliorera l'accès au front de mer et créera de nouvelles opportunités de loisirs le long de la rivière. À la gare, la rénovation des galeries et des entrées sous les rails renforcera les liaisons entre la Ville Basse et Marcinelle tout en améliorant l'accessibilité. Au sud de la gare, le quartier La Villette sera transformé en quartier à usage mixte, le parking en surface existant étant progressivement remplacé par des espaces verts, de nouveaux logements et, finalement, un parc urbain paysager.



Les Rives de Charleroi Plan directeur - à long terme⁵⁶

Marché des bureaux

Demande

Charleroi est la plus grande ville de Wallonie, bien qu'elle ne soit pas la capitale administrative de la région. Par conséquent, la demande de bureaux est principalement motivée par le secteur privé, tant en termes de nombre de transactions que, de plus en plus, de volume de transactions. Bien que les grands mouvements d'occupants aient historiquement vu leur origine dans le secteur public, les dernières années ont vu une contribution plus importante des entreprises. Au cours des cinq dernières années, le marché des bureaux de Charleroi a enregistré un niveau d'activité relativement modeste, avec une absorption annuelle moyenne d'environ 4.050 m². Au premier semestre 2026, quatre transactions ont été conclues, générant une absorption d'environ 1.400 m², ce qui correspond

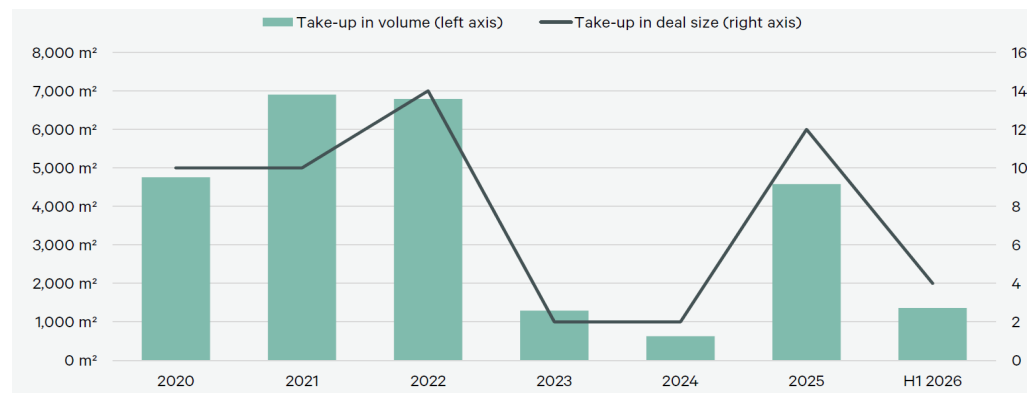
⁵⁶ Source: Charleroi Bouwmeester

globalement aux tendances récentes du marché. Parmi celles-ci figuraient deux nouveaux baux à Le Biarent signés par les Mutualités Chrétiennes (470 m²) et Actief Interim (290 m²), ainsi que des transactions conclues par Circet à Marquis 9 (340 m²) et par le groupe DE2 à Kheops (260 m²).

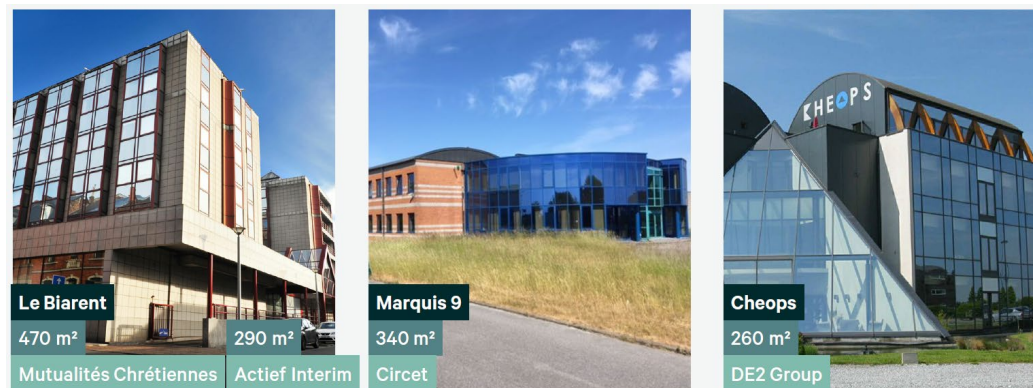
Soutenu par plusieurs transactions importantes au cours des années précédentes, le marché des bureaux de Charleroi s'est historiquement caractérisé par un parc de bureaux disponible limité. Après un niveau d'activité modéré en 2021 et 2022, la demande a demeuré relativement modérée entre 2023 et 2025, reflétant à la fois une demande restreinte de la part des occupants et l'absence de transactions majeures.

Soutenu par plusieurs transactions importantes au cours des années précédentes, le marché des bureaux de Charleroi s'est historiquement caractérisé par un parc de bureaux disponible limité. Après un niveau d'activité modéré en 2021 et 2022, la demande a demeuré relativement modérée entre 2023 et 2025, reflétant à la fois une demande restreinte de la part des occupants et l'absence de transactions majeures.

Take-up bureau Charleroi (2020 – S1 2026)



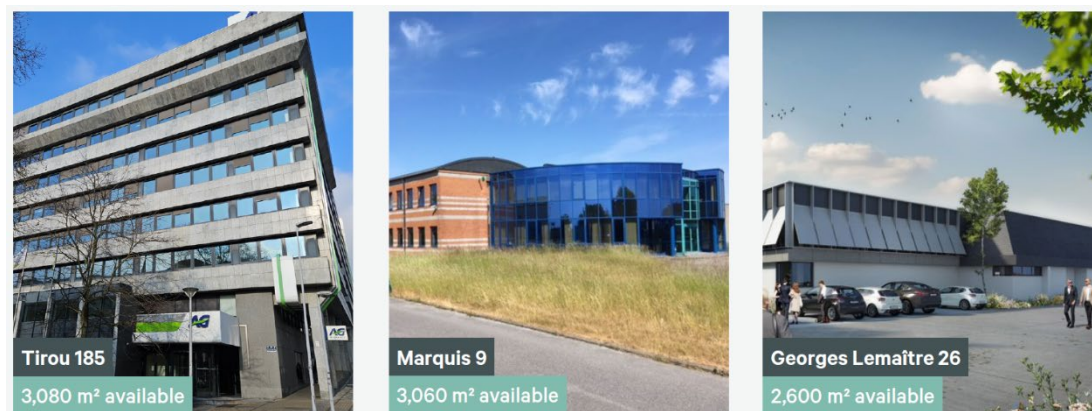
Transactions récentes de location et de vente sur le marché des bureaux de Charleroi



Vacance

La disponibilité d'espaces de bureaux de qualité dans le centre de Charleroi reste limitée. La plupart des espaces vacants sont concentrés dans les anciennes propriétés de catégorie C, représentant plus des deux tiers du stock total de vacances. Au deuxième trimestre 2026, le taux de vacance des bureaux s'élève à environ 6,0 %, ce qui représente environ 23.000 m² d'espace disponible sur un parc de bureaux total dépassant 370.000 m².

Les plus grands logements vacants se trouvent dans quelques bâtiments, dont Tirou 185, Marquis 9, Georges Lemaître 26, Joseph II 28-42 et Le Biarent. Compte tenu de la rareté des bureaux modernes, les espaces vacants bien positionnés devraient être progressivement absorbés, tandis que les stocks plus anciens et moins compétitifs pourraient de plus en plus faire l'objet d'un repositionnement ou d'une reconversion vers d'autres usages.



Principales disponibilités sur le marché des bureaux de Charleroi

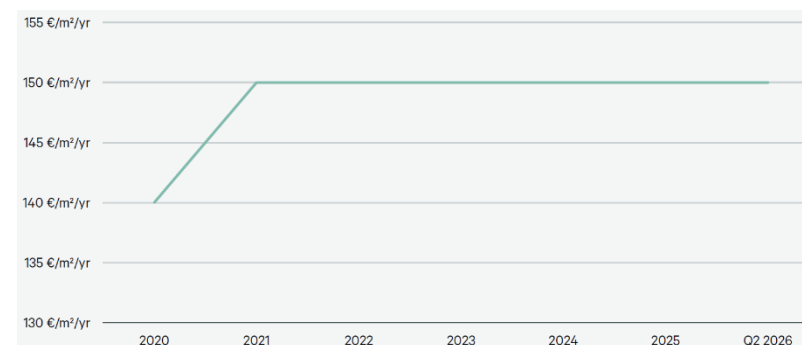
Loyer

Au deuxième trimestre 2026, les loyers des bureaux haut de gamme à Charleroi se sont maintenus à 150 €/m²/an, un niveau atteint pour la première fois en 2021 et qui s'est maintenu depuis lors. Ce loyer de référence est généralement accessible pour les projets immobiliers sur mesure et les programmes de prélocation proposant des espaces de bureaux modernes et de grande qualité.

Les loyers moyens pondérés ont également augmenté ces dernières années et s'établissent actuellement à environ 130 €/m²/an.

Suite à une croissance régulière sur le long terme, les loyers des bureaux de premier choix à Charleroi ont atteint 150 €/m²/an en 2021 et sont restés à ce niveau jusqu'au deuxième trimestre 2026.

Charleroi prime rent evolution (2020 - Q2 2026)



Développement

Charleroi connaît une transformation urbaine importante, avec d'importants investissements qui remodelent ses quartiers centraux. Au-delà du secteur des bureaux, de nombreux projets résidentiels, commerciaux, hôteliers, de loisirs, culturels et d'infrastructures contribuent à la revitalisation continue de la ville.

Au cours du premier semestre 2026, le projet Tirou 1 a été achevé. Développé par IRET, le projet offre environ 21 000 m² d'espaces de bureaux répartis sur 14 étages le long du boulevard Joseph Tirou, complétés par des parkings souterrains et un volet résidentiel comprenant 23 appartements.

Plusieurs projets immobiliers mixtes de grande envergure sont actuellement en cours de réalisation. L'un des plus marquants est l'Îlot Verlaine, un projet mené par Sambrinvest, situé en face de la gare de Charleroi-Central et à proximité du centre commercial Rive Gauche. Ce projet offrira plus de 30 000 m² d'espaces à usage mixte, dont environ 14 000 m² de bureaux, ainsi que des installations hôtelières, commerciales, résidentielles et un marché alimentaire. Son achèvement est prévu d'ici 2029. Le projet bénéficie d'un emplacement stratégique entre l'A6K-E6K, un nouveau pôle industriel et d'innovation, et le parc d'activités Left Side Business Park.

Projets de bureau récemment livrés et à venir à Charleroi



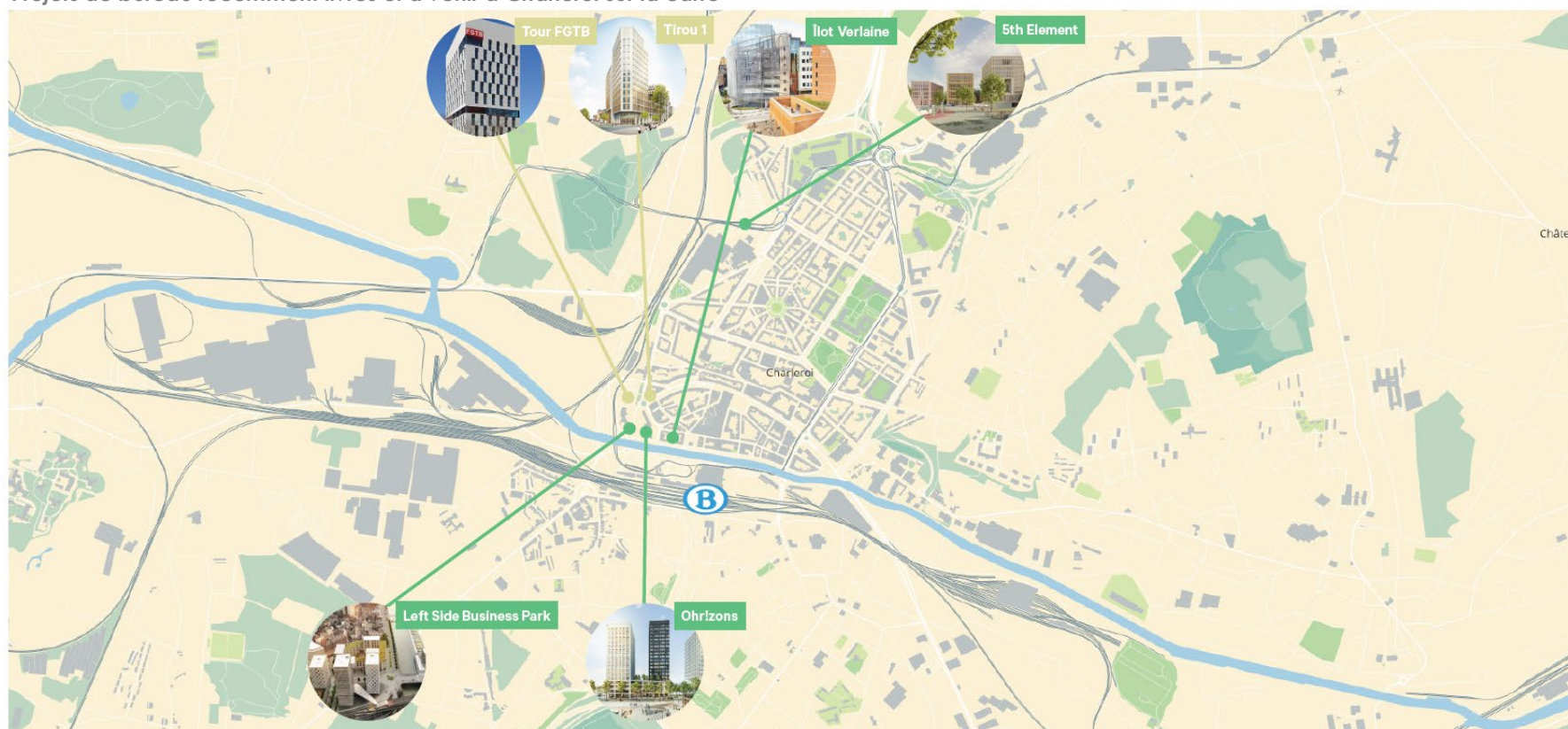
Le plus grand projet de revitalisation à long terme reste le plan directeur du « Left Side Business Park », qui couvre les zones des Rives de Charleroi (30 hectares) et de la Porte Ouest (108 hectares) le long de la Sambre. Une fois achevé, ce projet à usage mixte devrait offrir environ 50.000 m² d'espaces de bureaux, 17.000 m² de logements, des commerces, un hôtel Van der Valk de 150 chambres et de nombreux équipements publics en bord de Sambre. La réalisation de ce projet par phases devrait s'achever d'ici 2035.

Plusieurs projets font déjà partie de ce plan directeur plus large. Parmi celles-ci figurent la Tour FGTB, siège actuel de la FGTB, achevée en 2020, et Oh!rizon, une tour de bureaux emblématique de 23.000 m² développée par Promiris et Eiffage. S'élevant sur plus de 22 étages, Oh!rizon est sur le point de devenir l'un des projets de bureaux les plus en vue de Charleroi.

D'autres activités de réaménagement devraient avoir lieu sur l'ancien site de Brouchettere, où sera construit le quartier du 5e élément. Le projet comprendra sept tours ultra-économiques en énergie offrant environ 7.000 m² d'espaces de bureaux, 4.000 m² d'installations de service et environ 150 unités résidentielles.

Au-delà du centre-ville, le BioPark Bruxelles-Sud Charleroi continue de renforcer sa position en tant que l'un des principaux clusters belges des sciences de la vie. Après l'achèvement de Biotech 4 en 2024, le campus s'agrandit avec Biotech 5, un nouveau développement offrant environ 19.000 m² de laboratoires, de bureaux et d'espaces de réunion. La livraison est prévue au troisième trimestre 2026, ce qui soutient davantage la croissance du BioPark, qui accueille déjà environ 100 entreprises et plus de 3.300 employés et chercheurs.

Projets de bureau récemment livrés et à venir à Charleroi sur la carte



Investissement

Le marché de l'investissement immobilier de bureau à Charleroi reste relativement modeste par rapport aux autres marchés régionaux de bureaux en Belgique. L'activité transactionnelle y est principalement portée par les propriétaires-occupants et les investisseurs privés, les investissements institutionnels ou de grande envergure étant très rares. Les actifs de qualité sont peu nombreux, et il subsiste un risque – perçu ou réel – lié à l'investissement à Charleroi. Les rendements devraient être légèrement supérieurs, même par rapport à Liège et Namur, mais il n'existe pour l'instant que peu de données concrètes sur le marché.

Aucune transaction de type investissement de bureau n'a été enregistrée au cours du premier semestre 2026.

Cependant, en 2023, la transaction la plus importante a impliqué l'acquisition du complexe de bureaux Vital d'environ 12.000 m² (ancien siège de la Police fédérale) à Technopôle Vilette par Leoville Properties. L'actif bénéficie d'un emplacement stratégique proche de la gare de Charleroi-Central et adjacent à la méga-usine Aersopacelab. Cet accord soutient le potentiel de repositionnement à long terme de Leoville.

La même année, un investisseur privé a également acquis le complexe de bureaux Esplanade René Magritte couvrant 2.000 m², illustrant ainsi l'intérêt continu des capitaux locaux et privés.

En 2022, l'activité d'investissement est restée limitée, avec notamment l'acquisition hors marché par KBC d'un immeuble de bureaux entièrement loué. En 2021, deux opérations d'investissement dans l'immobilier de bureaux ont été enregistrées à Charleroi. Immo Moury a acquis le 36, boulevard Devreux auprès de la FGTB, tandis que l'opérateur de coliving Ikoab et l'entreprise de construction Koeckelberg ont racheté l'ancien Hôtel Ferroviaire. Ce dernier bien fait actuellement l'objet d'un réaménagement en un projet mixte de coliving (48 logements) et de « smart-living » (40 logements), dont la livraison est prévue d'ici fin 2027.

Marché de détail

Aperçu de la Belgique

La prise en occupation (take-up) de surfaces commerciales a légèrement diminué en 2024 (-2 % sur un an), pour atteindre environ 425.000 m². Le marché a fortement rebondi en 2025, avec une augmentation de près de 30 % par rapport à l'année précédente pour atteindre 545 000 m², principalement portée par des transactions hors ville. La dynamique s'est poursuivie jusqu'en 2026, avec plus de 200.000 m² d'occupation enregistrés au cours du premier semestre. L'activité a une fois de plus été menée par des projets en dehors de la ville, suivis par les emplacements dans les rues principales.



Vital - Technopôle Vilette

Au premier semestre 2026, les loyers de premier plan ont montré une croissance modeste par rapport au deuxième semestre 2025, atteignant 1.700 €/m²/an pour les actifs de la rue principale et 1.250 €/m²/an pour les centres commerciaux, tandis que les loyers hors ville sont restés stables à 185 €/m²/an. En regardant vers l'avenir, le pipeline de nouveaux développements commerciaux importants reste limité au cours des 18 prochains mois. En conséquence, les propriétaires et investisseurs se concentrent de plus en plus sur le repositionnement et la réhabilitation des actifs existants, comme en témoignent les projets impliquant d'anciens sites de Cora et Makro, ainsi que certains hypermarchés Carrefour.

CHARLEROI COMMERCE DE DÉTAIL

Transactions de location et de vente notables sur le marché de détail de Charleroi

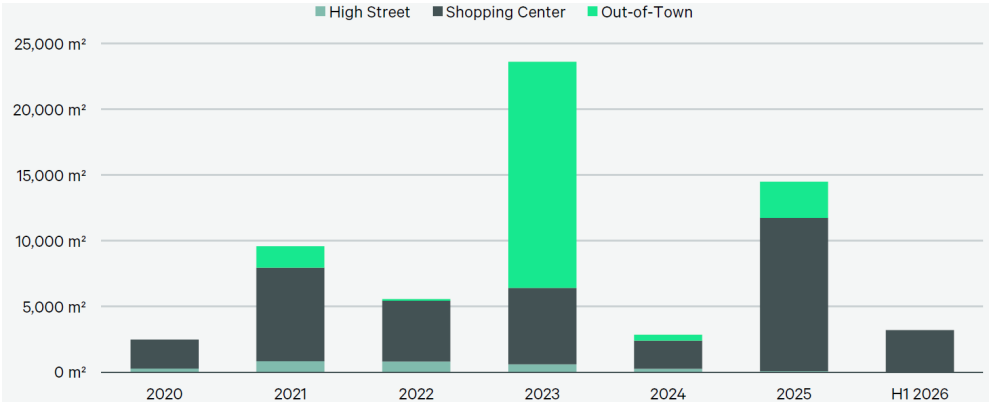
Date	Bâtiment	Surface	Locataire
Q2 2026	Rive Gauche	530 m²	Bibliopolis
Q2 2026	Cora Châtelineau	500 m²	Wibra
Q2 2026	Rive Gauche	230 m²	Tasty Crousty
Q1 2026	Rive Gauche	460 m²	ONLY
Q1 2026	Rive Gauche	450 m²	Jack & Jones
Q1 2026	Rive Gauche	330 m²	Di

Cette reprise du marché de détail de Charleroi est globalement conforme aux tendances plus larges observées au niveau national, qui a connu un fort rebond en 2025 et a maintenu une activité de location saine durant le premier semestre 2026. Cependant, contrairement à la tendance nationale, principalement soutenue par des transactions hors de la ville, l'activité à Charleroi s'est concentrée dans les centres commerciaux.

OFFRE DE VENTE AU DÉTAIL

Le marché commercial de Charleroi est structuré autour d'un mélange de centres commerciaux, de rues principales et de parcs commerciaux en périphérie. Les centres commerciaux dominants de la ville sont Rive Gauche, un projet de 36.300 m² situé sur la Place Verte comprenant près de 100 unités et appartenant à CBRE Investment Management depuis 2018, et Ville 2, qui offre 25.350 m² répartis sur 120 unités et est resté résilient malgré la concurrence de Rive Gauche, soutenu par des locataires phares tels que Carrefour Market, H&M, C&A et Fnac.

Charleroi retail take-up (2020 - H1 2026)⁵⁷



Au cours du premier semestre 2026, le marché de détail de Charleroi a enregistré environ 3.200 m² d'utilisation, entièrement tiré par les transactions des centres commerciaux. La majorité des contrats ont été signés à Rive Gauche et Cora Châtelineau. Ce volume d'absorption est déjà plus du double de l'absorption moyenne réalisée au cours de la même période au cours des quatre dernières années (1.610 m²), soulignant le regain d'activité des occupants sur le marché.

Cette dynamique positive fait suite à une forte performance en 2025, avec près de 15.000 m² d'occupation Retail. Cela représente une amélioration significative par rapport aux années précédentes et reflète la confiance croissante des détaillants dans les principales destinations de vente au détail de Charleroi.

⁵⁷ Charleroi, Châtelet, Châtelineau, Courcelles, Fontaine-L'Eveque, and Montigny-le-Tilleul included

L'offre commerciale traditionnelle est concentrée le long de la rue de la Montagne (38 magasins sur 200 mètres) et de la rue de Dampremy (44 magasins sur 150 mètres), qui accueillent toutes deux un mélange de chaînes internationales, de marques de mode, d'établissements de restauration et de commerces locaux. La rue Joseph Tirou et le boulevard de l'Yser font également partie du cœur commercial de la ville, bénéficiant de leur proximité avec la Rive Gauche et la Place Verte.

Le commerce de détail en dehors de la ville est ancré par City Nord et Espace Nord, deux des plus grands pôles commerciaux de Wallonie, offrant ensemble environ 100.000 m² d'espace commercial, 110 commerces et environ 4.500 places de parking. Parmi les autres destinations commerciales clés hors de la ville figurent Belle Fleur avec 15.000 m² répartis sur 30 boutiques, Cora Châtelineau sur 45.600 m² avec environ 80 unités comprenant boutiques, restaurants et un supermarché. Enfin, Frunpark Châtelineau, un parc commercial de 18.500 m² comprenant plus de 10 marques de détail et plusieurs PME, a été vendu par De Vlier Real Estate à un investisseur privé plus tôt cette année.

DÉVELOPPEMENT

Upcoming retail project in Charleroi

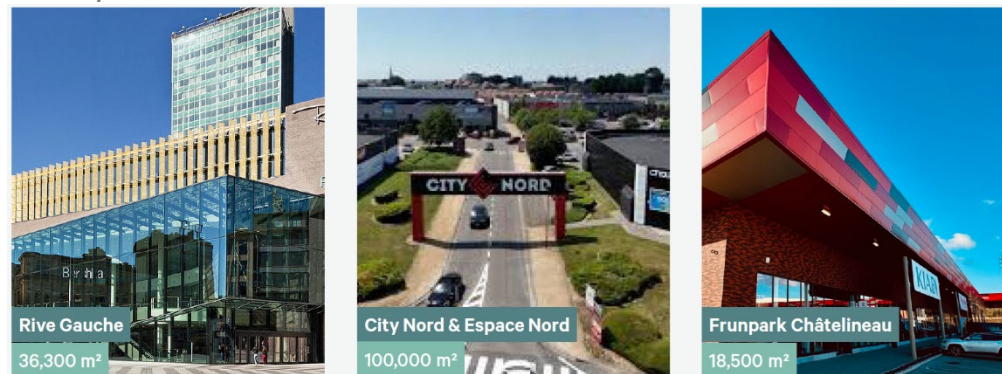


Marché Logistique (Charleroi-Mons)

Introduction

Charleroi-Mons est le sous-marché logistique le plus au sud de Belgique. Elle comprend plusieurs zones logistiques dans la province de Hainaut et en partie dans le Brabant-Wallon. Alors que la vacance commence à se stabiliser et que la valeur foncière augmente sur des marchés plus établis, les entreprises explorent de plus en plus des emplacements alternatifs comme Charleroi-Mons. La zone gagne en importance et en visibilité, principalement grâce à ses valeurs locatives plus attractives. De plus, la disponibilité reste plus élevée ici que dans d'autres grands sous-marchés, ce qui renforce encore son attrait croissant.

Principales destinations commerciales à Charleroi



Tendance en matière d'occupation

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

Les exploitants préfèrent acquérir ou louer des installations neuves et plus spacieuses, construites selon le modèle « conception-construction », et dotées d'une infrastructure de gestion des stocks à la pointe de la technologie et innovante. La demande s'oriente de plus en plus vers la multimodalité : les terrains et entrepôts offrant une connectivité ferroviaire et fluviale, ainsi que la manutention de conteneurs, remportent un franc succès auprès des acteurs du secteur de la logistique tierce partie (3PL).

Stock

Le marché de la logistique Charleroi-Mons comprend environ 1,25 million de m² d'espace logistique, ce qui en fait l'un des principaux clusters logistiques de Wallonie. Le stock est concentré autour des principaux centres urbains de Tournai, Mons et Charleroi, qui alimentent ensemble la majeure partie de l'activité logistique de la région. À Charleroi, les installations logistiques se trouvent principalement le long du corridor de la rivière Sambre et autour de l'aéroport de Bruxelles-Sud-Charleroi, bénéficiant d'une forte connectivité routière et de liaisons de transport multimodales.

Demande

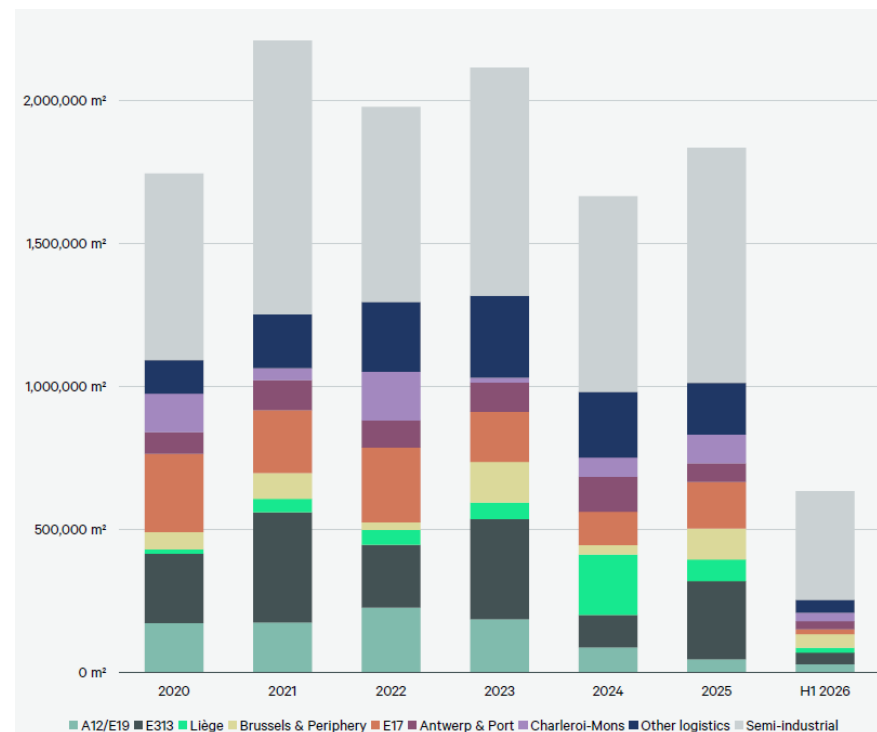
Le sous-marché logistique Charleroi-Mons a enregistré environ 30.000 m² d'acquisition au premier semestre 2026, dépassant déjà les volumes enregistrés sur la même période lors des trois années précédentes.

Ce bon début d'année fait suite aux excellents résultats enregistrés en 2025, année au cours de laquelle la demande totale de surfaces logistiques a atteint 100.700 m², un chiffre nettement supérieur à la moyenne annuelle historique de 75.000 m². Ces résultats soulignent l'expansion soutenue et l'attractivité croissante de ce petit pôle logistique régional.

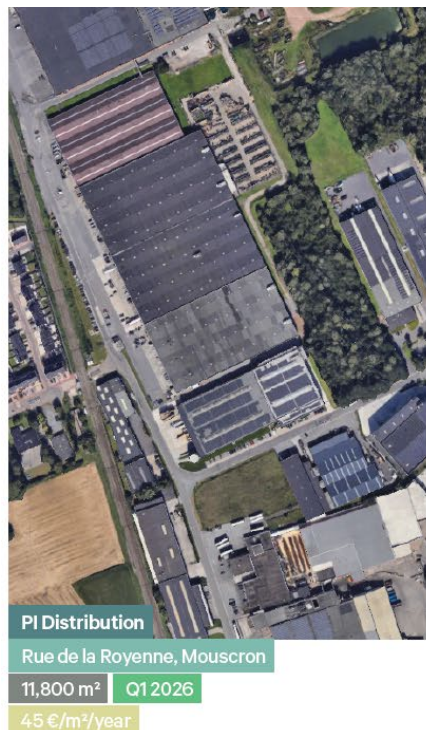
Malgré cette dynamique positive, le sous-marché Charleroi-Mons n'a représenté qu'une part relativement limitée de la demande totale de surfaces logistiques en Belgique, soit environ 12 % du volume national au premier semestre 2026. L'activité des locataires dans le segment des PME et de l'industrie (unités de moins de 5.000 m²) a été plus modérée, la demande n'atteignant qu'environ 15.000 m² au cours des six premiers mois de l'année.

Les plus grandes transactions logistiques enregistrées au premier semestre 2026 comprenaient le bail de PI Distribution de 11.800 m² rue de la Royenne à Mouscron, l'acquisition par Triple B d'un bien de 7.800 m² rue de Hainaut à Courcelles, et l'acquisition par Commune de Courcelles d'un établissement de 5.400 m² rue de Liège, également à Courcelles. Ces transactions soulignent l'intérêt constant pour les espaces logistiques dans l'ensemble de la région élargie de Charleroi-Mons, en particulier de la part des occupants locaux et régionaux.

Logistiques belge et prise d'occupation par sous-marché (2020 - S1 2026)



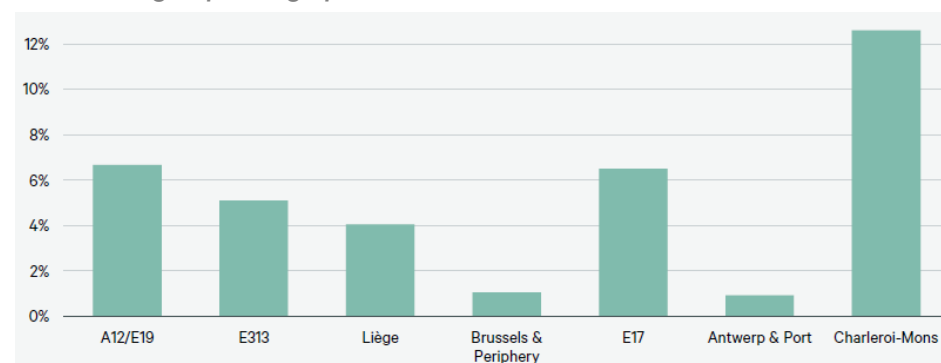
Transactions majeures récentes de location et de vente dans la région de Charleroi - Mons



Vacance

Après avoir augmenté régulièrement depuis 2023, le taux de vacance dans le secteur logistique en Belgique semble s'être largement stabilisé au premier semestre 2026, à environ 5,5 %, soit près d'un million de m² d'espaces disponibles. Bien qu'il soit supérieur aux niveaux exceptionnellement bas enregistrés les années précédentes, ce taux de vacance reste limité selon les normes européennes et reflète un marché qui se normalise progressivement. Cette hausse s'explique principalement par la remise sur le marché de bâtiments existants, favorisée par des restructurations d'entreprises et des faillites, plutôt que par une augmentation soudaine de l'offre neuve. Parallèlement, l'activité de développement a fortement ralenti, la plupart des projets récemment achevés ayant déjà fait l'objet de prélocations sur mesure. En conséquence, les surfaces disponibles se concentrent de plus en plus dans le parc existant le long des principaux axes logistiques belges plutôt que dans les actifs nouvellement livrés.

Vacance logistique belge par sous-marché S1 2026



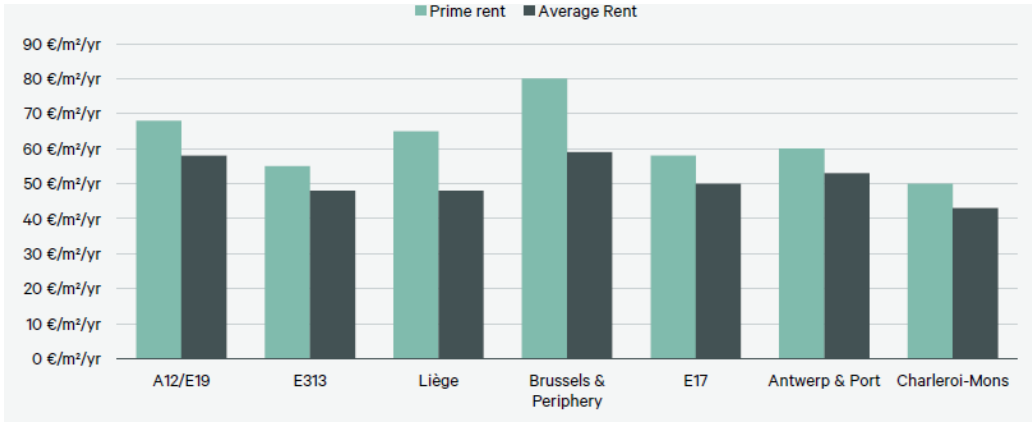
Au sein du sous-marché Charleroi-Mons, le taux de vacance est passé de 9,1 % en 2025 à 12,6 % au premier semestre 2026, soit le niveau le plus élevé parmi les pôles logistiques belges. Il convient toutefois de replacer ce chiffre dans le contexte d'un parc immobilier relativement modeste, où un nombre limité de grands actifs vacants peut avoir une incidence significative sur le taux global

Loyer

Au premier semestre 2026, les loyers des locaux logistiques de premier choix dans la région de Charleroi-Mons sont restés stables à 50 €/m²/an, tandis que les loyers moyens se sont maintenus à 43 €/m²/an. Ces deux niveaux de loyer ont été atteints pour la première fois en 2024 et sont restés inchangés depuis lors.

Parmi tous les sous-marchés logistiques belges, Bruxelles reste la région la plus chère, les loyers de premier ordre pour les installations logistiques standard se maintenant à 80 €/m²/an au premier semestre 2026. À l'inverse, le sous-marché de Charleroi-Mons reste le marché logistique le plus abordable de Belgique.

Belgium prime and weighted average logistics rent per submarket H1 2026



Notable availabilities Charleroi - Mons area



Capilone 6
Rue de Capilone, Fleurus
45,000 m²
Asked rent 55 €/m²/year



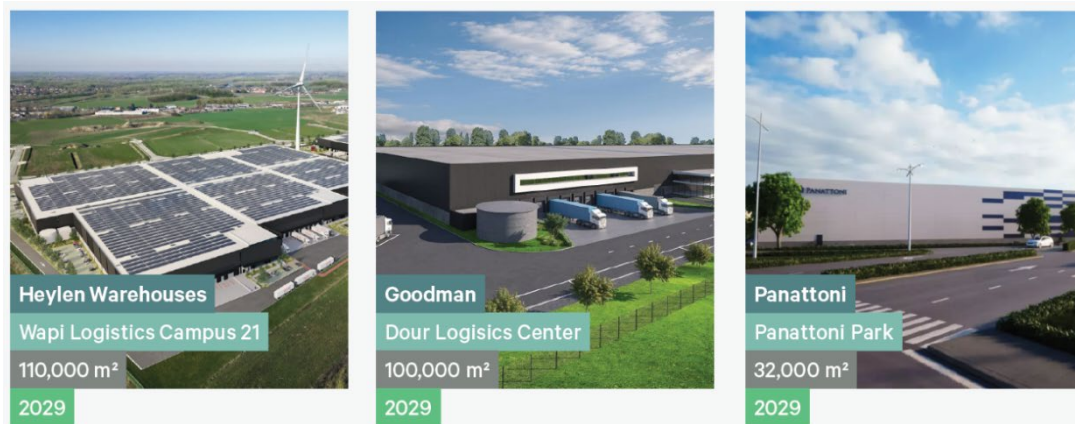
Strépy
Route du Grand Peuplier, La Louvière
30,000 m²
Asked rent 50 €/m²/year



Rue de Liège 12
Rue de Liège, Courcelles
20,000 m²
Asked rent 52 €/m²/year

Plusieurs sites disponibles illustrent ce niveau tarifaire, notamment Capilone 6 à Fleurus (45.000 m²), Strépy à La Louvière (30.000 m²) et Rue de Liège 12 à Courcelles (20.000 m²), comme le montre les figures ci-contre.

Développement



Charleroi-Mons Développements logistiques notables

Investissement

L'activité d'investissement dans le secteur logistique et industriel belge a ralenti au premier semestre 2026, le volume des transactions s'établissant à 95 millions d'euros en raison des coûts de financement élevés et de l'incertitude persistante quant à l'évolution des taux d'intérêt. L'appétit des investisseurs reste toutefois solide, le secteur continuant d'être considéré comme une classe d'actifs défensive, soutenue par des fondamentaux locatifs stables, un développement spéculatif limité et un portefeuille de projets en cours composé en grande partie de projets sur mesure pré-engagés. Parmi les transactions phares du premier semestre 2026, on peut citer l'acquisition par Alirec du site Balta de 62.000 m² à Wielsbeke et de la phase III de Meer Logistics (23.000 m²). Ce résultat contraste avec le montant record de 1,29 milliard d'euros investi en 2025, porté par plusieurs transactions à grande échelle portant sur des portefeuilles et des actifs individuels.

La liquidité sur le sous-marché Charleroi-Mons reste limitée : aucune opération d'investissement n'a été enregistrée au premier semestre 2026 et une seule transaction de petite envergure a été conclue en 2025. Néanmoins, la région dans son ensemble a attiré des capitaux institutionnels ces dernières années, notamment grâce à l'acquisition de Nivelles Logistics par Tristan Capital Partners et à l'achat de Sedis Logistics à Tournai par WDP.

Les rendements des biens immobiliers logistiques de premier ordre ont légèrement baissé d'environ 15 points de base au premier semestre 2026, pour s'établir à 4,90 % à l'échelle nationale. Cette réévaluation s'est produite dans un contexte de loyers stables, d'une offre future limitée et de taux de vacance qui restent modestes par rapport aux normes européennes. Le marché Charleroi-Mons a suivi une tendance similaire, avec des rendements sur les biens de premier choix estimés à 5,65 % au premier semestre 2026, même si l'absence de transactions récentes fait que cette référence reste largement indicative.

La valeur foncière des terrains de premier choix sur les différents sous-marchés est restée stable ces dernières années. Bien que la région de Charleroi-Mons affiche les valeurs foncières les plus basses (40 à 60 €/m²) par rapport à des sous-marchés flamands tels que l'A12/E19 et Anvers, plusieurs projets d'envergure continuent de se développer :

- Goodman prévoit de développer un site logistique de 100.000 m² rue Benoit à Dour, dont la première phase devrait être livrée en 2029.
- Panattoni prépare un projet logistique de 32.000 m² rue du Tahon à Gosselies, appelé parc Panattoni, dont l'achèvement est prévu d'ici 2029.
- Heylens a annoncé son premier projet en Wallonie et son plus grand projet à ce jour : le WAPI Logistics Campus 21 à Péruwelz, près de l'E42. Le projet prévoit 110 000 m² d'espace d'entreposage répartis sur environ 20 hectares, dont l'achèvement est prévu d'ici 2029.



Charleroi-Mons Investissements logistiques notables

EPRA

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

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

1. EPRA - Indicateurs de performance

Indicateur	Définition		30-06-26	30-06-25
EPRA Earnings	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques	€	6.382.271	5.925.833
		€ / action ⁵⁸	1,82 €	1,69 €
EPRA Like-for-Like	L'EPRA Like-for-Like vise à présenter la croissance des revenus locatifs à périmètre constant.	€	11.965.067	12.159.196
Indicateur	Définition		30-06-26	31-12-25
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.		191.508.178	194.580.781
		€ / action ⁵⁹	54,67	55,55
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.		181.311.663	184.515.811
		€ / action ⁶³	51,76	52,68
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	€	181.480.338	184.575.092
		€ / action ⁶³	51,81	52,69
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	%	6,86%	6,80%
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.	%	6,93%	6,85%

⁵⁸ Nombre moyen pondéré d'actions conformément à la norme IAS 33

⁵⁹ Nombre d'actions à la date de clôture

Indicateur	Définition		30-06-26	31-12-25
EPRA Vacancy Rate	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total	%	3,52%	4,65%
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.	%	28,98%	27,90%
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.	%	26,09%	26,40%
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.	%	47,31%	45,72%
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.	%	45,95%	44,41%

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

2. EPRA Earnings (en €)

EPRA Earnings		30-06-26	30-06-25
	Résultat net selon les états financiers IFRS	8.420.789	6.009.541
	Ajustements pour calculer l'EPRA Earnings, à exclure :		
(i)	Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	2.148.235	518.102
(ii)	Résultat sur vente d'immeubles de placement		
(iii)	Résultat sur vente d'actifs destinés à l'achat / vente		
(iv)	Taxe sur résultat sur vente		
(v)	Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill		
(vi)	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages	-109.717	-434.394
(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	6.382.271	5.925.833
	Nombre d'actions (moyenne pondérée)	3.502.882	3.502.882
	EPRA Earnings per Share (EPS)	1,82	1,69

3. EPRA Net Asset Value (NAV) (en €)

30-06-26	EPRA Net Asset Value Metrics			
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
	Capitaux propres attribuables aux actionnaires en IFRS	181.410.273	181.410.273	181.410.273
	À inclure/exclure :			
	(i) Instruments hybrides			
	Valeur de l'actif net diluée	181.410.273	181.410.273	181.410.273
	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	181.410.273	181.410.273	181.410.273
	À exclure :			
	(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur			
	(vi) Juste valeur des instruments financiers	98.611	98.611	
	(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			70.064
	(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
	(xi) Droits de mutation	10.196.515		
	Valeur de l'actif net ajustée	191.508.178	181.311.663	181.480.338
	Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	3.502.882	3.502.882	3.502.882
	Valeur de l'actif net ajustée	54,67	51,76	51,81

EPRA Net Asset Value Metrics		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
31-12-25	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

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

EPRA NIY and 'topped-up' NIY		30-06-26	31-12-25
Immeubles de placement – pleine propriété		344.299.647	339.900.021
Immeubles de placement – parts dans co-entreprises ou fonds			
Actifs destinés à l'achat/vente (y compris parts dans entreprises)			
Moins : Projets de développement		2.710.698	2.643.564
Immeubles de placement en exploitation		341.588.949	337.256.457
Abattement des frais de transaction estimés		10.196.515	10.064.970
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	B	351.785.464	347.321.427
Revenus locatifs bruts annualisés		26.541.003	26.382.462
Charges immobilières ⁶⁰		2.394.742	2.764.945
Revenus locatifs nets Annualisés	A	24.146.261	23.617.517
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer		241.760	180.938
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	C	24.388.022	23.798.455
EPRA NIY	A/B	6,86%	6,80%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	6,93%	6,85%

5. EPRA Vacancy Rate

EPRA Vacancy Rate		30-06-26	31-12-25
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	A	881.201	1.155.090
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	B	25.032.193	24.836.650
EPRA Vacancy Rate	A/B	3,52%	4,65%

Le taux de vacance EPRA diminue de 4,65% au 31 décembre 2025 à 3,52% au 30 juin 2026. Cette diminution est principalement expliquée par la location du site 51 et la signature d'un nouveau bail sur le site 17 (voir note sur les revenus locatifs). Au 30 juin 2025, le taux de vacance EPRA s'élevait à 6,36%.

⁶⁰ Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Net Initial Yield est défini dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux « charges immobilières » telles que présentées dans les comptes IFRS. Les charges immobilières comprennent, entre autres, les frais de services, les taxes et les assurances non récupérables ainsi que les coûts directs de gestion des immeubles qu'ils soient externes ou internes.

6. EPRA Cost Ratios

EPRA Cost Ratios		30-06-26	31-12-25
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS		3.540.749	7.039.770
Charges relatives à la location (III)		(86.828)	(72.908)
Récupération de charges immobilières (IV)		23.113	21.872
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur immeubles loués (V à VII)		(353.222)	(392.393)
Autres recettes et dépenses relatives à la location (VIII)		10.246	8.491
Frais techniques (IX)		(744.045)	1.958.210)
Frais commerciaux (X)		(55.249)	(159.558)
Charges et taxes sur immeubles non loués (XI)			
Frais de gestion immobilière (XII)		(1.497.567)	(2.795.968)
Autres charges immobilières (XIII)			
Frais généraux de la Société (XIV)		(715.423)	1.546.479)
Autres revenus et charges d'exploitation (XV)		(121.774)	144.617)
EPRA Costs (including direct vacancy costs)	A	3.540.749	7.039.770
Coût direct de la vacance		353.222	379.502
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)	B	3.187.527	6.660.268
Revenus locatifs bruts	C	12.219.431	25.232.758
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	A/C	28,98%	27,90%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	B/C	26,09%	26,40%

Les dépenses de maintenance (entretiens, petites réparations...) effectuées dans les immeubles de placement sont à charge du résultat d'exploitation dès lors qu'elles ne sont pas source d'avantages économiques permettant leur reconnaissance en actifs non courants.

L'EPRA Cost Ratio (coûts de vacance inclus) passe de 27,90% au 31 décembre 2025 à 28,98% au 30 juin 2026 principalement suite à l'augmentation des frais de vacance et de gestion immobilière durant la 1^{er} semestre 2026.

7. EPRA Loan-to-value (LTV)

EPRA Loan-to-value (LTV)		30-06-26	31-12-25
À inclure:			
Emprunts auprès d'institutions bancaires		162.208.727	155.801.695
Papier commercial			
Instruments hybrides			
Emprunts obligataires			
Dérivés en devises étrangères			
Dettes nettes		1.043.856	
Dette sur immeuble occupé en son nom propre			
Passifs courants			
À exclure:			
Trésorerie		363.210	218.750
Dette nette	(a)	162.889.374	155.582.945
À inclure:			
Immeuble occupé en son nom propre			
Immeuble de placement à la Fair Value		334.805.606	330.060.778
Actifs détenus en vue de la vente		6.783.343	7.195.679
Projets de développement		2.710.698	2.643.564
Immobilisations incorporelles			
Créances nettes			407.063
Actifs financiers			
Total actifs de placement	(b)	344.299.647	340.307.084
Optionnel			
Droits de mutation		10.196.515	10.064.970
Total actifs de placement (y compris les droits de mutation)	(c)	354.496.162	350.372.054
LTV	(a/b)	47,31%	45,72%
LTV (incl. droit de mutation) - optionnel	(a/c)	45,95%	44,41%

8. EPRA Like-For-like

Revenus locatifs en "like-for-like"	30-06-26	30-06-25	Différence	%
Revenus locatifs (A)	12.219.431	12.643.244	-423.814	-3,4%
Revenus locatifs liés aux changements de périmètre (B)	-97.873	-157.393	59.520	-37,8%
Revenus locatifs sur immeubles non disponibles à la location (C)	-138.608	-309.866	171.258	-55,3%
Élément non récurrent à extraire du « Like-for-Like » (D)	-17.882	-16.789	-1.094	6,5%
Revenus locatifs en « Like-for-Like » (A-B-C-D)	11.965.067	12.159.196	-194.129	-1,6%
Juste valeur du portefeuille sur lequel le Like-for-Like est basé	331.089.165	327.176.695	3.912.470	1,2%

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 la période ou la période précédente, ainsi que les immeubles qui sont disponibles à la vente au 30 juin 2026.

Les revenus locatifs en « Like-for-Like » s'élèvent à 11.965 k€ pour les 6 premiers mois de 2026 contre 12.159 k€ pour la même période de l'exercice précédent, soit une diminution de 194 k€ (-1,6%). Puisqu'elle est calculée à périmètre constant, cette augmentation ne tient pas compte des achats et ventes d'immeubles ni des revenus locatifs des immeubles disponibles à la vente. Les chiffres comparatifs ne correspondent pas à ceux publiés dans le RFS de l'exercice précédent en raison des changements de périmètre. Ils ont été modifiés afin d'être comparables à ceux de l'exercice en cours.

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

Like-for-like par segment	30-06-26	30-06-25	Difference	%
Autres	313.662	333.877	-20.215	-6,1%
Bureau	885.866	1.213.749	-327.883	-27,0%
Commercial	7.916.061	7.867.427	48.634	0,6%
Logistique	2.849.479	2.744.143	105.336	3,8%
Revenus locatifs en « Like-for-Like »	11.965.068	12.159.196	-194.128	-1,6%

Les revenus locatifs en « Like-for-Like » par segment diminuent sur le segment « Bureau » suite au départ du locataire dans l'immeuble d'Alleur (Site 51), un nouveau bail ayant été signé dans le courant du 1^{er} semestre 2026 avec un nouveau locataire.

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

9. EPRA CAPEX

Investissements liés aux immeubles de placement	30-06-26	31-12-25
Acquisitions		2.625.316
Développement	1.515.908	
Immeubles en exploitation	735.483	1.649.568
<i>Surface locative incrémentale</i>		
<i>Surface locative non incrémentale</i>	285.730	442.999
<i>Incitants accordés aux locataires⁶¹</i>	449.753	1.206.568
<i>Autre</i>		
Intérêts intercalaires		
Total Capex	2.251.391	4.274.883

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

Durant les 6 premiers mois de 2026, la Société a réalisé des dépenses pour des immeubles en exploitation pour un montant total de 2.251 k€, y compris pour les projets de développement (voir Notes 05 et 06).

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

⁶¹ Le Société présente sous la catégorie « Incitants accordés aux locataires » tous les travaux réalisés dans le cadre de la signature d'un nouveau contrat de bail ou du renouvellement de celui-ci.

RAPPORT FINANCIER

Rapport du Commissaire

Conformément aux dispositions légales, les comptes de WEB SA font l'objet d'un contrôle par Deloitte Reviseurs d'entreprises SRL, Luchthaven Brussel Nationaal 1J à 1930 Zaventem (Belgique), représenté par Monsieur Yves DEHOGNE, Commissaire, nommé pour une durée de 3 ans renouvelable.

Début : AGO 2026 - Exercice 2026 (28-04-2026) - Fin : AGO 2029 - Exercice 2028 (24-04-2029)

RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE INTERMÉDIAIRE POUR LE SEMESTRE CLÔTURÉ LE 30 JUIN 2026

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire. Cette information financière intermédiaire comprend la situation financière clôturée le 30 juin 2026, l'état du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 31.

RAPPORT SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE INTERMÉDIAIRE

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire de Warehouses Estates Belgium SA (« la société »), préparée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans la situation financière s'élève à 351,3 millions EUR et le résultat net de la période s'élève à 8,4 millions EUR.

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire sur la base de notre examen limité.

Étendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing) et en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur l'information financière intermédiaire.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire de Warehouses Estates Belgium SA n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Signé à Zaventem.

21-Sep-2026

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Yves Dehogne

États financiers résumés

Comptes Statutaires

État de la situation financière (en €)

	Notes	30-06-26	31-12-25
ACTIF			
I. Actifs non courants		337.516.304	332.704.342
C. Immeubles de placement	5	337.516.304	332.704.342
- Immeubles disponibles à la location		334.805.606	330.060.778
- Projets de développement		2.710.698	2.643.564
II. Actifs courants		13.793.310	12.618.127
A. Actifs détenus en vue de la vente		6.783.343	7.195.679
- Immeubles de placement	5-6	6.783.343	7.195.679
B. Actifs financiers courants	7-12	898.115	782.310
- Instruments de couverture autorisés	16	898.115	782.310
D. Créances commerciales	8	2.796.637	1.487.414
E. Créances fiscales et autres actifs courants	9	1.732.298	2.195.365
- Impôts		155.689	171.143
- Autres		1.576.609	2.024.222
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		363.210	218.750
G. Comptes de régularisation	10	1.219.708	738.609
- Charges immobilières payées d'avance		749.473	482.259
- Autres		470.235	256.350
TOTAL DE L'ACTIF		351.309.614	345.322.469
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES			
A. Capital		9.291.297	9.291.297
- Capital souscrit	11	11.062.886	11.062.886
- Frais d'augmentation de capital		-1.771.589	-1.771.589
B. Primes d'émission		39.821.638	39.821.638
C. Réserves		123.876.550	120.476.968
- a. Réserve Légale		40.376	40.376
- b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		91.115.793	92.551.715
- c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-10.064.972	-10.256.232
- 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		208.327	-337.923
- n. Résultats reportés des exercices antérieurs		42.577.026	38.479.033
D. Résultat net de l'exercice		8.420.789	15.134.236
- Résultat de l'exercice		8.420.789	15.134.236

	Notes	30-06-26	31-12-25
PASSIF			
I. Passifs non courants	13	150.721.594	145.925.470
A. Provisions		248.050	248.050
B. Dettes financières non courantes	12-15	150.473.544	145.677.420
a) Etablissements de crédit		150.205.490	145.354.330
c) Autres		268.055	323.091
- Garanties locatives reçues		268.055	323.091
II. Passifs courants		19.177.746	14.672.860
B. Dettes financières courantes	12-14-15	12.003.237	10.447.365
a) Etablissements de crédit		12.003.237	10.447.365
C. Autres passifs financiers courants	7-12-14	799.504	573.982
- Instruments de couverture autorisés	16	799.504	573.982
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	17	4.471.607	2.207.487
b) Autres		4.471.607	2.207.487
- Fournisseurs		1.390.444	1.789.470
- Impôts, rémunérations et charges sociales		3.081.163	418.017
E. Autres passifs courants		24.196	24.859
- Autres		24.196	24.859
F. Comptes de régularisation	18	1.879.202	1.419.166
- Revenus immobiliers perçus d'avance		1.745.492	1.310.176
- Intérêts et autres charges courus non échus		133.710	108.991
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		351.309.614	345.322.469

État du résultat global (en €)

	Notes	30-06-26	30-06-25
I. Revenus locatifs	19	12.219.431	12.643.244
A. Loyers		12.340.311	12.732.370
C. Gratuités locatives		-120.880	-89.126
III. Charges relatives à la location		-86.828	-30.212
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	8	-135.327	-79.502
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	8	48.499	49.290
RÉSULTAT LOCATIF NET		12.132.603	12.613.032
IV. Récupération de charges immobilières		23.113	12.675
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs		23.113	12.675
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	20	3.422.541	3.248.107
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		903.313	784.660
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		2.519.228	2.463.447
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	21	-	-12.559
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	20	-3.775.763	-3.596.038
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-962.770	-822.648
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-2.812.993	-2.773.390
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		10.246	4.879
RÉSULTAT IMMOBILIER		11.812.740	12.270.095
IX. Frais techniques	22	-744.045	-1.191.362
A. Récurrents		-128.196	-130.645
- Primes d'assurance		-128.196	-130.645
B. Non récurrents		-615.849	-1.060.717
- Grosses réparations		-615.043	-1.050.324
- Sinistres		-806	-10.393
X. Frais commerciaux		-55.249	-40.221
A. Commissions d'agence		-37.844	-21.965
B. Publicité		-4.425	-18.256
C. Frais juridiques		-12.980	-
XII. Frais de gestion immobilière	23	-1.497.567	-1.464.787
A. Honoraires versés aux gérants (externes)		-1.137.178	-1.097.546
- Honoraires de la gérance		-237.500	-237.500
- Rémunération des organes de gouvernance		-860.493	-822.175
- Honoraires de l'expert immobilier		-39.186	-37.871
B. Charges de gestion d'immeubles		-360.389	-367.242
- Avocats		-1.462	-13.900
- Taxes et redevances		-184.323	-174.752
- Charges (interne) de gestion d'immeubles		-174.604	-178.590

	Notes	30-06-26	30-06-25
CHARGES IMMOBILIÈRES		-2.296.861	-2.696.370
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		9.515.879	9.573.725
XIV. Frais généraux de la société	24	-715.423	-844.403
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	25	-121.774	-43.624
A. Etalement des gratuités		-229.252	-
B. Autres		107.478	-43.624
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		8.678.682	8.685.698
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5-6	2.148.235	518.102
A. Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement		3.823.331	3.582.442
B. Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement		-1.675.096	-3.064.340
XIX. Autre résultat sur portefeuille	26	410.862	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		11.237.779	9.203.800
XX. Revenus financiers		957	1.958
A. Intérêts et dividendes perçus		955	1.958
C. Autres		2	-
XXI. Charges d'intérêts nettes	27	-2.608.872	-2.724.558
A. Intérêts nominaux sur emprunt		-2.601.225	-2.953.390
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-139.970	-71.179
D. Produits résultant d'instruments de couverture autorisés		132.323	300.012
XXII. Autres charges financières		-52.571	-37.266
A. Frais bancaires et autres commissions		-52.571	-37.266
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		-109.717	-434.394
A. Instruments de couverture autorisés		-109.717	-434.394
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-109.717	-434.394
RÉSULTAT FINANCIER		-2.770.203	-3.194.259
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		8.467.576	6.009.541
XXV. Impôt des sociétés		-46.787	-
Impôt		-46.787	-
XXVI. Exit tax		-	-
RÉSULTAT NET		8.420.789	6.009.541
RÉSULTAT GLOBAL ⁶²		8.420.789	6.009.541
RÉSULTAT DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION ⁶³		2,40	1,72

⁶² Le résultat global est égal au résultat net des activités clés de l'exercice. Aucun autre élément ne devant être pris en compte.

⁶³ Le « Résultat de base par action » s'obtient en divisant le « Résultat Global » par le nombre d'actions (moyenne pondérée) représentatives du capital de la Société.

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

Tableau des flux de trésorerie (en €)

	Notes	30-06-26	31-12-25
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE⁶⁴		218.750	470.237
Résultat de l'exercice		8.420.789	15.134.236
+/- Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)		2.660.486	5.756.564
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)		46.787	1.326
Éléments sans effet de trésorerie		-1.951.690	1.071.530
+/- Variations de la juste valeur des instruments financiers		109.717	-546.250
- Diminution / (augmentation) de la juste valeur des immeubles de placement	5-6	-2.148.235	1.540.818
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placement		-	4.054
+ Pertes de valeur (- reprises de perte de valeur) sur créances commerciales	8	86.828	72.908
Variations du besoin en fonds de roulement		1.254.374	-1.260.456
Mouvements des éléments de l'actif		-1.414.082	-1.543.015
Créances commerciales	8	-1.396.050	-399.270
Autres Créances		463.067	-1.354.784
Charges à reporter et produits à recevoir		-481.099	211.039
Mouvements des éléments du passif		2.668.456	282.559
Dettes commerciales		-399.026	672.681
Variations des dettes fiscales et sociales		2.663.146	-617.281
Autres Dettes		-55.699	75.383
Charges à imputer et revenus à reporter		460.036	151.777
- Impôts payés (+ impôts encaissés)		-46.787	-1.326
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES (A)		10.383.960	20.701.873
- Acquisitions immeubles de placement (y compris les frais)		-	-2.625.316
- Projets de développement et travaux d'aménagement	5	-2.251.391	-4.696.067
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente	6	-	2.347.947
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B)		-2.251.391	-4.973.437
+ Augmentation des dettes financières	13 - 14	6.575.000	42.265.000
- Diminution des dettes financières	13 - 14	-167.968	-40.753.705
Intérêts payés		-2.661.443	-5.759.981
Intérêts reçus		957	3.418
Dividendes payés ⁶⁴		-11.734.655	-11.734.655
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT (C)		-7.988.109	-15.979.923
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE		363.210	218.750

⁶⁴ Cf. État des variations de capitaux propres

États des variations des Capitaux propres (en €)

	Capital	Primes d'émission	L ⁶⁵	VJ ⁶⁶	Réserves IC ⁶⁷	DM ⁶⁸	Ô ⁶⁹	Résultat non distribué	Capitaux propres
AU 31-12-24	9.291.297	39.821.638	40.376	92.788.453	914.726	-9.956.906	-	48.424.974	181.324.558
Affectation du résultat 2024 aux réserves				-236.739	-1.252.649	-299.326		1.788.714	
Païement dividende								-11.734.655	-11.734.655
Résultat du 1 ^{er} semestre 2025								6.009.541	6.009.541
AU 30-06-25	9.291.297	39.821.638	40.376	92.551.714	-337.923	-10.256.232	-	44.488.574	175.599.444
Résultat du 2 ^{ème} semestre 2025								9.124.695	9.124.695
AU 31-12-25	9.291.297	39.821.638	40.376	92.551.714	-337.923	-10.256.232	-	53.613.269	184.724.139
Affectation du résultat 2025 aux réserves				-1.435.921	546.250	191.260		698.412	
Païement dividende								-11.734.655	-11.734.655
Résultat du 1 ^{er} semestre 2026								8.420.789	8.420.789
AU 30-06-26	9.291.297	39.821.638	40.376	91.115.793	208.327	-10.064.972	-	50.997.815	181.410.273

Les capitaux propres de la Société ont diminué de 3.038 k€ par rapport au 31 décembre 2025. Le résultat du 1^{er} semestre 2026 de 8.696 k€ ne compense pas le paiement du dividende de 11.735 k€ relatif à l'exercice 2025, soit 3,35 € brut par action tel que décidé par l'Assemblée Générale du 28 avril 2026.

⁶⁵ Réserve légale

⁶⁶ Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers

⁶⁷ 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

⁶⁸ Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

⁶⁹ Autres réserves

Notes aux états financiers

NOTE 01 - Informations générales sur la Société

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

La Société débute son exercice le 1^{er} janvier pour le clôturer le 31 décembre de chaque année. Dès lors, la Société présente un rapport semestriel comparant le résultat global des 6 premiers mois de l'exercice 2026 couvrant la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2026, aux 6 premiers mois de l'exercice 2025.

Le Conseil d'administration de WEB SA a arrêté les états financiers résumés en date du 21 septembre 2026 et en a autorisé la publication.

Les comptes au 30 juin 2026 sont statutaires de même que les chiffres comparatifs (31 décembre 2025 pour le bilan et 30 juin 2025 pour le compte de résultats). Tous les montants exprimés sont en euros sauf mention contraire.

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

NOTE 02 - Principales méthodes comptables

La Société a établi ses états financiers conformément :

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

Les bases de préparation et méthodes comptables sont identiques à celles reprises dans le Rapport Annuel 2025⁷⁰ aux pages 130 à 134.

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

3.1 Jugements significatifs concernant les méthodes comptables

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

La Société ne dispose d'aucun leasing.

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

3.2 Sources principales d'incertitudes relatives aux estimations

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

⁷⁰ disponible sur le site www.w-e-b.be

Juste valeur des immeubles de placement

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

Pour son évaluation du 30 juin 2026, WEB SA a fait appel aux services de CBRE.

Recouvrabilité des créances commerciales

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

Au 30 juin 2026, ce risque est quantifié et limité. Toutefois, la recouvrabilité de certaines créances commerciales a été et pourrait encore être compromise suite à la faillite ou aux difficultés de liquidités de certains locataires.

Juste valeur des produits dérivés

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

NOTE 04 - Informations sectorielles (en €)

La Société détient un portefeuille immobilier composé de 3 segments majeurs, à savoir par ordre d'importance décroissante : commerces, logistique et bureaux. Le segment « Autres » reprend les terrains et les locations résidentielles. La description du portefeuille de la Société est développée dans le chapitre « Rapport Immobilier » du Rapport Financier Annuel 2025.

État de la situation financière (en €)

	Bureaux		Logistique		Commerces	
	30-06-26	31-12-25	30-06-26	31-12-25	30-06-26	31-12-25
ACTIF						
I. Actifs non courants	26.329.269	25.906.415	76.658.042	76.181.089	231.881.991	228.018.587
C. Immeubles de placement	26.329.269	25.906.415	76.658.042	76.181.089	231.881.991	228.018.587
II. Actifs courants	2.900.022	3.021.558	1.336.300	644.402	6.502.896	5.750.589
A. Actifs détenus en vue de la vente	2.112.009	2.440.987			4.671.334	4.754.692
B. Actifs financiers courants						
D. Créances commerciales	566.243	504.356	822.242	456.738	1.357.937	488.258
E. Créances fiscales et autres actifs courants	-3	-3	32	32	67.568	67.602
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie						
G. Comptes de régularisation	221.773	76.219	514.027	187.632	406.057	440.037
TOTAL DE L'ACTIF	29.229.291	28.927.973	77.994.342	76.825.492	238.384.887	233.769.176
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	338.431	-1.787.302	905.421	1.615.315	7.334.309	14.866.107
A. Capital						
B. Primes d'émissions						
C. Réserves						
D. Résultat net de l'exercice	338.431	-1.787.302	905.421	1.615.315	7.334.309	14.866.107
PASSIF						
I. Passifs non courants			248.050	248.050		
A. Provisions			248.050	248.050		
B. Dettes financières non courantes						
II. Passifs courants	141.528	246.327	634.865	718.629	1.059.958	1.179.124
B. Dettes financières courantes						
C. Autres passifs financiers courants						
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	221	146.867	5.286	482.158	-5.615	149.434
E. Autres passifs courants						
F. Comptes de régularisation	141.307	99.460	629.580	236.471	1.065.573	1.029.690
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	479.959	328.923	1.788.336	1.889.673	8.394.267	11.918.671

	Autres		Non Alloués		Total	
	30-06-26	31-12-25	30-06-26	31-12-25	30-06-26	31-12-25
ACTIF						
I. Actifs non courants	2.647.002	2.598.251			337.516.304	332.704.342
C. Immeubles de placement	2.647.002	2.598.251			337.516.304	332.704.342
II. Actifs courants	120.810	65.538	2.933.282	3.136.039	13.793.310	12.618.127
A. Actifs détenus en vue de la vente					6.783.343	7.195.679
B. Actifs financiers courants			898.115	782.310	898.115	782.310
D. Créances commerciales	69.911	57.758	-19.695	-19.695	2.796.637	1.487.414
E. Créances fiscales et autres actifs courants	184	195	1.664.517	2.127.539	1.732.298	2.195.365
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie			363.210	218.750	363.210	218.750
G. Comptes de régularisation	50.715	7.585	27.136	27.136	1.219.708	738.609
TOTAL DE L'ACTIF	2.767.812	2.663.789	2.933.282	3.136.039	351.309.614	345.322.469
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	-157.372	440.116	172.989.484	169.589.903	181.410.273	184.724.139
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			123.876.550	120.476.968	123.876.550	120.476.968
D. Résultat net de l'exercice	-157.372	440.116			8.420.789	15.134.236
PASSIF						
I. Passifs non courants			150.473.544	145.677.420	150.721.594	145.925.470
A. Provisions					248.050	248.050
B. Dettes financières non courantes			150.473.544	145.677.420	150.473.544	145.677.420
II. Passifs courants	153.180	166.012	17.188.215	12.362.768	19.177.746	14.672.860
B. Dettes financières courantes			12.003.237	10.447.365	12.003.237	10.447.365
C. Autres passifs financiers courants			799.504	573.982	799.504	573.982
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	-4.519	-2.490	4.476.235	1.431.518	4.471.607	2.207.487
E. Autres passifs courants			24.196	24.859	24.196	24.859
F. Comptes de régularisation	157.700	168.502	-114.957	-114.957	1.879.202	1.419.166
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	-4.191	-750.642	340.651.244	327.448.952	351.309.614	345.322.469

Compte de résultats (en €)

	Bureaux		Logistiques		Commerces	
	30-06-2026	30-06-25	30-06-2026	30-06-25	30-06-2026	30-06-25
RÉSULTAT LOCATIF NET	881.069	1.344.646	2.917.258	2.795.964	7.997.490	8.134.519
RÉSULTAT IMMOBILIER	767.922	1.234.242	2.776.027	2.683.121	7.964.951	8.070.877
IX. Frais techniques	-95.360	-61.371	-264.754	-797.256	-358.707	-289.737
X. Frais commerciaux	-9.616	-1.001	-26.444	-11.793	-19.105	-26.383
XII. Frais de gestion immobilière	-74.508	-73.272	-562.014	-536.104	-693.084	-680.939
XIV. Frais généraux de la société	-56.657	-102.469	-257.300	-282.838	-324.496	-366.893
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-149.316	-3.050	-761	12.232	48.363	-46.005
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement ⁽¹⁾	96.470	-2.078.769	297.937	488.907	1.709.696	1.973.856
XIX. Autre résultat sur portefeuille					310.535	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	478.934	-1.085.689	1.962.691	1.556.269	8.638.154	8.634.776
RÉSULTAT FINANCIER	-138.175	-159.588	-1.039.712	-1.171.560	-1.282.191	-1.483.106
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	340.759	-1.245.277	922.979	384.709	7.355.962	7.151.670
IMPÔT	-2.328		-17.558		-21.653	
RÉSULTAT NET	338.431	-1.245.277	905.421	384.709	7.334.309	7.151.670

	Autres		Non Alloués		Total	
	30-06-26	30-06-25	30-06-26	30-06-25	30-06-26	30-06-25
RÉSULTAT LOCATIF NET	336.785	337.903			12.132.603	12.613.032
RÉSULTAT IMMOBILIER	303.839	281.855			11.812.740	12.270.095
IX. Frais techniques	-25.224	-42.998			-744.045	-1.191.362
X. Frais commerciaux	-84	-1.043			-55.249	-40.221
XII. Frais de gestion immobilière	-167.961	-174.473			-1.497.567	-1.464.788
XIV. Frais généraux de la société	-76.970	-92.203			-715.423	-844.403
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-20.059	-6.800			-121.774	-43.624
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement ⁽¹⁾	44.132	134.108			2.148.235	518.102
XIX. Autre résultat sur portefeuille	100.327				410.862	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	158.000	98.445			11.237.779	9.203.800
RÉSULTAT FINANCIER	-310.124	-380.005			-2.770.203	-3.194.259
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	-152.124	-281.560			8.467.576	6.009.541
IMPÔT	-5.248				-46.787	
RÉSULTAT NET	-157.372	-281.560			8.420.789	6.009.541

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

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

La valorisation des immeubles de placement, des biens immobiliers détenus en vue de la vente (IAS 40.9.a) et du bien occupé par la Société (IAS 40.9.c) telle que reprise dans les états financiers au 30 juin 2026, est établie à la juste valeur.

Au 30 juin 2026, la Société occupe des bureaux au sein de l'immeuble sis 29 avenue Jean Mermoz à 6041 Gosselies, lequel fait partie d'un site dont la superficie totale bâtie est de 20.589 m². Cet immeuble a une surface totale de 1.657 m² dont 441 m² sont occupés par la Société. Celle-ci occupe également un entrepôt situé sur le site de Marchienne-au-Pont (site 30). Les bureaux et l'entrepôt ne font l'objet d'aucune valorisation distincte.

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

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

Hiérarchie des justes valeurs (IFRS 13.72 à 13.80)

Au 30 juin 2026, la Société renvoie pour la hiérarchie des justes valeurs à la page 142 du RFA au 31 décembre 2025, celle-ci n'ayant pas changé.

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

	30-06-26	31-12-25
SOLDE A LA CLOTURE N-1	332.704.342	335.392.536
Acquisitions	-	2.625.316
<i>Site 17 - Blériot</i>	-	2.625.316
Projets de développement	1.515.908	950.932
Dépenses capitalisées (hors projets)	735.483	3.745.135
Récupération de TVA	-	-
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	-	-
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	2.560.571	-1.526.148
SOLDE A LA CLOTURE N	337.516.304	332.704.342

Acquisitions

Durant le 1^{er} semestre 2026, la Société n'a pas acquis d'immeuble.

Dépenses capitalisées

La Société a, durant le semestre, effectué des dépenses capitalisées sur des immeubles disponibles à la location pour un montant total de 735 k€. Ces dépenses ont permis de développer la fonctionnalité des immeubles ainsi que leur performance énergétique et d'en améliorer sensiblement le confort.

Elles se sont principalement concentrées sur les sites suivants :

- Site 04 (Nalinnes) : 180 k€ - Rénovation et modernisation des façades de l'ensemble des commerces du site comprenant le remplacement des châssis, le réaménagement et l'habillage des coursives ainsi que l'installation de nouvelles enseignes lumineuses, afin d'améliorer l'attractivité, l'image et la valorisation du site ;
- Site 13 (Gosselies - City-Nord) : 328 k€ - Réfection et amélioration des toitures ;
- Site 05 : 81 k€ - Nouvelle toiture et remplacement de la verrière.

Projets de développement

Durant la période écoulée, la Société a investi un montant total de 1.516 k€ pour le développement de quatre immeubles différents (un immeuble sur le site 09, deux immeubles sur le site 33 et un immeuble sur le site 11).

L'immeuble sur le site 09 a été réceptionné durant la période et fait désormais partie des immeubles disponibles à la location. Il est loué à 100% avec un bail de 9 ans.

Au 30 juin 2026, la Société est engagée à finaliser les projets de développement dans la mesure où elle dispose d'un bail signé avec un locataire. Les montants restants à investir sur les projets en cours de développement s'élèvent à un peu plus de 4 M€.

Augmentation/(diminution) de juste valeur

La juste valeur des immeubles de placement s'est appréciée de 2.561 k€ durant les six premiers mois de l'année. Les principales variations de la période sont les suivantes :

Augmentation de juste valeur

- Site 10 (Gosselies - Demanet) : + 520 k€ - Nouveau contrat signé et augmentation de la valeur locative estimée ;
- Site 13 (Gosselies - City Nord) : + 329 k€ - Nouveau contrat signé, augmentation de la valeur locative estimée et passage de certains breaks (augmentation des primes de sur-location) ;
- Site 15 (Rhode-Saint-Genèse) : + 198 k€ - Nouveau bail signé ;
- Site 17 (Gosselies - Aéroport) : + 841 k€ - Nouveau bail signé et diminution du taux de capitalisation ;

- Site 32 (Gosselies - Chotard) : + 365 k€ - Renouvellement de certains baux et indexation des loyers ;
- Site 44 (Wierde) : + 130 k€ - Augmentation des loyers passants et diminution du taux de capitalisation ;
- Site 51 (Alleux) : + 223 k€ - Nouveau bail signé.

Diminution de juste valeur

- Site 04 (Nalinnes - Bultia) : - 167 k€ – Dépenses capitalisées supérieures à la variation de juste valeur ;
- Site 11 (Gosselies - Emailleries) : - 182 k€ – Dépenses capitalisées sur le projet de développement supérieures à la variation de juste valeur.

Transferts

Durant le 1^{er} semestre 2026, aucun immeuble n'a été transféré vers les immeubles destinés à la vente.

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

Au 30 juin 2026, les informations se détaillent comme suit :

Catégorie d'actifs	Technique de valorisation	Données non observables	Catégorie d'actifs - Minimum		Catégorie d'actifs - Maximum		Catégorie d'actifs - Moyenne pondérée	
			30-06-26	31-12-25	30-06-26	31-12-25	30-06-26	31-12-25
Immeubles logistiques	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	20,10 €/m²	19,00 €/m²	64,79 €/m²	64,79 €/m²	37,81 €/m²	37,54 €/m²
		Taux de capitalisation	6,70%	6,60%	10,15%	10,15%	8,03%	7,91%
Immeubles commerciaux	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	10,60 €/m²	10,60 €/m²	183,59 €/m²	183,59 €/m²	100,28 €/m²	93,68 €/m²
		Taux de capitalisation	5,73%	5,72%	8,64%	8,16%	6,53%	6,51%
Immeubles de bureaux	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	85,00 €/m²	85,00 €/m²	160,00 €/m²	160,00 €/m²	137,77 €/m²	137,44 €/m²
		Taux de capitalisation	6,95%	6,75%	8,00%	7,65%	7,21%	7,10%
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 Cashflow (DCF)	Taux d'actualisation	6,70%	6,70%	7,20%	7,20%	5,51%	5,57%
		Inflation	1,70%	1,70%	2,00%	2,00%	1,94%	1,94%
		Durée résiduelle (bail)	39,83 an(s)	39,75 an(s)	42,66 an(s)	43,16 an(s)	34,12 an(s)	34,80 an(s)

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

En cas d'adaptation hypothétique des facteurs non-observables tels que la valeur locative estimée (« 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 - Av. des Etats-Unis 90	1.291.790	1.193.513	1.279.764	1.207.691	1.245.250	1.240.052
Gosselies - Chée de Fleurus 157	11.165.255	10.306.116	11.156.396	10.407.086	10.784.072	10.751.928
Courcelles - Rue de la Glacerie 12	9.700.844	8.956.378	9.579.408	9.090.889	9.352.643	9.305.134
Fleurus - Av. de l'Espérance 1	1.438.644	1.321.873	1.422.151	1.340.798	1.382.384	1.378.133
Gosselies - Aéroport	11.446.442	10.599.766	11.202.379	10.885.503	11.057.565	11.019.995
Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	6.103.828	5.588.824	6.036.718	5.667.744	5.853.298	5.839.354
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	4.367.723	4.004.117	4.299.458	4.084.940	4.195.620	4.181.778
Gosselies - Av. Jean Mermoz 29	15.968.919	14.750.285	15.825.802	14.922.465	15.383.492	15.332.339
Houdeng - Rue de la Reconversion	5.933.247	5.518.545	5.943.442	5.523.949	5.741.685	5.710.107
Fleurus - Av. Alexandre Fleming 3	12.260.994	11.292.857	12.163.917	11.414.737	11.798.246	11.756.506
Total après variation	79.677.686	73.532.274	78.909.435	74.545.802	76.794.255	76.515.326
Total avant variation	76.658.042	76.658.042	76.658.042	76.658.042	76.658.042	76.658.042
Variation	3.019.644	-3.125.768	2.251.393	-2.112.240	136.213	-142.716
	3,9%	-4,1%	2,9%	-2,8%	0,2%	-0,2%

Propriétés	VLE +5%	VLE -5%	Cap Rate - 25bps	Cap Rate + 25bps	Passing Rent +1%	Passing Rent -1%
IMMEUBLES COMMERCIAUX						
Total après variation	246.360.577	226.259.823	246.546.812	227.340.880	236.871.309	236.019.930
Total avant variation	236.553.325	236.553.325	236.553.325	236.553.325	236.553.325	236.553.325
Variation	9.807.252	-10.293.502	9.993.487	-9.212.445	317.984	-533.395
	4,1%	-4,4%	4,2%	-3,9%	0,1%	-0,2%
IMMEUBLES DE BUREAUX						
Rhode-Saint-Genèse - Chée de Waterloo 198	13.106.846	12.036.282	13.033.629	12.140.104	12.591.180	12.551.948
Charleroi - Bd Joseph II 38-40-42	2.217.610	2.006.409	2.190.978	2.037.826	2.112.009	2.112.009
Gosselies - Rue de Namur 138	1.257.669	1.161.029	1.258.953	1.177.901	1.218.037	1.216.115
Alleur - Rue Alfred Deponthière 40	13.167.661	11.913.598	13.008.564	12.105.191	12.597.513	12.483.746
Total après variation	29.749.786	27.117.318	29.492.124	27.461.022	28.518.739	28.363.818
Total avant variation	28.441.278	28.441.278	28.441.278	28.441.278	28.441.278	28.441.278
Variation	1.308.508	-1.323.960	1.050.846	-980.256	77.461	-77.460
	4,6%	-4,7%	3,7%	-3,4%	0,3%	-0,3%
TERRAINS						
Loverval - Chée de Philippeville	289.980	289.980	289.980	289.980	289.980	289.980
Gerpinnes - Chée de Philippeville 212	1.163.263	1.163.263	1.212.749	1.116.984	1.163.263	1.163.263
Gosselies - Av. Jean Mermoz 29	1.236.371	1.151.148	1.227.597	1.161.840	1.197.175	1.190.344
Total après variation	2.689.614	2.604.391	2.730.326	2.568.804	2.650.418	2.643.587
Total avant variation	2.647.002	2.647.002	2.647.002	2.647.002	2.647.002	2.647.002
Variation	42.612	-42.611	83.324	-78.198	3.416	-3.415
	1,6%	-1,6%	3,1%	-3,0%	0,1%	-0,1%
TOTAL GENERAL (APRES VARIATION)	358.477.663	329.513.806	357.678.697	331.916.508	344.834.721	343.542.661
TOTAL GENERAL (AVANT VARIATION)	344.299.647	344.299.647	344.299.647	344.299.647	344.299.647	344.299.647
	14.178.016	-14.785.841	13.379.050	-12.383.139	535.074	-756.986
	4,1%	-4,3%	3,9%	-3,6%	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/m²	négatif	positif
Taux de capitalisation	positif	négatif
Inflation	négatif	positif
Taux d'actualisation	positif	négatif
Durée résiduelle (bail)	négatif	positif

Utilisation des immeubles

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

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

	30-06-26	31-12-25
A. Actifs détenus en vue de la vente	6.783.343	7.195.679
- Immeubles de placement	6.783.343	7.195.679

Au 30 juin 2026, les actifs détenus en vue de la vente sont composés des immeubles suivants :

- Site 18 – Charleroi - Boulevard Joseph II,
- Site 42 – Péronnes-les-Binche,
- Site 46 – Jette,
- Site 47 – Ypres,
- Site 48 – Tournai.

	30-06-26	31-12-25
SOLDE A LA CLOTURE N-1	7.195.679	1.078.920
Transfert des immeubles disponibles à la location	-	-
Transfert depuis immeubles disponibles à la location	-	8.483.429
Site 18 - Charleroi - Boulevard Joseph II	-	2.440.987
Site 46 - Jette	-	1.512.506
Site 47 - Ypres	-	1.480.993
Site 48 - Tournai	-	696.943
Site 49 - Péruwelz (partie)	-	2.352.000
Dépenses capitalisées	-	-
Récupération de TVA	-	-
Cessions	-	-2.352.000
Site 49 - Péruwelz (partie)	-	-2.352.000
Augmentation/(diminution) de juste valeur	-412.336	-14.670
SOLDE A LA CLOTURE N	6.783.343	7.195.679

Durant le 1^{er} semestre 2026, la Société n'a vendu aucun immeuble disponible à la vente.

La diminution de juste valeur des immeubles détenues en vue de la vente est principalement due à la diminution de valeur du Site 18 (Charleroi - Joseph II) de 329 k€ expliquée par l'augmentation des frais de mutation de 2,5% à 12,5%.

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

Immeuble	Segment	Valeur locative estimée	Juste Valeur
Site 18 - Charleroi - Boulevard Joseph II	Bureau	-	2.112.009
Site 42 – Péronnes-les-Binche	Commerce	-	1.000.592
Site 46 - Jette	Commerce	148.365	1.498.867
Site 47 - Ypres	Commerce	132.652	1.473.200
Site 48 - Tournai	Commerce	-	698.675

NOTE 07 – Actifs financiers courants (en €)

	30-06-26	31-12-25
B. Actifs financiers courants	898.115	782.310
- Instruments de couverture autorisés	898.115	782.310

Durant le 1^{er} semestre de l'exercice 2026, la Société a souscrit plusieurs nouveaux contrats dérivés (Collar avec barrières activantes et désactivantes) afin de se protéger contre l'augmentation future des taux d'intérêts EURIBOR 3 mois.

Au 30 juin 2026, la juste valeur nette (actifs – passifs) des instruments de couverture autorisés s'élève à 99 k€ contre 208 k€ au 31 décembre 2025.

La valorisation des instruments dérivés à l'actif au 30 juin ressort à un niveau peu favorable, principalement en raison des nouvelles couvertures mises en place avec départ forward. Ces opérations (caps, floors et tunnels) conclues au cours du semestre présentent un *forward start* au 1^{er} janvier 2027, 1^{er} juillet 2027 ou 1^{er} janvier 2029 et n'ont donc pas encore commencé à courir à la date de clôture. Dans l'attente de leur dénouement, leur valeur de marché (MTM) est négativement impactée par l'écart entre les taux d'exercice (strikes) et les taux forward anticipés sur la période de couverture (voir aussi Note 12).

Cette situation est temporaire et sera résorbée au fur et à mesure que les dérivés entreront en période de couverture effective à compter de leurs dates de départ respectives. Le coupon net d'intérêts attendu sur la durée de vie des instruments demeure cohérent avec la gestion du risque de taux de la société.

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

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

Le risque lié aux créances commerciales (risque lié aux locataires) est décrit dans la section « Facteurs de risques » du Rapport Financier Annuel 2025.

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

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

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

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

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

Segmentation du poste « Créances commerciales »		30-06-26	31-12-25
D. Créances commerciales		2.796.637	1.487.414
Clients	I.	371.955	692.949
Clients créditeurs		-18.530	-37.279
Factures à établir		2.194.664	640.940
Notes de crédit à recevoir		74.577	-
Créances clients douteux	II.	1.421.747	1.351.752
Réductions de valeur actées sur créances commerciales	III.	-1.247.776	-1.160.948

Les créances commerciales augmentent de 1.309 k€ par rapport au 31 décembre 2025. Cette augmentation est principalement expliquée par :

- une augmentation des factures à établir de 1.554 k€ justifiée principalement par les charges de précompte immobilier restant à refacturer ;
- une diminution des créances commerciales ordinaires de 321 k€.

I. Clients

Segmentation du poste « Clients » par structure d'âge		30-06-26	31-12-25
Clients		371.955	692.949
Echu < 30 jours		96.872	433.475
Echu 30 - 59 jours		76.299	63.951
Echu 60 - 89 jours		42.044	74.523
Echu > 90 jours		156.740	121.000

Segmentation du poste « Client » par type de locataires		30-06-26	31-12-25
Clients		371.955	692.949
Institutions publiques		8.174	1.692
Sociétés		350.540	682.188
Personnes physiques		13.241	9.069

II. Créances douteuses

Créances douteuses – Tableau des mouvements		30-06-26	31-12-25
Solde à la fin de l'exercice précédent		1.351.752	1.391.520
Montant des créances reclassées en créances sur clients douteux		169.682	136.286
Montant des créances définitivement perdues pour lesquelles une moins-value a été réalisée		-28.048	-154.442
Augmentation / (diminution) des créances relatives à des clients douteux (hors points précédents)		-71.639	-21.612
Solde à la fin de l'exercice		1.421.747	1.351.752

III. Réductions de valeur sur créances commerciales

Réductions de valeur actées sur créances	30-06-26	31-12-25
RDV sur clients ordinaires - taux de perte attendu	28.304	27.178
RDV sur clients douteux	1.219.472	1.133.768
	1.247.776	1.160.948

Au 30 juin 2026, les réductions de valeurs comptabilisées sur les créances commerciales s'élèvent à 1.248 k€. Ces réductions de valeur actées se divisent en deux catégories :

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

Réduction de valeur actées sur créances – Tableau des mouvements	30-06-26	31-12-25
Solde à la fin de l'exercice précédent	-1.160.948	-1.088.040
Montant des nouvelles réductions de valeur actées	-135.327	-230.514
Montant des réductions de valeur extournées suite à la récupération des créances douteuses	23.458	8.813
Montant des réductions de valeur extournées relatives à des créances définitivement perdues pour lesquelles une moins-value a été réalisée	25.042	131.891
Montant des autres réductions de valeur extournées	-1	16.902
Solde à la fin de l'exercice	-1.247.776	-1.160.948

V. Rotations créances

ROTATION		30-06-26	31-12-25
Créances commerciales (Actif II.D.)	a	2.796.637	1.487.414
Loyers (Résultat global I.A.)	b	12.340.311	25.323.077
Durée exercice en jours	c	183	365
Rotation en jours	$d = (a : b) \times c$	41,5	21,4

En moyenne, les créances sont payées par nos débiteurs avec un délai de 41,5 jours calendrier. Le montant important de créances commerciales ouvertes au 30 juin 2026 est imputable au montant important de factures à établir et relatives au précompte immobilier de l'exercice en cours. Comparativement, au 30 juin 2025 et pour le même motif, la rotation en jours était de 38,2.

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

	30-06-26	31-12-25
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1.732.298	2.195.365
Impôts	155.689	171.143
Autres	1.576.609	2.024.222

Au 30 juin 2026, les créances fiscales et autres actifs courants se composent principalement d'un montant de TVA à récupérer suite aux travaux effectués sur le site 35 (156 k€), un montant de précompte professionnel à récupérer de 45 k€ et d'une indemnité d'assurance à recevoir de 1.539 k€ suite au sinistre sur le site 45 survenu en juillet 2025.

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

	30-06-26	31-12-25
G. Comptes de régularisation	1.219.708	738.609
Charges immobilières payées d'avance	749.473	482.259
Autres	470.235	256.350

Les comptes de régularisation de l'actif augmentent de 481 k€ par rapport au 31 décembre 2025.

Charges immobilières payées d'avance

L'augmentation des charges immobilières payées d'avances par rapport au 31 décembre 2025 (+ 267 k€) est principalement expliquée par :

- l'augmentation de 96 k€ des charges à reporter pour l'assurance groupe des dirigeants facturée anticipativement début d'année ;
- l'augmentation de 138 k€ des charges à reporter pour l'assurance des immeubles facturée anticipativement début d'année ;
- la diminution des gratuités accordées de 98 k€ principalement due au lissage jusqu'à la première date de break des gratuités accordées avant le 31 décembre 2025 ;
- l'augmentation des commissions payées aux agents de 125 k€ suite à la signature de nouveaux baux dont la charge est lissée sur la durée du bail.

Autres

Les autres comptes de régularisation comprennent essentiellement du précompte immobilier à récupérer de 154 k€ (demandes de dégrèvement) et des indemnités de sinistre à recevoir de 309 k€ principalement pour un sinistre sur le site 08.

NOTE 11 – Capital social

Structure de l'actionariat et déclaration de participations importantes au cours de la période sous revue

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

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

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

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

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

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

Sur base des informations reçues au 30 juin 2026, la structure de l'actionnariat de WEB SA s'établit comme présenté en page 23 de ce rapport.

Évolution du capital social de la SIR

Au 30 juin 2026, le capital social de WEB SA s'élève à 11.062.886 €. Il est représenté par 3.502.882 actions sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois millions cinq cent deux mille huit cent quatre-vingt deuxième (1/3.502.882e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages.

	Capital social	Nombre d'actions	Commentaires
17-09-98	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 12 – Catégories d'instruments financiers (en €)

	30-06-26		31-12-25		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	898.115	898.115	782.310	782.310	Niveau 2
Prêts et créances					
Dépôts versés					Niveau 2
Créances commerciales	2.796.637	2.796.637	1.487.414	1.487.414	Niveau 2
Autres créances	1.732.298	1.732.298	2.195.365	2.195.365	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	363.210	363.210	218.750	218.750	Niveau 2
PASSIFS FINANCIERS					
Juste valeur par le biais du compte de résultats					
Instruments de couverture autorisés	799.504	799.504	573.982	573.982	Niveau 2
Coût amorti					
Dettes financières court terme	12.003.237	11.968.725	10.447.365	10.436.988	Niveau 2
Dettes financières long terme	150.473.544	150.437.992	145.677.420	145.836.845	Niveau 2
Dettes commerciales	1.390.444	1.390.444	1.789.470	1.789.470	Niveau 2
Autres dettes	24.196	24.196	24.859	24.859	Niveau 2

Les dettes financières sont détaillées aux Notes 13 et 14.

NOTE 13 – Passifs non courants (en €)

	30-06-26	31-12-25
I. Passifs non courants	150.721.595	145.925.471
A. Provisions	248.050	248.050
B. Dettes financières non courantes	150.473.544	145.677.420
- Etablissements de crédit	150.205.490	145.354.330
- Roll over Belfius	2.640.000	2.640.000
- Roll over Belfius	3.960.000	3.960.000
- Roll over Belfius	4.175.000	4.175.000
- 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	6.000.000	6.000.000
- Roll over Belfius	6.000.000	6.000.000
- Roll over Belfius	6.000.000	6.000.000
- Roll over Belfius	15.000.000	15.000.000
- Roll over Belfius	15.000.000	15.000.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	7.500.000	7.500.000

Provisions

Au 31 décembre 2023, une provision de 248 k€ avait été constituée pour faire face aux frais de remise en état de l'unité locative et d'enlèvement de déchets faisant suite à la procédure d'expulsion d'un locataire sur le Site 30 (Marchienne-au-Pont). Au 30 juin 2026, l'évaluation de cette provision reste toujours d'actualité.

Au 30 juin 2026, la Société n'a pas connaissance d'autres provisions, passifs éventuels ou positions fiscales incertaines devant être comptabilisées ou présentées conformément aux normes IFRS.

Dettes financières non courantes

Globalement, sur le 1^{er} semestre 2026, les dettes financières non courantes ont augmenté de 4.796 k€ et les dettes financières courantes, détaillées en Note 14, ont augmenté de 1.556 k€. Le taux d'endettement de la Société a augmenté par rapport au 31 décembre 2025 pour s'établir à 47,65%.

L'augmentation des dettes financières non courantes s'explique principalement par le prélèvement de deux crédits roll-over de 2.500 k€ chacun chez CBC en juin 2026.

	30-06-26	31-12-25
- Roll over BNP Paribas Fortis	5.000.000	5.000.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	6.000.000	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
- Roll over CBC	2.500.000	-
- Roll over CBC	2.500.000	-
- 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	4.265.000
- Crédit d'investissement amortissable Belfius	175.490	324.330
- Garanties locatives reçues	268.055	323.091

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

	30-06-26	31-12-25
B. Dettes financières courantes	12.003.237	10.447.365
- Etablissements de crédit	12.003.237	10.447.365
- Straight loan Belfius	2.975.000	2.800.000
- Straight loan BNP Paribas Fortis	3.300.000	1.900.000
- Roll-over Belfius (échéant dans les 12 mois)	432.000	432.000
- Roll over BNP Paribas Fortis (échéant dans les 12 mois)	-	22.000
- Crédit d'investissement amortissable Belfius (échéant dans les 12 mois)	296.237	293.365
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis (échéant dans les 12 mois)	5.000.000	5.000.000
C. Autres passifs financiers courants	799.504	573.982
- Juste valeur des instruments dérivés	799.504	573.982

Dettes financières courantes

L'augmentation des dettes financières courantes de 1.556 k€ provient principalement de l'augmentation du tirage des straight loans de 1.575 k€.

Au 30 juin 2026, les liquidités pouvant être prélevées se montaient à 23.025 k€ sous forme de straight loans ou de roll-over. Sur base des connaissances au 30 juin, la Société n'anticipe aucune difficulté opérationnelle subséquente.

Autres passifs financiers courants

Au 30 juin 2026, certains instruments de couverture autorisés présentent une juste valeur négative.

NOTE 15 - Dettes financières courantes et non courantes (en €)

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

Considérant le fait que la Société finance l'ensemble de ses travaux immobiliers et de ses acquisitions par emprunts bancaires et compte tenu de l'incertitude persistante liée à l'évolution du taux Euribor 3 mois, la Société applique une stratégie prudente qui consiste soit à emprunter à taux fixe, soit à taux variable assorti d'une couverture IRS⁷¹ en fonction des prévisions reçues des salles des marchés. La Société a également conclu des Collar (FLOOR et CAP assortis ou pas de barrières activantes « knock-in » et désactivantes « knock-out »).

⁷¹ IRS = swap de taux d'intérêts, où la Société reçoit le taux variable et paye le taux fixe contractuel

Tableau détaillé des utilisations de crédits bancaires au 30-06-2026 et flux de trésorerie futurs qui en découlent pour la Société

Organismes	Type	Taux	Date fin d'emprunt	Taux	< ou = 1 an Nominal	> 1 an et < 5 ans Nominal	> 5 ans Nominal	Nominal - total 30/06/2026	Intérêts bruts contractuels jusqu'à l'échéance
Belfius	CT	Variable	illimitée	Euribor + marge fixe	2.975.000 €			2.975.000 €	2.249 €
Belfius	LT	Variable	31-07-27	Euribor + marge fixe		3.420.000 €		3.420.000 €	143.868 €
Belfius	LT	Variable	31-07-28	Euribor + marge fixe		3.420.000 €		3.420.000 €	292.621 €
Belfius	LT	Variable	20-01-27	Euribor + marge fixe		2.640.000 €		2.640.000 €	661.768 €
Belfius	LT	Variable	20-01-27	Euribor + marge fixe		3.960.000 €		3.960.000 €	992.652 €
Belfius	LT	Variable	31-05-27	Euribor + marge fixe		4.175.000 €		4.175.000 €	1.039.129 €
Belfius	LT	Variable	31-08-28	Euribor + marge fixe		6.700.000 €		6.700.000 €	641.453 €
Belfius	LT	Variable	31-07-27	Euribor + marge fixe		1.650.000 €		1.650.000 €	69.410 €
Belfius	LT	Variable	31-07-28	Euribor + marge fixe		1.650.000 €		1.650.000 €	141.177 €
Belfius	LT	Variable	31-07-29	Euribor + marge fixe		1.650.000 €		1.650.000 €	215.161 €
Belfius	LT	Variable	30-09-28	Euribor + marge fixe		6.000.000 €		6.000.000 €	552.429 €
Belfius	LT	Variable	30-09-29	Euribor + marge fixe		6.000.000 €		6.000.000 €	818.530 €
Belfius	LT	Variable	30-09-30	Euribor + marge fixe		6.000.000 €		6.000.000 €	1.092.394 €
Belfius	LT	Variable	30-06-30	Euribor + marge fixe		15.000.000 €		15.000.000 €	2.444.486 €
Belfius	LT	Variable	31-01-31	Euribor + marge fixe		15.000.000 €		15.000.000 €	2.825.449 €
Belfius	LT	Fixe	31-12-27	Fixe	296.237 €	175.490 €		471.727 €	7.053 €
BNP	CT	Variable	illimitée	Euribor + marge fixe	3.300.000 €			3.300.000 €	2.742 €
BNP	LT	Variable	30-04-31	Euribor + marge fixe		7.500.000 €		7.500.000 €	1.488.492 €
BNP	LT	Variable	30-11-26	Euribor + marge fixe	432.000 €			432.000 €	6.895 €
BNP	LT	Variable	31-12-30	Euribor + marge fixe		5.000.000 €		5.000.000 €	945.413 €
BNP	LT	Variable	30-01-32	Euribor + marge fixe			6.000.000 €	6.000.000 €	1.452.110 €
BNP	LT	Fixe	30-09-26	Fixe	5.000.000 €			5.000.000 €	19.806 €
BNP	LT	Fixe	31-12-28	Fixe		6.000.000 €		6.000.000 €	505.027 €
BNP	LT	Fixe	31-12-29	Fixe		5.000.000 €		5.000.000 €	601.544 €
BNP	LT	Fixe	30-04-31	Fixe		6.000.000 €		6.000.000 €	1.158.432 €
BNP	LT	Fixe	29-02-32	Fixe			4.265.000 €	4.265.000 €	893.146 €
CBC	LT	Variable	30-06-28	Euribor + marge fixe		5.000.000 €		5.000.000 €	431.108 €
CBC	LT	Variable	29-06-29	Euribor + marge fixe		10.000.000 €		10.000.000 €	1.335.682 €
CBC	LT	Variable	28-06-30	Euribor + marge fixe		7.000.000 €		7.000.000 €	1.127.816 €
CBC	LT	Variable	31-01-31	Euribor + marge fixe		2.500.000 €		2.500.000 €	474.583 €
CBC	LT	Variable	30-06-31	Euribor + marge fixe		6.000.000 €		6.000.000 €	1.233.146 €
CBC	LT	Variable	31-01-32	Euribor + marge fixe			2.500.000 €	2.500.000 €	581.882 €
					12.003.237 €	137.440.490 €	12.765.000 €	162.208.727 €	24.197.652 €

Covenants contractuels avec les banques partenaires

La Société :

- déclare qu'elle dispose de la pleine propriété de tous ses actifs et avoirs figurant dans ses états financiers, qui ne sont, et/ou, ne seront pas chargés par quelconque droit, privilège, hypothèque ou saisie ;
- s'engage au maintien du statut de SIR et d'en respecter le cadre légal, en application de la Loi du 12 mai 2014 et de son Arrêté Royal du 13 juillet 2014 et de leur(s) adaptation(s) successive(s) ;
- s'engage à ne pas dépasser un taux d'endettement de maximum 55% des actifs ou, le cas échéant, un taux d'endettement inférieur, imposé par la FSMA. Le calcul de l'endettement s'effectue conformément aux dispositions de l'Arrêté Royal relatif aux SIR ;
- s'engage à confier aux partenaires financiers un volume d'opérations financières proportionnel aux lignes de crédit octroyées ;
- s'engage à respecter un ratio de couverture de la dette (« Debt service cover ratio » ou « DSCR ») > 2, et ce, sur base non consolidée, aussi longtemps que la Banque ne sera pas intégralement remboursée en principal, intérêts et accessoires.

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

Les conditions générales des ouvertures de crédits aux entreprises peuvent être obtenues sur simple demande auprès des organismes financiers concernés. Au 30 juin 2026, il ressort des états financiers de la Société un DSCR⁷² = de 4,5 contre 4,4 au 31 décembre 2025.

		30-06-26	31-12-25
Loyers		12.340.311	25.323.077
Numérateur	[A]	12.340.311	25.323.077
Charges d'intérêts nettes		2.608.872	5.409.244
Remboursement en capital des crédits d'investissement		148.840	293.365
Dénominateur	[B]	2.757.712	5.702.610
DSCR	[A] / [B]	4,5	4,4

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

	30-06-26	31-12-25
Taux d'endettement	47,65%	45,96%
+ Passifs non courants	150.721.594	145.925.470
+ Passifs courants	19.177.746	14.672.860
- Provision	-248.050	-248.050
- Instruments de couverture autorisés au passif	-799.504	-573.982
- Comptes de régularisation du passif	-1.879.202	-1.419.166
Total numérateur	166.972.584	158.357.132 €
+ Total de l'actif	351.309.614	345.322.469
- Instruments de couverture autorisés à l'actif	-898.115	-782.310
Total dénominateur	350.411.499	344.540.159

Le taux d'endettement de la Société s'élève à 47,65% au 30 juin 2026 contre 45,96% au 31 décembre 2025.

⁷² Debt service coverage ratio ou taux de couverture de la dette = Loyers (Cf. Rubrique I.a Loyers) / (XXI. Charges d'intérêts nettes (Cf. Rubrique XXI) + Remboursement en capital des crédits d'investissement)

L'augmentation du taux d'endettement par rapport au 31 décembre 2025 s'explique par le paiement du dividende et des CAPEX partiellement compensé par les activités des six premiers mois de l'année.

NOTE 16 – Contrats d'instruments de couverture (en €)

Afin de couvrir le risque de fluctuation du taux Euribor 3 mois payé sur les dettes financières à taux variable, la Société a conclu un certain nombre de contrats IRS, de CAP et de Collar. La Société applique une politique prudente et d'anticipation par rapport à l'évolution des marchés financiers en les suivant en continu au travers des salles des marchés et de rencontres périodiques avec les « Chief economist » de ses partenaires bancaires. Le but étant de couvrir le risque de taux variable à un minimum de 80% et toujours inférieur à 100%. Pour ce faire et selon l'appréciation des circonstances des marchés financiers et des anticipations qui découlent de ce suivi, la Société souscrit des IRS et des Collar avec ou sans KiKo (knock in - knock out), le cas échéant avec départ forward afin, en fonction des perspectives de marché et d'inflation, de maintenir à terme au regard des maturités des crédits le niveau de couverture souhaité.

Au 30 juin 2026, le nominal de l'ensemble des couvertures de taux actives est de 128 M€ à comparer aux 135 M€ de crédits bancaires à taux variable. Le taux de couverture effectif est donc de 94,3 % par rapport aux crédits à taux variable de la Société.

Pour apprécier ce risque, veuillez-vous référer au rapport de risques du RFA 2025 (Risque EF2 - « Risque de l'augmentation des taux d'intérêt » en page 50).

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

Organismes	Nominal	Crédits souscrits à taux Fixe	Crédits souscrits à taux variable	Crédits à taux variables couverts par un IRS	Crédits à taux variables couverts par un Collar	Crédits souscrits à taux variable non couverts par un dérivé	Impact sur le Résultat Net d'une Var. de + 10 bp Euribor 3 mois pdt 1 an
Belfius	2.975.000		2.975.000			2.975.000	2.975
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
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	925.000	25.000	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		6.000.000		6.000
Belfius	15.000.000		15.000.000	5.000.000	10.000.000		10.000
Belfius	15.000.000		15.000.000	5.000.000	10.000.000		10.000
Belfius	471.727	471.727					

Organismes	Nominal	Crédits souscrits à taux Fixe	Crédits souscrits à taux variable	Crédits à taux variables couverts par un IRS	Crédits à taux variables couverts par un Collar	Crédits souscrits à taux variable non couverts par un dérivé	Impact sur le Résultat Net d'une Var. de + 10 bp Euribor 3 mois pdt 1 an
BNP	3.300.000		3.300.000			3.300.000	3.300
BNP	7.500.000		7.500.000	7.500.000			
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	1.900.000		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		7.000.000		7.000
CBC	2.500.000		2.500.000		2.500.000		2.500
CBC	6.000.000		6.000.000		6.000.000		6.000
CBC	2.500.000		2.500.000		2.500.000		2.500
TOTAL	162.208.727	26.736.727	135.472.000	50.760.000	77.000.000	7.712.000	84.712
% relatifs	100,00%	16,48%	83,52%				
% relatifs			100,00%	37,47%	56,84%	5,69%	

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 à 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%					17.517	-22.520		
Belfius	01-01-24	20-01-27	3.960.000	0,52%					41.972	-44.547		
Belfius/CBC	28-10-22	30-10-27	10.000.000	3,04%	1,85%	2,50%			-46.604	30.469	-4.546	
Belfius	31-12-22	31-08-28	6.700.000	0,49%					291.662	-137.528	-171.593	
Belfius	29-12-23	31-12-30	5.000.000	2,96%					-87.828	20.867	49.194	
Belfius	31-01-25	31-01-31	11.600.000	2,08%					243.162	-53.668	-249.473	
Belfius	16-03-23	16-03-33	5.000.000	3,17%					-171.032	31.367	98.223	26.301

IRS actifs			50.760.000					288.849	-175.560	-278.195	26.301
Belfius	01-07-23	30-06-27	5.000.000	2,93%	3,40%			-22.438	19.314		
Belfius	31-12-25	31-12-27	10.000.000	1,84%	2,35%			35.611	-19.265	-16.506	
Belfius	01-07-23	30-06-28	5.000.000	2,80%	3,40%			-33.633	12.867	6.039	
CBC	02-01-24	02-01-29	5.000.000	1,50%	2,85%			6.241			
BNP	02-01-26	02-01-29	7.000.000	1,67%	2,35%			41.462	-6.651	-46.470	
CBC	02-11-23	01-11-29	5.000.000		2,80%	1,00%	4,70%	3.159			
CBC	13-12-23	13-12-29	5.000.000		2,40%	1,15%	4,20%	23.562	-12.486	-35.355	
BNP	02-01-26	02-01-30	8.000.000	1,72%	2,45%			50.695	-7.412	-46.020	
CBC	25-06-25	27-06-30	5.000.000		2,45%	1,25%	5,00%	26.027	-9.958	-35.355	
CBC	01-07-24	01-07-30	6.000.000		2,65%	1,10%	5,10%	14.754		-8.004	
BNP	31-12-25	31-12-30	5.000.000	0,85%	2,25%			37.447	-7.216	-85.903	
BNP	02-01-26	31-12-30	5.000.000	0,85%	2,75%			37.447			-46
BNP	29-08-25	31-01-32	6.000.000	1,60%	2,40%		4,20%	9.954	-14.983	-74.408	-19.274
Collar actifs			77.000.000					230.288	-45.790	-341.982	-19.320
Belfius	31-12-26	29-12-28	5.000.000	2,08%	2,55%			17.442		-9.683	
Belfius	02-01-28	29-12-28	5.000.000	2,46%	3,60%			-3.481			
Belfius	04-01-27	02-01-30	15.000.000	2,84%	2,84%	2,10%		-52.994			
CBC	04-01-27	31-12-30	12.500.000	2,70%	2,70%	1,80%	4,00%	-74.201	-3.765	-2.989	
CBC	02-01-29	31-12-31	30.000.000	2,65%	2,65%		4,20%	-307.294	9	-42.305	-44.285
Collar forward			67.500.000					-420.528	-3.765	-54.977	-44.285

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

	30-06-26	31-12-25
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.471.607	2.207.487
b. Autres	4.471.607	2.207.487
Fournisseurs	1.390.444	1.789.470
Impôts, rémunérations et charges sociales	3.081.163	418.017

Fournisseurs

Au 30 juin 2026, les dettes fournisseurs s'élèvent à 1.390 k€, en diminution par rapport au 31 décembre 2025. Cette variation s'explique en partie par un décalage temporel dans la réception et le paiement des factures.

Impôts, rémunérations et charges sociales

Au 30 juin 2026, le solde de la rubrique impôts, rémunérations et charges sociales est de 3.081 k€. Son évolution par rapport au 31 décembre dernier s'explique par l'enregistrement de la dette de précompte immobilier pour l'année 2026, soit 2.628 k€.

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

	30-06-26	31-12-25
F. Comptes de régularisation	1.879.202	1.419.166
Revenus immobiliers perçus d'avance	1.745.492	1.310.176
Intérêts et autres charges courus non échus	133.710	108.991

Les comptes de régularisation du passif augmentent de 460 k€ par rapport au 31 décembre 2025.

L'augmentation provient essentiellement d'une augmentation des revenus perçus d'avance (571 k€) expliquée par le paiement, en avance, des loyers du troisième trimestre par certains locataires. Cette augmentation est partiellement compensée par la prise en produit d'une partie des indemnités de chômage locatif reçues pour le site 45 en 2025 et qui ont été lissées sur les 24 mois couverts.

NOTE 19 - Revenus locatifs (en €)

	30-06-26	30-06-25
I. Revenus locatifs	12.219.431	12.643.244
A. Loyers	12.340.311	12.732.370
C. Gratuités locatives	-120.880	-89.126

Au 30 juin 2026, les revenus locatifs de la Société s'élèvent à 12.219 k€ contre 12.643 k€ pour la même période de l'année précédente. Cette diminution est expliquée par le départ de l'UMons fin 2025 (- 151 k€) et la diminution des revenus locatifs sur le site 51 suite au départ du locataire (- 353 k€). Notons que le site 51 a été reloué dans le courant du 1^{er} semestre 2026.

La Société indique que le taux d'occupation à fin juin 2026 s'élève à 97,44% contre 96,51% au 31 décembre 2025 et 95,03% au 30 juin 2025.

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

	30-06-26	30-06-25
V. Récupération de charges locatives et de taxes	3.422.541	3.248.107
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire à charge du locataire	903.313	784.660
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	2.519.228	2.463.447

	30-06-26	30-06-25
VII. Charges locatives et taxes	-3.775.763	-3.596.038
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-962.770	-822.648
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2.812.993	-2.773.390

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

	30-06-26	30-06-25
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	93,8%	95,4%
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	89,6%	88,8%

Charges locatives exposées par le propriétaire

Le taux de refacturation des charges locatives exposées par le propriétaire diminue légèrement de 95,4% au 30 juin 2025 à 93,8% en partie à la suite d'une fuite d'eau, durant le semestre, qui ne peut être refacturée aux locataires.

Précomptes et taxes sur immeubles loués

Le taux de refacturation des précomptes immobiliers et taxes sur immeubles loués augmente quant à lui légèrement de 88,8% à 89,6%.

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

	30-06-26	30-06-25
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	-	-12.559

NOTE 22 – Frais techniques (en €)

	30-06-26	30-06-25
IX. Frais techniques	-744.045	-1.191.362
A. Récurrents	-128.196	-130.645
Primes d'assurance	-128.196	-130.645
B. Non récurrents	-615.849	-1.060.717
Grosses réparations	-615.043	-1.050.324
Sinistres	-806	-10.393

Grosses réparations

Les dépenses de grosses réparations directement prises en charges durant la période s'élèvent à 615 k€. Elles ont diminué de 445 k€ par rapport à la même période l'exercice précédent. Cette variation s'explique par une diminution des OPEX (- 331 k€) et des honoraires techniques non récurrents (- 104 k€).

Les principales réparations (OPEX) se sont concentrées sur les sites suivants :

- Site 05 – 39 k€ : Travaux d'entretien et de remise en état des aménagements extérieurs ;
- Site 08 – 103 k€ : Travaux d'entretien et de mise en conformité des espaces comprenant notamment des interventions de compartimentage coupe-feu ainsi que le remplacement de portes sectionnelles visant à garantir la sécurité, la conformité et le bon fonctionnement des installations ;
- Site 15 - 145 k€ : Travaux de remise en état et d'entretien des locaux incluant des interventions sur les systèmes de ventilation, la démolition et la remise en état de cloisons et revêtements de sol ainsi que des travaux ponctuels sur les menuiseries extérieures et les installations électriques afin de maintenir les locaux en bon état d'usage ;
- Site 33 – 47 k€ : Interventions courantes d'entretien et de maintenance des bâtiments couvrant notamment les dépannages des équipements et installations techniques ;
- Site 47 – 21 k€ : Travaux de réparation et d'entretien de la toiture comprenant le remplacement d'éléments de couverture endommagés et la réfection ponctuelle des éléments en zinc afin d'assurer l'étanchéité et de prévenir la dégradation du bâtiment ;

- Site 50 – 60 k€ : Travaux de maintenance et de remise en état des équipements et parties communes comprenant le remplacement d'une unité de climatisation ainsi que la remise en peinture des circulations intérieures et de l'escalier extérieur métallique afin de préserver l'état et la fonctionnalité du bâtiment ;
- Site 51 – 21 k€ : Prestations de maintenance et d'entretien préventif des équipements et installations du bâtiment.

Sinistres

Les sinistres encourus durant la période sont couverts à 100%, le montant restant à charge de la société étant non significatif.

NOTE 23 - Frais de gestion immobilière (en €)

	30-06-26	30-06-25
XII. Frais de gestion immobilière	-1.497.567	-1.464.787
A. Honoraires versés aux gérants (externes)	-1.137.178	-1.097.546
Honoraires de la gérance	-237.500	-237.500
Rémunérations des organes de gouvernance	-860.493	-822.175
Honoraires de l'Expert immobilier	-39.186	-37.871
B. Charges de gestion d'immeubles	-360.389	-367.242
Avocats	-1.462	-13.900
Taxes et redevances	-184.323	-174.752
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-174.604	-178.590

La rémunération des organes de gouvernance se détaille comme suit :

RÉMUNÉRATIONS DES ORGANES DE GOUVERNANCE (EN €)	30-06-26	30-06-25
Dirigeants effectifs	767.316	733.064
dont CEO	277.761	252.871
Administrateurs CA	69.176	65.111
Comité d'audit	12.000	12.000
Comité de nomination et rémunération	12.000	12.000
TOTAL	860.492	822.175

Honoraires versés aux gérants (externes)

Les honoraires de la gérance restent identiques par rapport à la même période de l'exercice précédent et conformes à la décision de l'Assemblée Générale du 28 avril 2026.

Rémunération des Organes de gouvernance

L'augmentation de la rémunération des Organes de gouvernance s'explique principalement par les indexations des rémunérations des Dirigeants, l'augmentation de leurs assurances groupe et des frais de véhicules suite à une moins-value réalisée lors de la vente de l'un d'eux.

Il est renvoyé à la Note 28 pour plus de détails sur les avantages au personnel.

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

	30-06-26	30-06-25
XIV. Frais généraux de la société	-715.423	-844.403
Honoraires financiers et comptables	-146.488	-158.504
Honoraires durabilité	-16.000	-62.620
Honoraires commissaires	-46.575	-46.204
Honoraires experts externes / juridiques	-65.291	-170.707
Frais véhicules et matériel d'exploitation	-27.153	-22.593
Frais fournitures de bureau	-24.258	-26.390
Frais impression rapport	-17.673	-11.627
Frais de secrétariat et marketing	-166.783	-166.648
Prestations et fournitures informatiques	-85.277	-68.089
Participations séminaires, formations, foires, réceptions, sponsoring	-50.406	-44.941
Formalités légales et cotisations	-58.405	-46.946
Autres frais généraux	-11.114	-19.135

Au 30 juin 2026, les frais généraux sont en diminution de 129 k€ par rapport à la même période de l'exercice précédent. Cette diminution s'explique principalement par la diminution des honoraires d'experts externes, l'exercice précédent ayant fait face à un litige avec l'un des locataires, et des honoraires liés aux travaux de durabilité (ESG).

NOTE 25 – Autres revenus et charges d'exploitation (en €)

	30-06-26	30-06-25
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-121.774	-43.624
A. Etalement des gratuités	-229.252	-
B. Autres	107.478	-43.624
Intérêts et indemnités diverses	-633	-25.345
Moins-values sur créances commerciales	-25.319	-21.628
Autres produits et charges divers	133.430	3.349

Etalement des gratuités

Les gratuités locatives et autres avantages consentis aux clients sont comptabilisés de façon linéaire sur la 1^{ère} période du bail dans les revenus locatifs. Cette reconnaissance étalée se fait en prenant pour contrepartie un compte de régularisation actif. Etant donné que ces gratuités sont également prises en compte

par les experts immobiliers indépendants dans la détermination de la juste valeur des immeubles, ce compte de régularisation fait double emploi et est donc, depuis 2026, remis à zéro par le biais d'un ajustement dans les autres revenus et charges d'exploitation.

La charge de 229 k€ comptabilisée est principalement expliquée par les trois mois de gratuités accordées à Thales durant le semestre.

Autres

L'augmentation des autres produits et charges divers par rapport à l'exercice précédent est principalement expliquée par des garanties locatives libérées en faveur de la société suite à la faillite de plusieurs anciens locataires. Ces garanties locatives couvrent des indemnités et frais de remises en état.

NOTE 26 – Autre résultat sur portefeuille (en €)

	30-06-26	30-06-25
XIX. Autre résultat sur portefeuille	410.862	-

Durant l'exercice, l'indemnité d'assurance à recevoir suite à la destruction partielle de l'immeuble sur le site 45 a été réestimée afin de tenir compte du montant de la TVA non déductible sur ce site qui sera récupérée auprès des assureurs.

NOTE 27 – Charges d'intérêts nettes (en €)

	30-06-26	30-06-25
XXI. Charges d'intérêts nettes	-2.608.872	-2.724.558
A. Intérêts nominaux sur emprunt	-2.601.225	-2.953.390
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-139.970	-71.179
D. Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	132.323	300.012

Au 30 juin 2026, les charges d'intérêts nettes diminuent de 116 k€ par rapport à la même période l'année précédente.

En 2026, la performance financière globale apparaît favorable, mais doit être appréciée avec nuance. L'encours de dette augmente de 4,1 % (cf. Notes 12 et 13), passant de 155.802 k€ à 162.209 k€, tandis que les intérêts bruts diminuent de 11,9 %, de 2.953 k€ à 2.601 k€. Cette baisse des intérêts bruts constitue une très bonne performance compte tenu de l'augmentation de l'endettement. Elle traduit une amélioration d'environ 15,4 % du coût des intérêts rapporté à l'encours de dette, celui-ci passant de 1,896 % à 1,604 %. Cette évolution s'explique principalement par la diminution du taux de référence E3M, estimée à environ 0,35 point de pourcentage, ainsi que par une baisse des marges commerciales d'environ 0,24 point de pourcentage. Toutefois, cette évolution favorable doit être nuancée par la moindre efficacité des instruments de couverture, dont l'impact net s'est fortement dégradé entre 2025 et 2026. Après prise en compte de ces couvertures, l'amélioration de la charge financière demeure positive, mais elle est ramenée à environ 4,25 %. En conclusion, la baisse du coût brut de la dette est très favorable et résulte principalement de l'évolution des taux de marché et de la diminution des marges. En revanche, la contribution des instruments de couverture est devenue légèrement défavorable en 2026, ce qui atténue sensiblement la performance globale (cf. Note 07).

NOTE 28 – Avantages du personnel (en €)

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

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

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

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

Durant le 1^{er} semestre de l'année 2026, le montant total des primes en charge pour des engagements individuels de pension s'élève à 75.781 €.

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

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

Durant le 1^{er} semestre de l'année 2026, la Société a pris en charge des primes pour un montant de 33.808 €.

NOTE 29 – Résultat par action

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

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

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

	30-06-26	31-12-25
Actif Net	181.410.273 €	184.724.139 €
Nombre d'actions	3.502.882	3.502.882
Valeur unitaire intrinsèque d'une action	51,79 €	52,73 €
Cours de bourse à la date de clôture	40,00 €	38,80 €

	30-06-26	30-06-25
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	2,48 €	2,48 €
Résultat sur portefeuille	0,73 €	0,15 €
Résultat d'exploitation	3,21 €	2,63 €
Résultat financier	-0,79 €	-0,91 €
<i>Résultat financier hors variations de juste valeur</i>	-0,76 €	-0,79 €
Résultat avant impôt	2,42 €	1,72 €
Impôt	-0,01 €	- €
Résultat de l'exercice de base et dilué par action	2,40 €	1,72 €

Résultat corrigé (Annexe C de l'AR SIR)

	30-06-26		30-06-25	
	€	€/ action	€	€/ action
Résultat net de l'exercice	8.420.789 €	2,40 €	6.009.541 €	1,72 €
+ Réductions de valeur	135.327 €	0,04 €	79.502 €	0,02 €
- Reprises de réduction de valeurs	-48.499 €	-0,01 €	-49.290 €	-0,01 €
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-2.148.235 €	-0,61 €	-518.102 €	-0,15 €
+/- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	109.717 €	0,03 €	434.394 €	0,12 €
+ / - Autres éléments non monétaires	-410.862 €	-0,12 €	- €	0,00 €
Résultat corrigé (A)	6.058.237 €	1,73 €	5.956.045 €	1,70 €
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	- €	- €	- €	- €
Résultat minimum distribuable (A) + (B)	6.058.237 €	1,73 €	5.956.045 €	1,70 €
Nombre d'actions	3.502.882	3.502.882	3.502.882	3.502.882
Résultat minimum distribuable de la période, de base et dilué par action		1,73 €		1,70 €

Le résultat corrigé au 30 juin 2026 est en augmentation de 6,3% par rapport à la même période l'exercice précédent, tout comme le résultat minimum distribuable.

Suite au sinistre sur le site 45 au cours de l'exercice 2025 ayant conduit à la destruction partielle de l'immeuble, la Société avait comptabilisé, dans les comptes de l'exercice précédent, une indemnité d'assurance estimée à recevoir de 3.697.760 €. Cette indemnité compensait la variation négative de juste valeur constatée sur ce même bien. Cette variation négative de juste valeur étant exclue du montant minimal à distribuer, le montant de l'indemnité estimée, soit 3.697.760 €, avait également été repris dans les « autres éléments non monétaires » en déduction du résultat servant de base au calcul de l'obligation de distribution minimale de l'exercice 2025 dans la mesure où les montants reçus doivent être utilisés à des fins de (re)construction.

Durant le 1^{er} semestre 2026, la créance à recevoir de la compagnie d'assurance a été réévaluée, générant un profit complémentaire de 410.862 €. Ce montant a également été déduit au titre des « autres éléments non monétaires » dans le calcul du résultat minimum distribuable au 30 juin 2026 pour les mêmes raisons que celles exposées ci-dessus (voir Note 26).

NOTE 30 – Transactions avec des parties liées (en €)^{73,74}

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

La Société souligne également que ces parties liées n'ont pas d'autres avantages postérieurs à l'emploi (IAS 19) que ceux décrits à la Note 28.

Transactions

SOCIÉTÉS LIÉES	TYPE DE PRESTATIONS	30-06-26	30-06-25
WEPS SA - BE0463.639.412	Administrateur unique :		
	- Honoraires de l'administrateur unique	237.500	237.500
	- Frais financiers et comptables	146.488	158.504
	- Frais durabilité	12.851	37.205
	- Frais de gestion du parc immobilier	108.550	106.245
	- Frais de gestion du service commercial	37.323	36.112
	- Frais de secrétariat et marketing	166.783	162.412
	- Frais de véhicules	64.916	55.349
	- Rémunération Administrateurs, Comité d'audit, Comité de nomination et rémunération, frais	93.176	89.111
	- Prestations et fournitures informatiques	80.452	64.802
	- Frais divers	38.052	34.875
W.TEAM SA - BE0478.981.050	Société de services, entretiens et petites réparations sur les immeubles de placements	324.303	306.247
	Société de services, grosses réparations sur les immeubles de placements	10.752	3.139
SPP SA - BE0864.622.465	Locataire de bureaux (revenu)	-24.449	-23.920
	Charges relatives à la location (revenu)	-7.778	-4.828
	Frais divers	1.604	2.626

Toutes les transactions avec les parties liées sont listées ci-avant. Cependant, en l'absence de critères légaux permettant d'inventorier les transactions avec des parties liées qui seraient conclues à des conditions autres que celles du marché, aucune information à ce sujet n'est reprise dans le présent document. Toutefois

⁷³ 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.

⁷⁴ 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.

les facturations de l'Administrateur unique WEPS SA, qui dispose des moyens opérationnels de gestion de la Société conformément à l'Article 4 de la loi relative aux SIR constituées sous forme de SA du 12 mai 2014, sont quant à elles refacturées au franc le marc.

Soldes

Sociétés liées		30-06-26	31-12-25
WEPS SA - BE0463.639.412	Fournisseurs	-348.612,32	-392.045,50
W.TEAM SA - BE0478.981.050	Fournisseurs	-49.064	-
SPP SA - BE0864.622.465	Clients	747	-
Membre de la direction effective	Autres actifs courants	36.923	208.930

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 l'administration fiscale mais n'a pas encore remboursé la Société, créance comptabilisée dans les autres actifs courants. A la date de clôture, la société détient une créance, qui porte intérêts à un taux de 3,6%, sur ce Dirigeant.

NOTE 31 - Évènements marquants survenus après la 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 30 juin 2026.

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