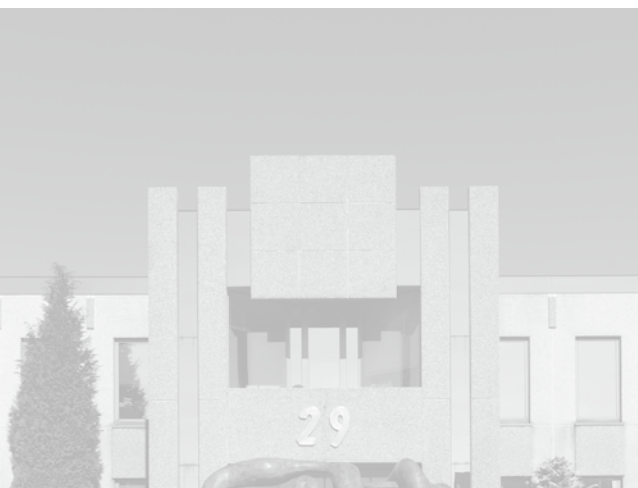


# Rapport financier annuel 2010



**“We are building opportunities”**

**Warehouses Estates Belgium sca**

# Sommaire

<b>1. Identification</b>	<b>5</b>
<b>2. Facteurs de risques</b>	<b>8</b>
<b>3. Personnes responsables</b>	<b>20</b>
<b>4. Chiffres clés</b>	<b>21</b>
<b>I. Rapport de gestion statutaire</b>	<b>24</b>
<b>5. Informations concernant l'Emetteur</b>	<b>26</b>
5.1. Généralités	26
5.2. Politique d'investissement	26
5.3. Opérations majeures de l'exercice 2010	27
5.4. Informations sur les tendances	31
5.5. Informations en vertu de l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé	32
5.6. Gestion des risques	33
5.7. Prise en compte des critères sociaux, économiques et environnementaux	33
<b>II. Corporate Governance</b>	<b>34</b>
<b>6. Déclaration de gouvernement d'entreprise</b>	<b>36</b>
6.1. La Gouvernance d'entreprise de WEB SCA	36
6.2. Systèmes de contrôle interne et gestion des risques	38
6.2.1. Responsabilités en matière de contrôle interne et de gestion des risques	38
6.2.2. Description des mesures de contrôle interne et de gestion des risques de WEB SCA	38
6.3. Informations visées à l'article 14 de la loi du 2 mai 2007 relatives à la publicité des participations importantes dans les sociétés cotées et à l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers	39
6.3.1. Structure de l'actionnariat et déclarations de participation importantes au cours de l'exercice 2010	39
6.3.2. Application de l'article 34,3°,5°,7° et 8° de la loi du 14 novembre 2007 à WEB SCA	40
6.4. Organes, comités et dirigeants	43
6.4.1. Associé commandité et Gérant	44
6.4.2. Conseil d'administration de WEB SA, gérant statutaire	45
6.4.3. Dirigeants effectifs de WEB SCA	54
6.4.4. Comités	55
6.5. Règles préventives de conflits d'intérêts	57
6.6. Règles en matière d'abus de marché	59
6.7. Rapport de rémunération	
6.7.1. Description des procédures	59
6.7.2. Déclaration sur la politique de rémunération pour l'exercice 2010	61
6.8. Audit externe	62
6.9. Autres Matières de Gouvernance	62
<b>7. Contrats de services</b>	<b>63</b>
<b>8. Participations et stock options</b>	<b>64</b>
<b>9. Contrôle exercé sur WEB SCA</b>	<b>65</b>
9.1. Publicité des participations importantes	65
9.2. Changement de contrôle	65
9.3. Conventions d'actionnaires	65
<b>III. Rapport Immobilier</b>	<b>66</b>
<b>10. Activités de l'Emetteur</b>	<b>68</b>
10.1. Description des activités	68
10.1.1. Principales activités	68
10.1.2. Principaux marchés	69
10.2. Situation des marchés dans lesquels la Sicafi est active	69
<b>11. Description du portefeuille immobilier</b>	<b>73</b>
11.1. Aperçu des immeubles en portefeuille au 30 septembre 2010	73
11.2. Evaluation	98
11.3. Valeur d'investissement des immeubles au 30 septembre 2008, 2009 et 2010	101
11.4. Valeur nette d'inventaire par action	110
11.5. Droits et charges	110
11.6. Nature des immeubles (au 30 septembre 2008, 2009 et 2010)	110

11.7.	Analyse de la diversification selon divers critères.	111
11.8.	Identification du Top 10 des occupants selon divers critères	112
11.9.	Pourcentage du revenu actuel en fonction de la durée résiduelle des baux au 30 septembre 2010	112
<b>12.</b>	<b>Stratégie d'investissement</b>	<b>113</b>
12.1	Objectif et politique d'investissement	113
12.2	Restrictions à l'investissement	114
12.3	Opérations majeures des exercices 2008 - 2009	115
12.4	Principaux désinvestissements projetés	119
<b>IV</b>	<b>Rapport financier</b>	<b>120</b>
<b>13</b>	<b>Rapports du Commissaire au 30 septembre 2008, 2009 et 2010</b>	<b>122</b>
<b>14</b>	<b>Situation comptable et financière arrêtée au 30 septembre 2010</b>	<b>128</b>
14.1	Etat de la situation financière	130
14.2	Compte de résultats	132
14.3	Etat des variations de capitaux propres	134
14.4	Tableau des flux de trésorerie	135
14.5	Notes explicatives pour l'exercice 2010	136
<b>15</b>	<b>Informations financières</b>	<b>161</b>
15.1	Données par action	164
15.2	Cours de bourse de WEB SCA	165
15.3	Prime et/ou décote	166
15.4	Fonds de roulement net	166
15.5	Capitaux propres et endettement	167
<b>16</b>	<b>Politique de distribution des dividendes</b>	<b>168</b>
16.1	Dividendes distribués au cours des cinq derniers exercices	168
16.2	Politique future de distribution de dividendes	169
<b>17</b>	<b>Changements significatifs de la situation financière et commerciale de WEB SCA durant le dernier exercice comptable.</b>	<b>170</b>
<b>18</b>	<b>Trésorerie et capitaux</b>	<b>171</b>
18.1	Capitaux	171
18.2	Flux de trésorerie	171
18.3	Conditions d'emprunt et structure de financement	171
18.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	171
18.5	Sources de financement attendues nécessaires pour financer les futurs investissements et les charges pesant sur les immeubles	171
<b>V</b>	<b>Document permanent</b>	<b>172</b>
<b>19</b>	<b>Renseignements généraux</b>	<b>174</b>
19.1	Historique et événements importants dans le développement des activités de WEB SCA	174
19.2	Identification de l'Emetteur	175
19.3	Structure et organisation	176
19.4	Objet social	177
<b>20</b>	<b>Contrats importants</b>	<b>179</b>
20.1	Hypothèques, garanties, sûretés	179
20.2	Contrats de bail conclus par WEB SCA en qualité de bailleur	179
20.3	Contrats d'entreprise	180
20.4	Contrats de financement	181
20.5	Contrats d'instruments de couverture	181
20.6	Contrats de services	182
<b>21</b>	<b>Politique de placement</b>	<b>183</b>
<b>22</b>	<b>Capital social et actions</b>	<b>183</b>
22.1	Capital et actions	184
22.2	Nature des actions	184
22.3	Capital autorisé	185
22.4	Actions propres	186
<b>23</b>	<b>Résumé de certaines dispositions des statuts, de la Charte de gouvernance d'entreprise et des règlements d'ordre intérieur de WEB SCA</b>	<b>186</b>
23.1	Dispositions relatives aux membres des organes d'administration, de direction et de surveillance	186
23.2	Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	187

23.3	Description des actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	187
23.4	Description des conditions de convocation et d'admission aux assemblées générales	187
23.5	Description des dispositions qui pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de contrôle.	188
23.6	Dispositions relatives aux déclarations de transparence	189
23.7	Dispositions relatives à la modification du capital	189
<b>24</b>	<b>Salariés</b>	<b>190</b>
<b>25</b>	<b>Recherche et développement, brevets et licences</b>	<b>190</b>
<b>26</b>	<b>Participations</b>	<b>190</b>
<b>27</b>	<b>Procédures judiciaires et d'arbitrage</b>	<b>191</b>
<b>28</b>	<b>Fournisseurs de services</b>	<b>192</b>
28.1	Experts immobiliers	192
28.2	Le Commissaire	192
28.3	Gestionnaires des investissements et conseillers en investissement	192
<b>29</b>	<b>Garde</b>	<b>193</b>
29.1	Banque dépositaire	193
29.2	Modalités de garde	193
29.3	Rémunération	193
<b>VI</b>	<b>Statuts</b>	<b>194</b>
<b>30</b>	<b>Statuts coordonnées</b>	<b>196</b>

# 1. Identification

<b>Nom</b>	WAREHOUSES ESTATES BELGIUM
<b>Forme juridique</b>	Société en Commandite par Actions
<b>Statut</b>	Société d'Investissement à Capital Fixe en Biens Immobiliers de droit belge
<b>Adresse</b>	29 avenue Jean Mermoz - B-6041 Gosselies
<b>Téléphone</b>	+32 71 259 259
<b>Fax</b>	+32 71 352 127
<b>E-mail</b>	info@w-e-b.be
<b>N° d'entreprise</b>	0426.715.074
<b>Date de constitution</b>	le 4 janvier 1985 sous la dénomination «Temec»
<b>Date d'admission sur Eurolist</b>	le 1 <sup>er</sup> octobre 1998
<b>Durée</b>	illimitée
<b>Capital</b>	6.700.000 € <sup>(1)</sup>
<b>Nombre d'actions</b>	2.302.791 <sup>(1)</sup>
<b>Commissaire</b>	Deloitte, représentée par M. Philip MAEYAERT
<b>Gérant</b>	Warehouses Estates Belgium S.A.
<b>Date de clôture</b>	le 30 septembre
<b>Date de paiement du dividende</b>	le 4 <sup>ème</sup> jour ouvrable suivant l'assemblée générale ordinaire
<b>Banque dépositaire</b>	Dexia Banque Belgique SA
<b>Experts immobiliers</b>	Winssinger & Associés SA

<sup>(1)</sup> Situation au 30 septembre 2010. Le capital social et le nombre d'actions n'ont pas évolué par rapport à l'exercice comptable précédent.

# Facteurs de risques

## RACK STORE CITY NORD

RN5-6041 Gosselies

- Magasin et stockage de 6.365 m<sup>2</sup>
- Bail renouvelé le 01/04/2009 pour une durée de 9 ans
- 90 places de parkings
- Parfait exemple de reconversion d'anciens bâtiments industriels ...

→ Ouvert en janvier 1996 sur 600 m<sup>2</sup>, Rack store s'étend maintenant sur près de 5.000 m<sup>2</sup> après de nombreuses extensions dont la dernière en avril 2010.

Dédié à la mode pour la femme, l'homme et l'enfant, Rack store est un concept unique en Belgique, un endroit incontournable...



## 2. Facteurs de risques

Tout investissement dans des valeurs mobilières comporte, par essence, des risques. La présente section a pour objet d'exposer certains risques relatifs à WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA (ci-après, « WEB SCA » ou la « Société » ou « l'Émetteur » ou la « Sicafi »). L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessous n'est pas exhaustive et que d'autres risques inconnus ou improbables ou dont la réalisation, à la date du présent rapport annuel, n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur WEB SCA, son activité ou sa situation financière, peuvent exister.

Afin de prendre leur décision en pleine connaissance de cause, les investisseurs sont invités à prendre en considération les risques ci-dessous, ainsi que toute autre information pertinente contenue dans le présent rapport annuel avant d'investir dans des actions de WEB SCA, afin qu'ils soient pleinement conscients du fait que ces risques pourraient entraîner une diminution de la valeur des actions de WEB SCA et, par conséquent, une perte par les investisseurs de tout ou partie de leur investissement.

### Facteurs de risques liés à l'Émetteur et à ses activités

#### Risques de dépendance vis-à-vis de personnes clés

L'indisponibilité de personnes clés dans une société comparable à WEB SCA pourrait engendrer un blocage au niveau de la bonne continuation des activités de la Société, ce qui pourrait avoir un impact négatif, à moyen ou à long terme, sur ses résultats et son activité dans son ensemble.

Parmi les risques spécifiques qui pourraient provoquer l'absence d'une personne clé de WEB SCA, figure l'interdiction d'exercer un mandat d'administrateur dont cette personne pourrait faire l'objet sur base de l'article 39

de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement. Dans le cadre d'un litige entre l'administration fiscale et M. Robert Wagner, M. Laurent Wagner et Mme Valérie Wagner, administrateurs du gérant statutaire, WEB SA, relativement au régime fiscal d'une opération de vente d'actions intervenue en 2002 entre eux et la SA Bel Is Immo (à l'époque la SA « Société Wallonne à Portefeuille ») l'administration fiscale a déposé plainte contre ceux-ci ainsi que M. Duchateaux, administrateur indépendant du gérant statutaire, WEB SA, du chef notamment de certaines infractions visées par l'article 39 de la loi du 20 juillet 2004 (faux et usage de faux et abus de confiance).

En mars 2010, suite à cette plainte, et malgré l'accord intervenu dans l'intervalle avec l'administration fiscale au terme duquel les intéressés se sont acquittés de toutes les sommes réclamées en principal, amendes, majorations et frais, et ont ainsi mis un terme définitif aux prétentions de l'administration fiscale, ceux-ci ont fait l'objet d'une citation directe à comparaitre devant la Cour d'appel de Mons, une des personnes concernées par la plainte bénéficiant d'un privilège de juridiction. Les préventions sont formellement contestées. Les faits à charge des intéressés concernent la vente d'actions leur appartenant en propre ainsi que ses répercussions au sein de la SA Bel Is Immo et ne sont pas liés à leur mandat au sein de la Sicafi. Cette procédure est par conséquent totalement étrangère à la Sicafi et à sa gestion, mais pourrait avoir pour conséquence, dans l'hypothèse d'une condamnation d'un ou plusieurs intéressés, de les contraindre à démissionner de leur fonction d'administrateur et le cas échéant de dirigeant effectif. Aucune audience n'a encore été fixée dans cette affaire.

En tout état de cause, afin d'éviter un tel blocage résultant de l'absence ou de l'incapacité d'une personne clé, WEB SCA s'est dotée d'une structure administrative et financière telle qu'elle



est parfaitement capable d'assurer la continuité de ses activités malgré l'indisponibilité de personnes clés, parmi lesquelles les membres de la famille Wagner.

### Risques liés à la détention d'une participation minoritaire

Les actionnaires de contrôle de WEB SCA détiennent plus de la moitié du capital et des droits de vote de WEB SCA. Le pourcentage de la participation majoritaire des actionnaires de contrôle et de la participation minoritaire du public a incontestablement un impact sur les processus décisionnels au sein de la Société, le contrôle de celle-ci restant aux mains des actionnaires de contrôle. La possibilité des actionnaires minoritaires d'influer sur les décisions prises en assemblée générale est réduite, ces derniers ne disposant en principe pas d'une minorité de blocage en assemblée générale et il est possible que les décisions prises ne soient pas toujours en ligne de compte avec les intérêts des actionnaires minoritaires.

### Risques de marché

#### • Risques économiques

Tout investissement comporte un certain degré de risque économique. Il en est de même pour les investissements en biens immobiliers. Les caractéristiques propres à WEB SCA, à savoir qu'elle possède un portefeuille d'immeubles diversifié (voir à cet égard le point « Risques liés aux aspects de diversification du portefeuille » ci-après), tant en termes de nombre de locataires (+/- 200), que de qualité de ces derniers, que de diversité des secteurs d'activités dans lesquels ces derniers sont actifs, que d'affectation même des immeubles que possède WEB SCA, réduisent fortement ce risque.

Il n'en reste pas moins que la crise économique a impacté négativement le marché immobilier dans son ensemble. Néanmoins, l'expert immobilier de la Société a toujours eu une approche prudente, si bien que la crise économique n'a impacté que de manière marginale la valorisa-

tion des immeubles de placement de WEB SCA en 2009, et n'a pas impacté cette valorisation en 2010. La variation de la juste valeur des immeubles de placement au 30 septembre 2010 est de 125.422,23 € contre - 59.830,54 € au 30 septembre 2009.

En période de mauvaise conjoncture économique, de nombreuses sociétés enregistrent un ralentissement de leurs activités, ce qui engendre une diminution de l'emploi et de ce fait une diminution du pouvoir d'achat. Cette baisse d'activité peut entraîner une diminution des besoins en surface locative. Au 30 septembre 2010, le taux d'occupation (sur la base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier de WEB SCA avait, selon les chiffres fournis par l'expert immobilier indépendant WINSSINGER & Associés SA, diminué de 2,73 %, passant de 96,43 % au 30 septembre 2009 à 93,70 % au 30 septembre 2010.

WEB SCA est sereine par rapport à ce léger fléchissement de son taux d'occupation global. Ce dernier s'explique par plusieurs facteurs résultant de choix stratégiques du management de WEB SCA quant à la reconversion de certains sites:

1. Site 10 : Demanet à 6041 Gosselies : Pour ce site, le taux d'occupation est tombé à 54,84 % à la date de clôture de l'exercice 2010 contre 81,46% lors de la précédente clôture annuelle. Ce site, jusqu'alors à vocation principalement industrielle, est en pleine mutation. En effet, cette réhabilitation d'anciens bâtiments industriels jusqu'alors occupés, a nécessité une première phase de démolition d'immeubles fin 2009, générant un vide locatif important. L'affectation future du projet sera commerciale, avec l'implantation de 6 surfaces de grande dimension. Un premier bâtiment a été construit au cours de l'exercice sous rubrique en vue de l'exploitation d'un supermarché sous l'enseigne « RED » (Groupe DELHAIZE). Un contrat de location a été conclu pour une durée fixe et déterminée de 27 années consécutives, qui prendront cours dès la mise à disposition complète et conforme du bâtiment, à

Intervenir lors de l'obtention du permis socio économique actuellement en cours (prévue dans le courant du 1er trimestre de l'exercice 2011). L'impact de cette première phase est déjà significatif puisque la valeur d'investissement du site a augmenté de 27,72% en un an, atteignant 6.884.000 € contre 5.390.000 € au 30 septembre 2009. Au terme de la phase 2, ce projet devrait générer une augmentation des revenus locatifs annuels de près de 670.000 €.

2. Site 1 : rue de l'Industrie 12 à 6040 Jumet : Pour ce site, le taux d'occupation est de 49,63% à la date de clôture de l'exercice 2010 suite au départ du locataire (Cediwall) fin février 2010. Un nouveau locataire (Lingerie Internationale) est entré dans les lieux début septembre 2010 et il dispose d'une option de location pour le solde du bâtiment. WEB SCA estime dès lors être en mesure de résorber le vide locatif avant la clôture semestrielle de l'exercice à venir.
3. Site 27 : avenue du Grand Vivier 26 à 6041 Gosselies : Pour ce site, le taux d'occupation est tombé à 0 % à la date de clôture de l'exercice 2010 contre 100% lors de la précédente clôture annuelle. WEB SCA n'a pas souhaité relouer le site en l'état après le départ du locataire (Véranda Confort) le 31 août 2010, estimant le site trop vétuste pour y développer une nouvelle activité commerciale. Ce bâtiment sera donc à brève échéance démoli en vue de la construction de 2 nouvelles surfaces commerciales de 1.500 m<sup>2</sup> chacune, pour lesquelles une demande de permis d'urbanisme est en cours. Des baux ont d'ores et déjà été signés avec des enseignes nationales et internationales. Ce projet devrait générer une augmentation des revenus locatifs annuels de près de 300.000 € dans le courant du second semestre de l'exercice 2011.

L'impact de ces projets sur le vide locatif est de 3,54%.

## • Risques liés au marché immobilier

Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles que possède WEB SCA sont fortement influencés par l'offre et la demande sur les marchés immobiliers acquisitifs et locatifs.

Étant donné que l'évolution de l'offre et de la demande en immobilier est influencée par la conjoncture économique générale, la dégradation des principaux indicateurs macro-économiques belges est susceptible d'affecter le niveau d'activité et les perspectives de développement de WEB SCA. L'activité de WEB SCA subit en effet l'influence des cycles économiques, étant donné que ceux-ci ont un impact indirect sur les investissements et les locations du secteur privé dans le secteur immobilier.

Les principaux risques auxquels WEB SCA est confrontée tiennent au taux d'occupation de ses immeubles, à l'évolution de ses revenus locatifs et de la valeur de son portefeuille immobilier.

## Risques liés au patrimoine immobilier

### • Risques sur les revenus locatifs

WEB SCA est exposée au risque de la perte de revenus locatifs liée au départ de locataires à l'occasion d'une échéance. La durée résiduelle moyenne des baux de WEB SCA est à cet égard d'un peu plus de 6 ans, ce qui atténue fortement ce risque. Cette durée résiduelle moyenne est calculée de la manière suivante : pour chaque client individuel, WEB SCA prend la durée résiduelle par locataire en fonction de la date du dernier renouvellement du bail, rapporté au nombre de contrats de bail.

Le tableau ci-dessous donne un récapitulatif de la durée des baux de l'ensemble des locataires.

Durée des baux	Nombre	Pourcentage
1 mois	1	0 %
3 mois	2	0,04 %
6 mois	6	0,22 %
1 an	18	0,44 %
2 ans	1	0,48 %
3 ans	9	1,09 %
4 ans	1	3,38 %
6 ans	2	2,85 %
9 ans	135	57,23 %
12 ans	2	1,52 %
16 ans	1	0,46 %
18 ans	6	4,29 %
20 ans	2	6,44 %
27 ans	15	16,62 %
36 ans	5	4,95 %
<b>Total :</b>	<b>206</b>	<b>100 %</b>

En outre, compte tenu de la diversification de l'immobilier dans lesquels WEB SCA investit, le risque de résiliation de baux est reporté sur un grand nombre de locataires (plus de 200) et sur une importante diversification de l'activité de chacun de ses locataires (industriel, bureaux et retail).

Depuis un certain nombre d'années, et sans préjudice des contrats plus anciens qui ne le prévoient pas expressément, lors de la signature d'un bail, une garantie locative est, en règle générale, prévue contractuellement et ce, avant l'entrée dans les lieux par le preneur. Cette garantie locative est équivalente à 3 mois de loyer. Dans certains cas, WEB SCA obtient également des garanties d'une autre nature, comme une garantie de la maison-mère du preneur des immeubles donnés à bail par WEB SCA.

Un suivi très rigoureux des créances clients est assuré mensuellement par la direction administrative, afin de s'assurer de leur solvabilité.

Après 2 rappels restés infructueux, et une mise en demeure, le dossier est remis au conseil juridique de WEB SCA qui se charge d'entamer

une procédure juridique afin de faire constituer cette garantie.

#### • Risques liés aux aspects de diversification du portefeuille

Lors de l'introduction en bourse de WEB SCA, la CBFA a octroyé à WEB SCA une dérogation sur base de l'article 43 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, relativement au site «City-Nord». Ce dernier représentait en effet plus de 20 % des actifs totaux de WEB SCA. Ce site représente aujourd'hui 34,18% des actifs totaux de WEB SCA, si bien que WEB SCA a toujours besoin de cette dérogation aux prescriptions de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières. Aussi longtemps que WEB SCA ne répondra pas à ces prescriptions et devra bénéficier de la dérogation susmentionnée, son taux d'endettement devra rester inférieur à 33%

#### • Risque de vide locatif

Le taux d'occupation reste sensible à la conjoncture. WEB SCA gère activement sa base de clients afin de minimiser la vacance locative et la rotation des locataires dans son portefeuille immobilier.

Outre un suivi régulier et proactif de l'état locatif général de l'ensemble du patrimoine immobilier de WEB SCA, l'équipe en charge de la gestion des immeubles est responsable du traitement rapide des plaintes des locataires, alors que l'équipe commerciale entretient des contacts réguliers avec les locataires afin de leur offrir des alternatives au sein du portefeuille quand ils en expriment le besoin. Bien que cette activité soit fondamentale pour la protection des revenus locatifs, elle a peu d'impact sur le prix auquel un immeuble libre peut être loué, dans la mesure où ce prix dépend des conditions de marché.

Malgré ces mesures, il ne peut être totalement exclu que WEB SCA ne doive faire face à un vide locatif important.

Le taux d'occupation sur base annuelle, au 30 septembre 2010, est de 93,70 %. Une diminution de 1 % de ce taux aurait un impact négatif de +/- 110.000 € sur le résultat immobilier de WEB SCA.

#### • Risques propres à l'investissement immobilier

Tout investissement immobilier comporte un certain degré de risque. Il en est de même pour les investissements en immobilier titrisé. L'investissement dans une sicafi possédant un portefeuille diversifié de biens immobiliers offre toutefois une certaine répartition de ce risque.

Les principaux risques liés à un investissement en biens immobiliers résident dans l'évolution de l'offre et de la demande sur le marché acquisitif, l'évolution de l'offre et de la demande sur le marché locatif, et l'obsolescence du bien immobilier sur le plan technique.

Ces différents facteurs peuvent être à l'origine de variations positives ou négatives des valeurs immobilières, du taux d'occupation du portefeuille immobilier ou des frais de maintenance et de rénovation de WEB SCA.

Il faut aussi signaler que :

- les loyers sont indexés, ce qui signifie que les revenus locatifs d'une sicafi évoluent avec l'inflation ;
- l'investissement dans une sicafi est normalement considéré comme un investissement à moyen ou long terme pour une durée de minimum 2 ans ;
- s'agissant d'une valeur cotée en bourse, l'action WEB SCA fluctue également en fonction du marché boursier.

Le Conseil d'Administration et l'équipe de management de WEB SCA s'efforcent d'apporter constamment une valeur ajoutée élevée au portefeuille de la Sicafi, par la qualité de sa gestion commerciale et technique, ainsi que par la sélection rigoureuse des nouveaux investissements et l'analyse fine des opportunités en matière de désinvestissement.

#### • Risque d'inflation

Les loyers ou redevances étant indexés annuellement en fonction de l'évolution de l'indice santé ou de l'indice des prix à la consommation, WEB SCA est faiblement exposée au risque d'inflation dans un contexte de stagnation des taux d'intérêts et donc d'inflation modérée.

La plupart des contrats de location incluent des clauses ayant pour but de limiter les effets négatifs pour la société en cas de variation négative de l'index.

Le risque d'inflation auquel WEB SCA est exposée tient essentiellement au fait que les coûts auxquels elle doit faire face peuvent être indexés sur une autre base que l'indice-santé et évoluer plus rapidement que le montant des loyers.

En effet, dans un contexte de hausse des taux d'intérêt nominaux, une inflation négative entraîne une hausse des taux d'intérêt réels. Cette hausse engendre une augmentation des charges financières plus rapide que l'indexation des revenus. Comme évoqué dans le point « Risque liés aux crédits », WEB SCA a pris certaines mesures pour se couvrir contre ce type de risques.

#### • Risques de sinistres

WEB SCA est exposée aux risques de survenance de sinistres majeurs dans ses immeubles.

Pour atténuer ce risque, les immeubles sont couverts par des assurances. Les bâtiments sont couverts contre les risques d'incendie, tempête, grêle, dégâts des eaux, bris de vitrage,

responsabilité civile immeuble, conflits du travail, attentats, fumées, heurts de véhicules, risques électriques.

Le risque que les bâtiments soient détruits par le feu ou d'autres calamités est assuré pour une valeur totale de reconstruction de 145.717.074 € au 30 septembre 2010. Cette assurance couvre 108,05 % de la juste valeur du patrimoine immobilier de WEB SCA, qui s'élève à 134.858.558 €. Ce montant reprend le montant des capitaux pour les bâtiments ainsi que le contenu éventuel indexé périodiquement selon l'indice Abex <sup>1</sup> (indice de référence= indice au 1er janvier 2010, soit 670).

Une limite d'intervention générale est prévue. Elle s'élève au 30 septembre 2010 à 14.955.357 € par site et par sinistre assuré (la liste des sites assurés étant reprise dans l'annexe à la police).

Les garanties « chômage immobilier » occasionné par un sinistre jusqu'à la reconstruction, « frais de conservation et de déblais », « recours des locataires ou occupants », « recours des tiers » sont assurés globalement à concurrence de 10 % des montants assurés sur l'ensemble des rubriques du dommage matériel.

En outre, tout nouvel investissement d'un montant inférieur ou égal à 12.500.000 € bénéficie d'une couverture automatique (soumise aux mêmes conditions que celles décrites ci-dessus) à concurrence de 100% de la valeur de l'immeuble, moyennant une régularisation trimestrielle. Au-delà de ce montant, la déclaration doit être faite immédiatement.

#### • Risques de dégradation des immeubles

WEB SCA est exposée au risque de dépréciation de ses immeubles à la suite de l'usure résultant

de leur utilisation par ses locataires, pouvant engager des coûts opérationnels.

Les coûts opérationnels directs dépendent essentiellement de 2 facteurs :

1/ l'âge et la qualité des immeubles déterminent le niveau des dépenses d'entretien et de réparation. Ces dépenses font l'objet d'un suivi par l'équipe de gestion des immeubles, tandis que l'exécution des travaux est sous-traitée à l'extérieur ;

2/ le niveau de vacance locative et la rotation des locataires déterminent le niveau des dépenses pour l'espace non loué, les frais de location, les coûts de remise à neuf, les remises accordées aux nouveaux clients, autant d'éléments que la gestion commerciale active du portefeuille a pour but de minimiser.

Périodiquement, une revue des travaux de maintenance préventive et corrective à réaliser est effectuée. Ainsi, en fonction de l'échéance des baux et de l'état des immeubles, WEB SCA met en place des programmes de rénovation importants. Lors de l'exercice clôturé au 30 septembre 2010, la galerie située dans le retail park City-Nord a fait l'objet d'importants travaux de réhabilitation détaillés dans la note 4 aux états financiers de WEB SCA au 30 septembre 2010. Pour l'exercice à venir, plusieurs projets sont à l'étude, lesquels sont énumérés dans la note 32 du chapitre 14 « situation comptable et financière arrêtée au 30 septembre 2010 » du présent Rapport financier annuel.

Les projets de construction et de remise à neuf des immeubles sont par ailleurs conçus, étudiés et contrôlés par l'équipe interne de gestion, avec pour objectif de les terminer dans les temps et le budget impartis. La non-réalisation de ces travaux pourrait rendre les actifs de WEB SCA moins attractifs à moyen et long termes.

<sup>(1)</sup> L'index ABEX (Association Belge des Experts) reflète l'évolution du coût de la construction d'habitation et de logements privés (1914, index ABEX = 1). L'index ABEX reflète une moyenne nationale et l'évolution de cette moyenne pour une période déterminée.

- **Risques liés à l'évolution de la juste valeur des immeubles de placement**

WEB SCA est exposée au risque de variation de la juste valeur de son patrimoine, telle qu'elle résulte des expertises indépendantes qui sont réalisées par le bureau d'expertises immobilières indépendant WINSSINGER & Associés SA, ce qui a une incidence sur le résultat net, sur la valeur intrinsèque par action et sur le ratio d'endettement de WEB SCA. Une variation de 1% du patrimoine immobilier a un impact de l'ordre de 0,3 % sur le ratio d'endettement. Elle a également un impact de l'ordre de 1,3 millions € sur le résultat net et de 0,59 € sur la valeur intrinsèque par action.

- **Risques liés à l'évolution de la réglementation**

L'évolution de la réglementation, notamment en matière locative, environnementale, urbanistique et fiscale, et les obligations nouvelles susceptibles d'en résulter pour WEB SCA, pourraient avoir un impact sur la rentabilité de celle-ci et sur la valeur de son patrimoine.

Il en va de même pour les modifications susceptibles de survenir dans la législation applicable aux sicafi, et notamment en cas de modification de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement ou de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

- **Risques liés à la perte de statut de sicafi**

En cas de perte d'agrément du statut de sicaf immobilière, ce qui supposerait des méconnaissances graves et persistantes par WEB SCA des dispositions de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et/ou de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières (ou des dispositions légales ou réglementaires qui les remplaceraient à l'avenir) ou que le pourcentage de titres

répandus dans le public tombe en-dessous du seuil de 30%, WEB SCA perdrait non seulement le bénéfice de son régime fiscal favorable mais surtout, la continuité de ses activités serait menacée.

En outre, une perte d'agrément entraînerait l'obligation, pour WEB SCA, de rembourser anticipativement les crédits qu'elle a souscrits (clause de remboursement anticipé prévue dans les conventions).

WEB SCA considère ce risque comme purement théorique, étant donné qu'elle veille au respect de ses obligations.

- **Risques liés aux opérations de fusion, aux acquisitions, aux transformations et aux ventes d'actifs immobiliers**

Certains immeubles faisant partie du portefeuille immobilier de WEB SCA, ont été acquis dans le cadre d'absorptions de sociétés ou d'acquisitions d'actions. Conformément au Code des sociétés, en cas de fusion ou de scission par absorption, l'ensemble du patrimoine actif et passif (fusion) ou des immeubles apportés avec les contrats et dettes, charges et risques y relatifs (scission) est transféré à WEB SCA; en cas d'acquisition d'actions, WEB SCA supporte, au prorata de sa participation dans la société acquise, le passif de cette société.

Même si WEB SCA a pris les précautions d'usage dans ce type d'opérations, il ne peut cependant être exclu que des passifs, non repris dans les comptes de ces sociétés, aient été transférés à WEB SCA à l'occasion de ces opérations. WEB SCA court par ailleurs le risque de découvrir des vices ou défauts relatifs aux actifs immobiliers acquis qui pourraient en affecter la juste valeur ou la valeur de revente éventuelle.

Afin de s'en préserver au maximum, WEB SCA fait appel à du personnel externe spécialisé dans l'identification de ces risques et leur gestion. Chaque acquisition fait l'objet d'une « due

diligence » des aspects juridiques, comptables, fiscaux et environnementaux. Malgré ces précautions, il est possible que certains problèmes juridiques, comptables, fiscaux ou environnementaux subsistent et entraînent des investissements supplémentaires et un surcoût non prévu initialement.

De plus, lors de la transformation ou de la vente d'un bien immobilier, il est possible que, en raison de changements intervenus dans le marché en général (par exemple suite à une baisse de taux d'intérêt ou une augmentation des prix des matières premières) ou dans le marché immobilier (par exemple une modification de la loi en matière de T.V.A. ou de taxes) les coûts dépassent le niveau projeté par l'équipe de management de WEB SCA. Ces surcoûts pourraient avoir pour effet de réduire la marge bénéficiaire anticipée et donc les résultats d'exploitation de WEB SCA, ce qui pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière et/ou les résultats de cette dernière.

#### • Risques liés aux autorisations administratives

La mise en œuvre des projets d'extension du portefeuille est tributaire de l'obtention des permis et autorisations administratives relatives à la législation en vigueur, notamment aux niveaux urbanistique, environnemental, social et économique.

L'équipe de management de WEB SCA suit les dossiers en cours de manière journalière afin d'obtenir les autorisations dans les plus brefs délais.

Certains terrains ont par ailleurs été acquis dans le cadre de la loi du 30 septembre 1970 sur l'expansion économique. Les actes d'acquisition de ces parcelles contiennent des clauses imposant à l'acquéreur le maintien d'une certaine activité économique sur le site et soumettent certains types d'opérations à l'accord de l'Intercommunale pour la Gestion

et la Réalisation d'Etudes Techniques et Economiques (IGRETEC).

La multiplication de ces procédures nécessite une formation permanente, à laquelle l'équipe de management de WEB SCA est attentive. Dans les cas complexes, elle a recours à l'avis d'experts en la matière.

La complexité de ces démarches a sans aucun doute une répercussion sur la durée d'obtention des autorisations. Cet élément est pris en compte lors de la signature des nouveaux contrats de location afin de maintenir la confiance des clients, ainsi que lors de l'acquisition de nouveaux bâtiments. Toutefois, des difficultés liées à l'obtention des autorisations administratives requises pourraient avoir un impact financier pour WEB SCA.

#### • Risques liés aux changements d'affectation des immeubles

Si des circonstances imposent une nouvelle affectation à un immeuble, comme par exemple lorsque l'immeuble est loué à un locataire exerçant une activité différente de celle exercée par le précédent locataire, tant WEB SCA que les occupants de l'immeuble concerné pourraient être tenus de solliciter la modification des permis délivrés. Or, leur obtention s'avère souvent difficile, si bien que des immeubles pourraient être vides alors que des candidats à leur location existent bel et bien.

Dans de tels cas, le management de WEB SCA s'efforce de limiter les risques en formulant des prévisions réalistes lors de la signature du bail et en y insérant des conditions suspensives quant à leur obtention ou non, en évitant le paiement d'une indemnité quelconque en cas de non obtention.

En outre, préalablement à la signature d'une nouvelle convention soumise à ces risques, une attention particulière est apportée à la vérification de la compatibilité de l'activité

envisagée avec l'affectation du terrain au plan de secteur.

Enfin, les éventuelles nuisances ou retombées (charroi, nuisances auditives, gestion des déchets, égouttage, ...) qui seraient générées par cette modification sont examinées dans un contexte global, en vue d'éviter des démarches vaines et d'exposer WEB SCA à des frais inutiles. WEB SCA n'a pas souscrit de police d'assurances couvrant l'éventuelle perte de revenus pouvant en résulter. Par conséquent, des difficultés liées au changement d'affectation d'immeubles pourraient avoir un impact financier pour WEB SCA.

#### • Risques liés aux gros travaux potentiels

Avec le temps, de gros travaux sont susceptibles de devoir être réalisés sur les biens immobiliers composant le portefeuille de WEB SCA. La non-réalisation de ces gros travaux de rénovation pourrait rendre les actifs de la Société moins attractifs à moyen et long termes. Vu le bon état des biens immobiliers composant l'actuel portefeuille de WEB SCA, ce risque est actuellement minime.

#### • Risques liés aux cocontractants de WEB SCA

En tant que commettant, WEB SCA est tenue selon l'article 30 bis de la loi du 27 juin 1969 révisant l'arrêté-loi du 28 décembre 1944 concernant la sécurité sociale des travailleurs, de vérifier si le fournisseur est en ordre au niveau de ses cotisations ONSS et au niveau de ses impôts. Cette vérification est effectuée via le site de la sécurité sociale par l'introduction du numéro de T.V.A. de l'entrepreneur. Sont donc annexés à chaque facture deux documents reprenant la situation actuelle du fournisseur et une mention spéciale signifiant ou non une retenue. En cas de retenue, le montant versé à l'ONSS et/ou aux impôts doit se faire au même moment que la partie versée au fournisseur concerné. Après chaque paiement, ces documents sont répertoriés et classés afin

d'apporter la preuve de la vérification, en cas de contrôle. Ce risque est donc insignifiant dans le cas de WEB SCA.

#### • Risques de construction et risques miniers

Le sous-sol de la région de Charleroi a été abondamment exploité par l'industrie charbonnière. Les biens immobiliers de WEB SCA sont majoritairement répartis dans la région carolorégienne.

Malgré qu'il n'existe plus depuis la fin des années 1970 d'exploitations souterraines de charbon en activité, le danger peut toujours provenir localement de la présence d'anciennes galeries ou d'anciennes exploitations mal remblayées proches de la surface à bâtir, ou encore de l'existence d'anciens puits de mines mal remblayés et non répertoriés sur carte.

Aussi, lors de la mise en route de tout nouveau chantier, afin d'éviter tout problème d'instabilité et de préciser les mesures de prévention qu'il faut mettre en place, une étude géotechnique est réalisée en cas de doute.

PPar ailleurs, en cas de présence d'un puits de mine, WEB SCA est très attentive au respect des zones non aedificandi autour dudit puits telles qu'imposées par la « Cellule sous sol et géologie de la Région Wallonne », ainsi que par des dispositions relatives à la construction, tel que le renforcement du bâtiment afin qu'il puisse résister à un affaissement localisé et soudain du sol, sans subir trop de dégradations, le temps de procéder à des travaux éventuels de consolidation et de remise en état.

Par ailleurs, le pouvoir portant du sol est systématiquement analysé avant toute nouvelle construction.

#### • Risques liés à la pollution des sols

WEB SCA détient des bâtiments situés dans une région qui témoigne d'une importante activité



industrielle et sidérurgique. Plusieurs sites accueillait jadis des activités potentiellement polluantes. WEB SCA n'est en principe pas responsable de cette pollution, par définition historique. Néanmoins, depuis la modification de la législation sur la pollution des sols, WEB SCA est particulièrement attentive à cette problématique et veille, à ce que la rédaction des contrats d'achat, d'apport, de fusion, de scission partielle ou toute autre opération du même type conclu par elle, aborde ces aspects de manière adéquate. Une due diligence au niveau de la pollution du sol est, selon les cas, également effectuée. Malgré ces mesures, il ne peut être totalement exclu que WEB SCA doive prendre des mesures pour assainir les sols de biens immobiliers qu'elle détient.

Dans l'éventualité où l'activité du locataire serait polluante, WEB SCA s'assure contractuellement que la responsabilité incombe au preneur.

Par ailleurs, la législation en vigueur dans les trois Régions prévoit que tout transfert d'immeuble soit accompagné de procédures complexes et voraces en temps, susceptibles d'engendrer des dépenses d'examen et d'analyse.

#### • Risques liés aux permis d'environnement

Les locataires disposent, selon leurs activités, de permis d'environnement indispensables à l'exploitation de leur établissement. WEB SCA n'est contractuellement pas responsable de l'obtention et/ou de l'adaptation des dits permis. Cependant, elle veille à s'assurer du respect des permis obtenus par ses locataires.

#### • Risques liés à l'amiante

A la connaissance de WEB SCA, les biens faisant partie du patrimoine de WEB SCA ne sont pas concernés par ce risque. Lors de travaux importants de réhabilitation d'anciens bâtiments, une étude préalable est réalisée. Si cette étude venait à révéler la présence

d'amiante, il serait fait appel à une société spécialisée afin d'assainir le site.

#### • Risques informatiques

Des risques informatiques peuvent provenir de l'informatisation de WEB SCA et de la nécessaire ouverture des systèmes à l'Internet. WEB SCA a donc choisi d'identifier les moyens qui existent pour les circonscrire et les minimiser. Pour ce faire, elle a mandaté un sous-traitant chargé de mettre en place des outils de sécurisation efficaces répartis sur 4 axes différents :

- 1) **Connexion internet** : un pare-feu matériel est installé directement sur la ligne internet qui permet de filtrer les connexions entrantes et sortantes.
- 2) **Protection des ordinateurs** : un antivirus, antispyware, pare-feu et anti spam ont été installés sur chaque ordinateur et serveur connectés sur le réseau informatique.
- 3) **Sauvegarde et perte de données** : les disques durs des serveurs sont sauvegardés quotidiennement et de manière automatisée sur des disques durs indépendants.
- 4) **Mises à jour** : des mises à jour des logiciels utilisés sont faites de manière hebdomadaire pour maintenir le système informatique à jour.

#### Risques financiers

##### • Risques de défaillance financière des locataires

WEB SCA est exposée aux risques liés à la défaillance financière de ses locataires.

Lors de la signature d'un nouveau contrat de bail, une avance correspondant à 3 mois de loyer, ou toute autre forme de sûreté, telle qu'un cautionnement par une société liée ou une garantie bancaire, est généralement demandée aux locataires. De plus, les loyers sont généralement payables anticipativement, sur

une base mensuelle, trimestrielle ou annuelle. Une provision trimestrielle est également demandée pour les charges locatives privatives et les taxes incombant contractuellement aux locataires.

Les réductions de valeur actées sur créances douteuses représentent, sur l'exercice 2010, 1,16 % des revenus locatifs totaux, soit 126.488 € (voir la note 5 aux comptes annuels de WEB SCA au 30 septembre 2010).

Le risque de résiliation est porté sur un grand nombre de locataires différents et sur des activités économiques diversifiées. Aucun immeuble représentant plus de 5 % de la valeur totale du portefeuille n'est donné en location à un seul locataire. Ce risque peut donc être considéré comme limité.

En ce qui concerne les impayés, WEB SCA bénéficie de son positionnement dans le secteur «moyen supérieur» du marché (WEB SCA bénéficie de nombreux locataires de renom, parmi lesquels les groupes internationaux représentant 31 % de son portefeuille) et de la multiplicité de ses locataires.

#### • Risques liés aux taux d'intérêt

En général, WEB SCA a contracté l'ensemble de ses lignes de crédit à taux flottant, afin de bénéficier de taux court terme relativement bas. Afin d'assurer une stabilité de ses charges financières et de se prémunir d'une éventuelle augmentation des taux d'intérêt, WEB SCA a couvert 63,34 % de son endettement en souscrivant à des contrats de type « SWAP » auprès de BNP Paribas Fortis SA et de DEXIA Banque SA (voyez à ce sujet la note 11 relative aux états financiers de WEB SCA clôturés au 30 septembre 2010).

Ces couvertures permettent à WEB SCA d'échanger le taux flottant contre un taux fixe.

En raison de l'évolution des taux d'intérêts sur le marché, BNP Paribas Fortis SA ou DEXIA Banque SA pourraient souhaiter ne pas continuer la couverture susmentionnée (résiliable tous les trois mois par les banques). Dans ce cas, WEB SCA perdrait sa couverture. La proposition de prévoir une fourchette d'intérêts a été discutée au sein du Conseil d'Administration de WEB SCA. L'idée n'a finalement pas été retenue.

En l'absence de ces couvertures, une augmentation de 0,25 % des taux d'intérêts bancaires augmenterait les charges financières de WEB SCA d'environ 90.000 €.

Le coût de ces couvertures de taux était de 713.181 € pour l'exercice clôturé le 30 septembre 2010. Il n'y a eu aucune prime d'option. Une charge de 645.251 € a été prise en compte de résultat car, suite à la dégradation des taux d'intérêts observée depuis la clôture précédente, la juste valeur des instruments de couvertures de taux est passée de -1.757.283 € au 30 septembre 2009 à - 2.402.534 € au 30 septembre 2010.

#### • Risques liés aux contreparties bancaires

La conclusion d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution. WEB SCA ne disposant actuellement d'aucune trésorerie placée, outre un compte bloqué en faveur de ses actionnaires sur lequel se trouvent les coupons échus non payés, la position en cash déposée dans une institution financière est par définition relativement limitée, voir même inexistante chez WEB SCA (soit 0 € au 30 septembre 2010).

A l'heure actuelle, WEB SCA fait appel à différentes banques de référence pour assurer une certaine diversification de l'origine de ses financements et de ses couvertures de taux, tout en portant une attention particulière au rapport qualité-prix des services fournis. WEB SCA a une relation d'affaires avec 3 banques : DEXIA Banque SA, ING SA et BNP Paribas Fortis SA.

### • Risques liés aux covenants des contrats de financement

Certaines des conventions de financement liant WEB SCA imposent d'obtenir l'accord préalable de la banque avant toute cession d'immeuble.

### • Risques liés aux liquidités de WEB SCA

WEB SCA est exposée au risque d'une insuffisance de trésorerie qui résulterait du non-renouvellement ou de la résiliation de tout ou partie de ses contrats de crédit et/ou de l'éventuel non paiement de tout ou partie des loyers. L'existence d'une couverture SWAP crée également des besoins de liquidité variable qui influencent les liquidités de WEB SCA.

WEB SCA veille à diversifier sa collaboration avec le monde financier. C'est dans cet objectif que WEB SCA s'est tournée vers différentes banques afin d'obtenir ses lignes de crédit au meilleur taux, lesquelles, au 30 septembre 2010, s'élevaient à 42.000.000 €. WEB SCA n'a pas l'intention de faire appel à de nouvelles lignes de crédit dans un avenir proche.

Au 30 septembre 2010, ces différentes lignes de crédit ont été utilisées à concurrence de 93,98 %. Le taux d'endettement de WEB SCA reste ainsi parmi les plus bas du marché, en s'établissant à 29,92 %, calculé sur base de l'article 6 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques, et modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

	<b>30/09/2010</b>
1. Straight Loan Banque DEXIA Banque SA	30.670.000 €
2. Straight Loan Banque I.N.G. SA	5.000.000 €
3. Straight Loan Banque B.N.P. Paribas Fortis SA	3.800.000 €

Pour rappel, le taux d'endettement de WEB SCA ne peut dépasser le seuil des 33 % en raison de la dérogation à l'article 43 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières obtenue par WEB SCA et évoquée ci-avant.

### • Risques de change

WEB SCA ne possède des immeubles qu'en Belgique et tous les baux sont en euros. WEB SCA n'est par conséquent pas soumise à un risque de change.

# 3. Personnes responsables

## Déclaration

Conformément à l'article 12 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 et au point 1.1 de l'annexe I du Règlement (CE) n°809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 mettant en œuvre la directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les informations contenues dans les prospectus, la structure des prospectus, l'inclusion d'informations par référence, la publication des prospectus et la diffusion des communications à caractère promotionnel, le présent rapport est établi sous la responsabilité de Warehouses Estates Belgium SA (ci-après, « WEB SA » ou le « Gérant »), ayant son siège social avenue Jean Mermoz, 29 à 6041 Charleroi (Gosselies), Belgique, laquelle atteste qu'à sa connaissance:

- Les états financiers résumés, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Sicafi ;

- Le rapport de gestion contient un exposé fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation de la Sicafi, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée ;
- Après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le document d'enregistrement sont, à sa connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Toute information complémentaire peut être obtenue sur simple demande en téléphonant au 071/259.253, ou par fax au 071/352.127 ou par courrier électronique à l'adresse suivante: [info@w-e-b.be](mailto:info@w-e-b.be).

## 4. Chiffres clés

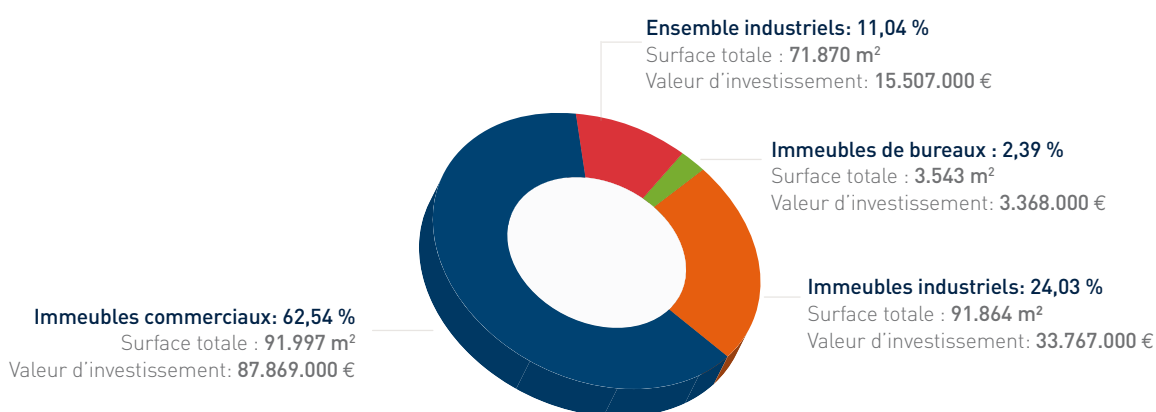
### Résultats annuels de l'exercice 2010

	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010	EVOLUTION entre le 30/09/2009 et le 30/09/2010
Fonds propres (en €)	91.475.563	91.388.268	91.346.933	- 0,05 %
Taux d'endettement	22,22 %	26,47 %	29,92 %	+ 3,45 %
Taux d'occupation	94,05 %	96,43 %	93,70 %	-2,73 %
Revenus locatifs (en €)	9.582.702	10.631.164	10.882.636	+ 2,37 %
Résultat d'exploitation avant résultat / portefeuille (en €)	7.954.992	8.654.344	8.677.071	+ 0,26 %
Résultat distribuable <sup>(1) (2)</sup> (en €)	6.945.548	7.921.705	7.499.399	- 5,33 %
Dividende net distribué (en €)	2,25	2,56	2,56 <sup>(3)</sup>	+ 0 %
Résultat net (en €)	15.582.968	6.008.328	6.894.130	+ 14,74 %
Valeur d'investissement du portefeuille (en €)	122.666.000	132.755.000	140.511.000	+ 5,84 %
Juste valeur des immeubles de placement (en €)	118.033.301	127.318.873	134.858.558	+ 5,92 %

### Evolution du dividende brut distribué

	2006	2007	2008	2009	2010
Montant Brut par action (en €)	2,41	2,47	2,65	3,01	3,01 <sup>(3)</sup>
Montant Net par action (en €)	2,05	2,10	2,25	2,56	2,56 <sup>(3)</sup>
Cours de bourse à la date de clôture (en €)	39,80	37,00	35,51	37,84	43,70
Cours de bourse annuel moyen <sup>(4)</sup> (en €)	36,50	38,56	37,63	34,64	39,94
Rendement Brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse <sup>(5)</sup>	6,61%	6,41%	7,04%	8,69%	7,54%
Return Brut non actualisé <sup>(6)</sup>	17,17%	-0,63%	3,01%	15,26%	23,03%
Pourcentage distribué par rapport aux résultats <sup>(7)</sup>	80,28%	87,51%	87,76%	87,55%	92,48%

### Répartition du patrimoine au 30 septembre 2010



<sup>(1)</sup> Résultat net corrigé tel que calculé sur base de l'article 7 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, dont l'obligation de distribution ne s'applique qu'en cas de résultat net positif.

<sup>(2)</sup> Résultat net de la période hors variation de la juste valeur des instruments financiers (reprise dans le poste "Autres charges financières"), hors résultat sur vente d'immeubles de placement, hors variation de la juste valeur des immeubles de placement et hors réductions et reprises de réductions de valeurs sur créances commerciales.

<sup>(3)</sup> Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 14 décembre 2010.

<sup>(4)</sup> Cours de clôture journalier divisé par le nombre de jours de cotation du 1<sup>er</sup> octobre 2009 au 30 septembre 2010 pour l'exercice 2010.

<sup>(5)</sup> Montant brut par action divisé par le cours de bourse annuel moyen.

<sup>(6)</sup> Variation du cours de bourse de l'exercice majoré du rendement brut sur la moyenne du cours de bourse de l'exercice.

<sup>(7)</sup> Calculé conformément à l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

# Lettre aux actionnaires

Naviguant toujours dans un contexte économique encore assez difficile, nous présentons pourtant une certaine hausse encourageante de l'activité économique du secteur dans lequel WEB SCA est investie.

Les résultats opérationnels repris et détaillés dans le présent rapport financier annuel témoignent à nouveau d'une gestion efficace et prudente.

WEB SCA continue en effet de bénéficier de la confiance du marché, comme le reflète l'excellente performance de son cours de bourse lors de l'exercice 2010.

Malgré un taux d'occupation ayant subi une légère baisse, résultant du fait que notre équipe de management a décidé de réhabiliter d'anciens bâtiments industriels devenus vétustes, les revenus locatifs affichent une hausse de 2,37 %, générant ainsi une légère progression du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille.

La mise à disposition dès le 4<sup>ème</sup> trimestre 2010 de certaines nouvelles constructions devrait résorber en partie le vide locatif de l'exercice sous rubrique.

Le résultat net de l'exercice écoulé affiche quant à lui une hausse spectaculaire de plus de 15 %, liée notamment à la variation de la valorisation des instruments de couvertures de taux de WEB SCA (dont la juste valeur est influencée par le niveau actuellement peu élevé des taux d'intérêt). L'exercice écoulé a enregistré une diminution de 645.251 € de cette juste valeur, alors que l'exercice précédent avait enregistré une diminution de 1.604.133 € de cette juste valeur.

La juste valeur des immeubles de placement bénéficie elle aussi d'une belle progression, s'élevant à 134.858.558 € au 30 septembre 2010, évolution confirmée par la valeur d'investissement de notre portefeuille déterminée par l'expert immobilier WINSSINGER & Associés SA à 140.511.000 €.

Les investissements réalisés au cours de l'exercice écoulé ont été programmés et suivis avec prudence, privilégiant la constitution d'un portefeuille stable, créateur de valeur et de croissance à long terme et produisant des revenus en adéquation avec notre politique de dividende, tout en maintenant notre patrimoine en parfait état locatif.

WEB SCA a ainsi acquis cette année plus de 7.500 m<sup>2</sup> de nouveaux bâtiments, pour une juste valeur de près de 3.770.000 €, tout en investissant plus de 3.650.000 € dans ses propres bâtiments.

Afin de poursuivre son expansion et sa diversification, 4 projets ont été identifiés et devraient se concrétiser dès le début du prochain exercice. Nous estimons pouvoir profiter de ces opportunités d'accroissement de notre patrimoine dans des conditions particulièrement favorables pour nos actionnaires, tout en ayant pris soin d'évaluer les risques auxquels nous sommes confrontés.

Ces investissements contribueront sans aucun doute à la rentabilité future de notre entreprise.

Le Conseil d'Administration a nommé un Comité d'Audit.

Lors de l'exercice 2010, il n'y a pas eu d'opérations pouvant générer des conflits d'intérêts au sens de l'article 523 et ou 524 du Code des sociétés.

L'un de nos locataires a levé l'option d'achat octroyée lors de la signature du bail en 2007. La transaction est conclue à un montant supérieur à celui de l'expertise, la vente générant donc une plus value.

Au vu de ce qui précède et conformément à ce qui avait été annoncé, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire de ce 14 décembre 2010 la distribution d'un dividende brut de 3,01 €<sup>(1)</sup> représentant un rendement brut de 7,54 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle, soit 39,94 €.

Afin de distribuer le dividende proposé représentant 6.935.464,66 €<sup>(2)</sup>, la somme de 41.335,00 € sera prélevée du poste « résultats reportés des exercices antérieurs » et ajoutée au résultat net de l'exercice soit 6.894.129,66 €.

Ce dividende correspond à 92,48 % du résultat sur lequel porte une obligation de distribution<sup>(3)</sup> (minimum 80 %) déterminée conformément à l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

Malgré la crise du secteur financier et la détérioration récente du climat économique général, il n'y a pas eu depuis la date de clôture de l'exercice d'événements ni d'éléments qui soient de nature à modifier de manière significative les comptes annuels arrêtés au 30 septembre 2010.

Au cours de l'exercice sous rubrique, la Sicafi n'a pas engagé de frais de recherche et de développement. Les honoraires relatifs à la mission de contrôle, pour un montant de 22.568 €, ont été attribués au Commissaire Deloitte Réviseurs d'Entreprise scrl.

Pour l'exercice à venir, la Sicafi a de nombreux projets d'expansion et de réhabilitation qui verront le jour dès l'obtention des autorisations administratives sollicitées au cours de l'exercice sous rubrique.

Nous vous demandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis et de donner décharge au Conseil d'Administration pour sa gestion ainsi qu'au Commissaire pour l'exercice de son mandat.

Nous tenons à remercier nos nombreux collaborateurs qui ont œuvré avec toute leur compétence et leur engagement tout au cours de l'exercice sous rubrique pour assurer notre développement ainsi que notre croissance rentable et équilibrée.

Les décisions et le dynamisme de notre Conseil d'Administration sont à féliciter et permettront de poursuivre notre stratégie en suivant de près les opportunités que le marché peut nous offrir.

Nos remerciements s'adressent également et bien évidemment à nos actionnaires qui continuent à nous témoigner toute leur confiance.

<sup>(1)</sup> Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 14 décembre 2010.

<sup>(2)</sup> Nombre de titres émis (2.302.791) X dividende net (2,56 €) + 15% de précompte mobilier (X 85/100).

<sup>(3)</sup> L'obligation de distribution prévue par l'article 7 précité ne s'applique qu'en cas de résultat net positif.

# I. Rapport de gestion statutaire

## MEDIA MARKT CITY NORD RN5-6041 Gosselies

- Magasin et stockage sur 6.236 m<sup>2</sup>
- 100 places de parkings
- Bail de 20 ans ayant pris cours le 01/05/2005

→ Ouvert en mai 2005, Media Markt est un mégastore spécialisé en micro-informatique, multimedia, cd, dvd, vidéo, hifi, photo, telecom et électroménager.

Media Markt, compte plus de 400 enseignes en Europe, un succès considérable...

**FACADE AVANT**







# 5. Informations concernant l'Emetteur

## 5.1. Généralités

WEB SCA est une sicafi, organisme de placement collectif, dont l'activité vise la valorisation et l'accroissement de ses actifs immobiliers dans les domaines commerciaux, semi industriels et industriels avec plus de 200 locataires diversifiés à travers des administrations publiques, des sociétés internationales ou nationales répartis sur une superficie bâtie totale de plus de 250.000 m<sup>2</sup>.

Cotée depuis le 1<sup>er</sup> septembre 1998 sur Euronext Brussels, WEB SCA a clôturé le 30 septembre 2010 son douzième exercice en s'efforçant de maintenir, dans l'intérêt de chaque actionnaire, un rendement appréciable, et ce malgré le contexte économique difficile. A la date de la clôture, sa capitalisation boursière s'élevait à 100.631.966,70 €.

## 5.2. Politique d'investissement

Une politique d'investissement a été définie par les membres du Conseil d'Administration de WEB SA conformément aux statuts de WEB SCA en vue d'assurer une répartition adéquate des risques.

WEB SCA investit principalement dans des biens dont la rentabilité est comparable à celle des biens du même secteur déjà en portefeuille et répondant prioritairement à l'une des spécificités suivantes :

- biens commerciaux :
  - à implanter ou déjà implantés le long d'axes routiers importants,
  - à implanter ou déjà implantés au sein de complexes,
  - à implanter ou déjà implantés en centre ville.
- biens semi-industriels.
- biens de bureaux.

La politique d'investissement de WEB SCA est basée sur l'accroissement de valeur de

son patrimoine au profit de l'ensemble de ses actionnaires grâce principalement à la hausse continue des revenus locatifs ainsi qu'à la hausse de la valeur du portefeuille immobilier.

Pour ce faire, les gestionnaires effectuent une analyse spécifique de chaque projet d'investissement sur base de 3 sortes de critères principaux :

- critères d'ordre financiers : rendement, conditions locatives, impact sur le taux d'endettement, plus-value éventuelle...
- critères d'ordre immobiliers : emplacement, situation, accessibilité, visibilité, qualité des matériaux et esthétique du bâtiment, qualité du ou des locataires, ré-affectation du ou des bâtiments, situation juridique par rapport aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- critères d'ordre administratifs : autorisations diverses, respect des réglementations en vigueur, affectation du terrain au plan de secteur, ...

La politique d'investissement de la Sicafi est réalisée plus particulièrement par :

- le développement de projets nouveaux sur sites propres;
- l'acquisition d'immeubles sans supporter en principe les risques inhérents à la promotion et/ou la construction, qui sont supportés par d'autres sociétés;
- l'acquisition sous les différentes formes légales de sociétés immobilières répondant aux critères repris ci-avant.

Dans ces dernières hypothèses, ces acquisitions peuvent être réalisées avec des sociétés liées aux membres de la famille majoritaire (Groupe Wagner). En ce cas, les principes applicables en matière de conflits d'intérêts prescrits par le Code des sociétés, le Code de bonne conduite des administrateurs de sociétés, l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières

et la Charte de « Corporate Governance » sont scrupuleusement respectés, quel que soit le montant des investissements.

En outre, les règles et les principes décisionnels suivants sont suivis :

- Les investissements inférieurs ou égaux à 500.000 € sont de la compétence de l'administrateur-délégué.
- Les investissements compris entre 500.000 € et 2.500.000 € sont de la compétence d'un comité de gestion qui fera rapport au Conseil d'Administration le plus proche.
- Les investissements supérieurs à 2.500.000 € sont de la compétence du Conseil d'Administration.

En cas d'investissement supérieur à 2.500.000 €, la décision relève de la compétence exclusive du Conseil d'Administration, la décision étant prise à la majorité simple des administrateurs présents ou représentés, en ce compris au moins la moitié des administrateurs indépendants.

WEB SCA s'intéresse aux investissements répondant au minimum aux caractéristiques ci-après :

- En Europe, dans la zone Euro Charleroi et son hinterland est le marché de base de WEB SCA et le restera. Une partie prépondérante de son portefeuille, soit 81 % y est investie ;
- Dans des villes où les marchés sont liquides, c'est-à-dire où des contreparties aux transactions de vente ou de location peuvent être aisément trouvées ;
- Dans des quartiers où une rareté structurelle se génère ;
- Bonne situation (visibilité, accessibilité) dans des zones bien desservies par les transports en commun ;
- De taille critique adéquate, bien équipés et efficaces ;

- Aptes à subir avec succès les vérifications de la « due diligence » portant sur les aspects urbanistiques, techniques, environnementaux, juridiques et fiscaux ;
- Disposant d'une bonne position dans le cycle immobilier permettant d'anticiper une amélioration du cash-flow par action et un potentiel d'augmentation de valeur.

WEB SCA s'intéresse aux opportunités de marché.

Ainsi, dans le métier des biens commerciaux, des biens de bureaux et des biens semi-industriels, WEB SCA est susceptible de prendre des positions dites « en amont », réalisant le cas échéant des partenariats avec des promoteurs immobiliers ou des entrepreneurs afin de couvrir les risques de réalisation (coût, délai, qualité) des immeubles qu'elle acquerrait en état de futur achèvement.

WEB SCA est également susceptible de prendre part à des partenariats lorsque la taille de certaines opérations immobilières répondant à sa stratégie dépasserait sa propre capacité d'investissement ou lorsqu'une alliance se justifie par les compétences locales ou sectorielles dont le partenaire dispose.

Si les perspectives de création de valeur le justifient, WEB SCA pourrait envisager une diversification sectorielle pour autant qu'elle atteigne rapidement une taille significative.

## 5.3. Opérations majeures de l'exercice 2010

### 5.3.1 Evolution du portefeuille

Sur base de l'expertise réalisée au 30 septembre 2010 par l'expert immobilier indépendant Winssinger & Associés SA, la valeur totale du portefeuille immobilier de WEB SCA s'élève à 140.511.000 € contre 132.755.000 € en valeur

d'investissement au 30 septembre 2009, soit une augmentation de 5,84 %.

En application du référentiel I.F.R.S. (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne aux états financiers individuels des sicaf immobilières, la Fair Value au 30 septembre 2010 s'élève quant à elle à 134.858.558 € contre 127.318.873 € un an plus tôt.

Le chômage locatif demeure faible puisque le taux d'occupation (hors projets en cours, rénovations ou remises en état lourdes) s'élève à 93,70 % contre 96,43 % au 30 septembre 2009, soit une diminution de 2,73 % sur base annuelle. WEB SCA est sereine par rapport à ce léger fléchissement, lequel s'explique par plusieurs facteurs résultant de choix stratégiques du management de WEB SCA quant à la reconversion de certains sites. Cette reconversion a généré momentanément un vide locatif important, mais celui-ci sera résorbé dans le courant du prochain exercice comptable 2011. Ces projets ont été détaillés ci-avant dans le chapitre relatif aux « Risques économiques ».

Au cours de l'exercice sous rubrique, WEB SCA a effectué diverses opérations d'investissement sur fonds propres et d'acquisitions d'immeubles.

• **Site 9 : Rue du Chemin de fer à 6041 Gosselies.**

Pour mémoire, un permis d'urbanisme avait été octroyé en date du 6 avril 2009 pour la construction d'un bâtiment de 2.500 m<sup>2</sup> sur une partie du site. Un bail a été signé avec le « Groupe Delhaize » pour la location d'une partie du bâtiment à construire (2.250 m<sup>2</sup>) pour l'exploitation d'un supermarché sous l'enseigne « Red ». La location est consentie pour une durée fixe et déterminée de 27 années consécutives qui prendront cours dès la mise à disposition complète et conforme prévue dès l'obtention du permis socio économique actuellement en cours (prévue pour le 1er trimestre de l'exercice 2011). L'impact de cette première phase est déjà significatif puisque la valeur d'investissement du site a augmenté de

27,72 % en un an, atteignant 6.884.000 € contre 5.390.000 € au 30 septembre 2009.

Les travaux de construction ont été entamés dans le courant de l'exercice et sont en phase d'achèvement. Le montant des investissements s'élève à la clôture de l'exercice à 1.000.000 € TVAC.

• **Site 5 : RN5/Chausée de Fleurus 157 à 6041 Gosselies**

Lors du 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice, la Sicafi a acquis un bâtiment situé route Nationale 5 à Gosselies, jouissant d'une très bonne visibilité. L'immeuble, loué à « Intercarrelages » se trouve dans un environnement mixte résidentiel et commercial à proximité immédiate d'autres biens semi-industriels appartenant également à WEB SCA.

Il se compose d'un showroom (1.419 m<sup>2</sup>), de deux magasins (2.446 m<sup>2</sup> + 1.854 m<sup>2</sup>) et de bureaux administratifs (604 m<sup>2</sup>), le tout pour une surface totale bâtie de 6.323 m<sup>2</sup> sur 1ha01a79ca.

La valeur d'investissement a été fixée avec la partie venderesse à 3.250.000 € avec un loyer annuel de 285.000 €. Ce projet avait été examiné et approuvé par le Conseil d'Administration du 7 mai 2009, conformément à la politique d'investissements, sur base d'un descriptif remis et commenté.

Conformément à l'article 59 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, une expertise du bien par l'expert agréé de WEB SCA a été réalisée avant l'acquisition. Cette expertise a déterminé la valeur d'investissement à 3.260.000 € et la Fair Value à 3.180.000 €. Sur cette base, le rendement moyen sur loyers perçus ou contractuels s'établit à 8,74 % de la valeur d'investissement. Le niveau du loyer net sera supérieur de 18,61 % de la valeur locative normale estimée du bien à la date d'expertise. L'immeuble est loué, au vendeur, pour une durée initiale de 4 ans ferme prenant cours le jour de l'acquisition, à savoir le 1<sup>er</sup> décembre 2009.

• **Site 14 : Chaussée de Mons 56 à 6150 Anderlues**

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice 2010, WEB SCA a acquis un bâtiment, projet qui avait été approuvé par le Conseil d'Administration du 29 mars 2010, estimant qu'il s'inscrivait parfaitement dans la politique d'investissement.

Il s'agit d'une surface commerciale louée (Drink Market), et jouxtant un bâtiment commercial de la Sicafi. L'intérêt pour WEB SCA est certainement l'opportunité d'avoir la maîtrise de l'ensemble du bâtiment, ce qui en terme de possibilité d'extension et/ou de reconversion est très important. L'immeuble jouit d'une très bonne visibilité et se trouve dans un environnement essentiellement résidentiel et commercial.

La superficie totale de la parcelle est de 32 ares 13 centiares pour une superficie bâtie au sol de +/- 900 m<sup>2</sup>. La valeur d'investissement a été fixée avec la partie venderesse à 281.250 €. Un nouveau bail a été conclu avec le locataire pour une durée de 9 ans moyennant un loyer annuel de 21.600 € prenant cours à l'acte authentique, à savoir le 27 avril 2010.

Conformément à l'article 59 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicafi immobilières, une expertise du bien par l'expert agréé de WEB SCA a été réalisée, déterminant la valeur d'investissement à 285.000 € et la Fair Value à 253.333 €.

• **Site 10 : Rue de Namur 138 à 6041 Gosselies**

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice 2010, WEB SCA a conclu une convention avec un de ses locataires, la S.A. MATIMMO, avec lequel un contrat de bail était intervenu le 25 juin 2004 pour une durée de 27 ans, relatif à 2 surfaces commerciales, toutes deux implantées sur ce site. Par cette convention, le preneur a renoncé à la location d'une des 2 surfaces commerciales, libre d'occupation, moyennant une indemnité forfaitaire de 239.610 € à payer par WEB SCA le jour de la remise des clefs et de la signature de l'acte authentique actant cette

résolution, à savoir le 26 avril 2010. Le montant de cette indemnité payée au locataire sortant est inférieur à 4,5 ans des futurs revenus locatifs. A noter qu'un bail a été signé avec un nouveau locataire de renom, dont la solvabilité est assurée, lequel prendra cours lors de l'obtention du dossier socio-économique en attente. Une augmentation importante des revenus locatifs sera alors générée dans le courant du premier semestre de l'exercice 2011.

• **Site 30 : Rue Thomas Bonehill 30 à 6030 Marchienne Au Pont**

Des investissements de l'ordre de 120.000 € TVAC ont été affectés à ce bâtiment pour le locataire « Xylowatt ». Il s'agit des travaux de rénovations importantes (plomberie, chauffage, électricité, châssis, isolation, etc...) d'une extension de 200 m<sup>2</sup> de bureaux, mais également des travaux de rénovation des châssis des bureaux existants. Pour ces travaux, un avenant a été signé, lequel prévoit un loyer complémentaire mensuel de 3.125 € par mois ainsi que le renouvellement pour une nouvelle période de 9 ans.

• **Site 5 : RN5/Chausée de Fleurus 157 à 6041 Gosselies**

Des investissements de l'ordre de 175.000 € TVAC ont été affectés à un des deux bâtiments du site :

- 112.000 € concernent des travaux d'aménagements des parkings pour le locataire « Facq ». En effet, bien que le bâtiment ait été mis à disposition du locataire en date du 15 novembre 2008, ces travaux ne pouvaient être réalisés qu'après finalisation des travaux à charge du locataire.
- Le solde, soit +/- 63.000 €, consiste en des travaux d'aménagement et de scission en 2 de la partie vacante du hall. Chaque surface a été mise à disposition de 2 nouveaux locataires (« Sentiers du Monde »/ « Forem ») le 1<sup>er</sup> novembre 2009 pour une durée de 9 ans.

• **Site 6: Rue de l'Industrie 23 à 1700 Eupen**

Des travaux d'isolation ont été réalisés à hauteur de 35.000 € TVAC pour le locataire « Eupener Karting Indoor ».

• **Site 9 : Rue du Chemin de Fer à 6041 Gosselies.**

85.000 € TVAC ont été investis dans des travaux d'extension de 50 m<sup>2</sup> des sanitaires et vestiaires du « Planet foot ».

• **Site 13 : City Nord à 6041 Gosselies**

- En août 2009, le bâtiment a été mis à la disposition du locataire (Messaline), pour une durée de 9 ans. 50.000 € TVAC ont été affectés à des travaux de finalisation ainsi qu'à la réalisation, dans une surface non exploitée, d'un entrepôt de +/- 325 m<sup>2</sup>. Ce dernier a fait l'objet d'une location supplémentaire annuelle de 10.200 €.
- Suite à l'octroi du permis d'urbanisme en août 2009, de profonds travaux de transformation des façades et le réaménagement de la galerie ont été réalisés au cours de l'exercice pour un montant de 1.490.000 € TVAC. Certains baux ont déjà pris cours, générant une augmentation des revenus locatifs de l'ordre de 30.500 €, ainsi qu'une augmentation de la valorisation du site de 75,61% par rapport à la précédente clôture annuelle (5.853.000 € contre 3.333.000 €).
- Des investissements de l'ordre de 380.000 € TVAC ont été réalisés dans le cadre de travaux d'extension de 200 m<sup>2</sup> du magasin « Rack Store » (châssis, menuiserie, aluminium, toiture, isolation, etc...). Pour ces travaux, un nouveau bail a été signé en avril 2009, actant le renouvellement du bail pour une nouvelle période de 9 ans, et un loyer complémentaire mensuel de 3.000 € perçu depuis la mise à disposition de l'extension, effective depuis le 15 avril 2010.
- Suite au départ du locataire sortant « tissu du chien vert », des investissements de l'ordre de 80.000 € TVAC ont été réalisés dans le cadre de la signature d'un nouveau bail avec l'enseigne « Kvik ». Ces derniers ont été affectés à des travaux intérieurs (plomberie, châssis, dalle poly béton) et extérieurs (réaménagement des parkings et espaces verts).

• **Site 33 : Avenue Jean Mermoz 29 à 6041 Gosselies**

Des investissements de l'ordre de 85.000 € TVAC ont été réalisés sur deux des bâtiments du site :

- des travaux d'agrandissement de +/- 120 m<sup>2</sup> de bureaux loués à « Enercon » ont été réalisés pour un montant de +/- 52.000 € TVAC, à la suite desquels le loyer annuel a été revu et augmenté de 33.600 € à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2009.
- 13.000 € TVAC, consistant en des travaux d'aménagement pour scinder en 2 la partie restée vacante d'un hall à la suite de la faillite du locataire sortant. Chaque surface a été mise à disposition de 2 nouveaux locataires en mars 2010 (« Carglass »/ « Sofa Center »).
- dans un autre bâtiment du même site, suite au départ du locataire sortant, des investissements de l'ordre de 20.000 € TVAC ont été réalisés suite à la signature d'un nouveau bail avec le « CPAS de Charleroi ». Il s'agit principalement de travaux d'aménagement de bureaux et d'installation de chauffage.

• **Site 32 : Rue de la Pépinière 5 à 6041 Gosselies**

40.000 € TVAC ont été investis dans des travaux d'aménagement et d'électricité afin de scinder une partie du bâtiment (320 m<sup>2</sup>) pour un locataire « Vice Versa » qui a pris possession des lieux en date du 1<sup>er</sup> mars 2010, pour une durée de 9 ans, moyennant un loyer annuel de 24.000 €.

• **Site 12 : Rue de l'Espérance à 6220 Fleurus.**

Suite au départ du locataire sortant, des investissements de l'ordre de 25.000 € TVAC ont été réalisés suite à la signature d'un nouveau bail avec « Greyday'S ». Il s'agit principalement de travaux de gaz et d'électricité.

Parallèlement aux investissements précités, la Société a réalisé divers investissements en aménagement des bâtiments existants afin d'optimiser les revenus locatifs. Le total de ces investissements, réalisés dans le patrimoine de WEB SCA, s'élevait, au 30 septembre 2010, à 55.000 €.

### 5.3.2 Opération avec les apparentés

WEB SCA est contrôlé par la Stichting Administratie Kantoor Valaur (ci-après « S.A.K »), laquelle détient - au 30 septembre 2010 - 53,12% des parts.

Contrairement à ce qui avait été le cas au cours de l'exercice clôturé le 30 septembre 2009, au cours de l'exercice écoulé, WEB SCA n'a pas été contrainte d'appliquer les procédures de conflit d'intérêts énoncées aux articles 523 et 524 du Code des sociétés ainsi qu'à l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

Il convient par ailleurs de relever que certains actionnaires et/ou administrateurs de WEB SCA sont également actionnaires et/ou administrateurs de sociétés tierces et pourraient dès lors exercer une influence sur ces sociétés tierces. Il convient à cet égard de relever que les sociétés suivantes sont détenues majoritairement par la famille Wagner et forment un consortium au sens de l'article 10, § 1<sup>er</sup> du Code des sociétés. Ces sociétés sont : Devilca Belgium sa ; Sowadim sa ; Vlim sa ; Association des commerçants de City-Nord scrl ; Bel Is Immo sa ; W.Team sa ; Lebou sa ; Société Patrimoniale à Portefeuille sa ; Cie de Participation - Holding International sa (voir l'introduction du Chapitre 14).

### 5.3.3 Événements post clôture

Lors de la signature du bail du 26 octobre 2007, le locataire du site 21 situé rue de l'industrie 9, à 6040 Jumet (« win system »), avait sollicité une option d'achat pendant toute la durée du premier triennat. Ce dernier vient de décider de lever cette option, et un prix de 525.000 € hors frais a été retenu. Au 30 septembre 2010, la valeur comptable du bien était de 422.222 €. Une plus-value de 102.778 € sera donc enregistrée. Les conditions suspensives n'étant pas levées à la date de la clôture de l'exercice 2010, le bien était toujours repris dans les comptes au 30 septembre 2010 dans le patrimoine immobilier à la juste valeur déterminée par l'expert

immobilier à 422.222 €. L'acte authentique a finalement été passé le 28 octobre 2010.

## 5.4. Informations sur les tendances

### Tendances et perspectives sur le marché du retail

Après avoir marqué une pause en septembre 2009, l'indicateur de confiance des consommateurs est reparti à la hausse en octobre 2009. Selon la dernière enquête de conjoncture réalisée par la Banque nationale de Belgique, le redressement de l'indicateur repose essentiellement sur des perspectives plus favorables émises par les ménages au sujet de leur situation personnelle. La demande est restée quelque peu fragile sur le marché locatif durant le premier semestre 2010. Néanmoins, plusieurs retailers ont profité de ce contexte pour poursuivre leur expansion en Belgique. L'on s'attend à ce que les loyers pour les localisations de premier ordre restent stables à court et moyen terme. L'on constate que la plupart des projets de développement de nouveaux espaces concernent des parcs retails.

Sur le marché de l'investissement, la demande a continué à monter cette année. Le marché se caractérise par un intérêt accru des investisseurs professionnels privés, à côté des institutionnels, pour le marché de l'investissement retail. De manière générale, les rendements sont restés stables.

### Tendances et perspectives sur le marché industriel et logistique

Alors que la reprise économique est restée fragile, les prévisions en termes de croissance se sont nettement renforcées en 2010.

Dans le secteur industriel et logistique, la période de déstockage des entreprises et de réduction de l'espace nécessaire a laissé place à une augmentation de la demande. L'on a ainsi pu constater une hausse des loyers au cours de l'année. L'on s'attend à ce que la demande reste stable à court terme.

L'activité d'investissement est restée faible en termes de nouveaux projets industriels. Cela peut s'expliquer, entre autres, par les rendements momentanément affaiblis du secteur et les difficultés à obtenir le financement nécessaire, ainsi que par la mise sur le marché d'espaces occupés par des locataires de qualité. Dans ce contexte, de nombreux propriétaires ont choisi de maintenir leurs biens en portefeuille plutôt que d'adapter les prix.

### **Tendances et perspectives sur le marché des bureaux**

Il semble que le marché des bureaux ait montré des signes de reprise durant cette année. Tant les investissements que les locations sont en hausse.

La demande d'espaces de bureaux a nettement augmenté par rapport à 2009. Le renouvellement de baux a constitué une grande partie de l'activité du marché, ce qui est signe positif de reprise. Le taux d'espaces inoccupés reste relativement élevé (environ 11 % pour la région de Bruxelles) mais est contrebalancé par une forte demande sur certains secteurs clés.

Le marché des immeubles de bureaux continue sa progression sur le terrain des investissements. Le secteur reste dominé par les acteurs locaux. Les prévisions positives sur le marché des locataires devraient contribuer à stabiliser les rendements jusqu'à la fin de l'année.

### **5.5. Informations en vertu de l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé<sup>1</sup>**

Ces informations sont susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition.

#### **Structure du capital**

A la date du présent rapport financier annuel, le capital social de WEB SCA s'élève à 6.700.000 € et est représenté par 2.302.791 actions.

Les actions sont nominatives, dématérialisées ou au porteur, toutes entièrement libérées. Elles sont sans désignation de valeur nominale et confèrent les mêmes droits et avantages. Il n'y a qu'une seule catégorie d'actions.

#### **Restrictions au transfert de titres**

Il n'existe pas de restriction légale ou statutaire au transfert des titres.

#### **Droits de contrôle spéciaux**

Il n'existe pas de détenteurs de titres avec des droits de contrôle spéciaux.

#### **Actionnariat du personnel**

Il n'existe pas de système d'actionnariat du personnel.

#### **Restriction du droit de vote**

Il n'existe aucune restriction légale ou statutaire du droit de vote.

#### **Accord entre actionnaires**

Les actionnaires du gérant statutaire de la Sicafi, WEB SA, n'ont pas consenti d'option d'achat et de vente d'actions dont l'exercice est susceptible d'entraîner une modification du contrôle du gérant statutaire de WEB SCA.

Les membres de la famille Wagner (à savoir MM. Robert, Jean Wagner, Valérie Wagner, Robert, Laurent Wagner, Claire Fontaine et Jarmila Schreilova), actionnaires de WEB SCA à titre direct ainsi qu'au travers de la Stichting Administratie Kantoor Valaur, sont liés par un accord de concert (incluant la Stichting Administratie Kantoor Valaur) portant sur l'exercice de leurs 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. Cette action de concert porte sur 1.422.793 titres, représentant 61,79 % du total des droits de vote (pour une description plus détaillée des personnes liées par l'action de concert et les droits de vote qu'elles détiennent, voir la section 6.3.1 ci-dessous).

<sup>(1)</sup> Voir également la loi du 1<sup>er</sup> avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition, M.B. 26 avril 2007, p. 22378.



L'information requise par l'article 74 de la loi du 1<sup>er</sup> avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition (notification faite par ces personnes en vue de bénéficier d'une dispense de lancer une OPA) ainsi que la mise à jour de cette information sont reprises au point 9.1, du présent rapport financier annuel.

#### **Rachat ou prise en gage par la Sicafi de ses propres actions**

La Sicafi peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions avec ou sans droit de vote dans le respect des conditions imposées par les dispositions légales en vigueur.

Le gérant est autorisé à acquérir des actions de la Sicafi, pour compte de celle-ci, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Sicafi un dommage grave et imminent. Cette autorisation est consentie pour une période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 décembre 2007, soit le 24 décembre 2007. Cette autorisation peut être prorogée une ou plusieurs fois conformément aux dispositions légales.

Le gérant peut aliéner les actions de la Sicafi, en Bourse ou de toute autre manière prévue par la loi, sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale dans le respect des conditions imposées par les dispositions légales en vigueur.

Le gérant est autorisé, conformément à la loi, pendant une période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 décembre 2007, soit le 24 décembre 2007, à aliéner les titres de la Sicafi, dans les cas prévus par l'article 622, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> du Code des sociétés, aux fins d'éviter à la Sicafi un dommage grave et imminent.

Au 30 septembre 2010, WEB SCA ne détient aucune action propre.

#### **Capital autorisé**

Le Conseil d'Administration de WEB SA est expressément autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence

d'un montant maximal de 5.000.000 €, aux dates et suivant les modalités à fixer par le Conseil d'Administration, conformément à l'article 603 du Code des sociétés. Cette autorisation est valable pendant une période de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la modification des statuts décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 décembre 2007, soit le 24 décembre 2007.

Le gérant est expressément habilité à procéder, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la Sicafi et pour autant que la communication faite à ce propos par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances (ci-après, « CBFA ») soit reçue dans un délai de trois (3) ans à dater de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 décembre 2007, à des augmentations de capital dans les conditions prévues par les dispositions légales en vigueur. Ces autorisations peuvent être renouvelées conformément aux prescriptions légales en la matière.

Au cours de l'exercice 2010, WEB SCA n'a pas fait usage du capital autorisé.

## **5.6. Gestion des risques**

L'analyse et l'impact éventuel des principaux risques auxquels est confronté WEB SCA sont détaillés aux pages 6 à 19 du présent rapport financier. Ces risques sont réévalués systématiquement afin de mettre en place les moyens opérationnels nécessaires afin d'en minimiser les conséquences.

## **5.7. Prise en compte des critères sociaux, économiques et environnementaux**

Aucune démarche spécifique n'est entreprise pour prendre en considération, au sens de l'article 76 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, des critères sociaux, environnementaux et éthiques dans la gestion de ressources financières et dans l'exercice des droits liés aux titres en portefeuille.

## II. Corporate Governance

### MERMOZ

29, Avenue Jean Mermoz  
6041 Gosselies

→ Bureaux de +/-1.200 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux

→ 60 places de parkings

→ Construit en 1992, le Siège social de W.E.B. a été l'un des premiers bâtiments construits sur l'Aéropole de Charleroi, devenu entretemps un des principaux pôles économiques wallons et un outil unique en Belgique. l'Aéropole est un pôle d'excellence dans les domaines les plus divers avec plus de 160 entreprises pointus réparties sur 100 hectares.



## 6. Déclaration de gouvernement d'entreprise

En vertu de l'article 96, §2, du Code des sociétés, WEB SCA, dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé au sens de l'article 2, 3°, de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, a établi la présente déclaration de gouvernement d'entreprise.

Cette déclaration de gouvernement d'entreprises contient des informations détaillées et factuelles sur la gouvernance d'entreprise de WEB SCA, en ce compris les changements apportés dans la structure de la gouvernance d'entreprise de WEB SCA ainsi que les événements récents pertinents.

### 6.1. La Gouvernance d'entreprise de WEB SCA

WEB SCA 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 2009 (ci-après, « **le Code** ») qui, conformément à l'arrêté royal du 6 juin 2010 portant désignation du Code de gouvernement 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 SCA est spécifié dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise de la Société, et à laquelle il est renvoyé pour une description détaillée de la structure de gouvernance de WEB SCA. La Charte de Gouvernance d'Entreprise est disponible sur le site Internet de la société ([www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be)).

Cette Charte de gouvernance d'entreprise établit entre autres :

- des règles préventives des abus de marché conformément à la Directive européenne 2003/6/CE sur les opérations d'initiés et les manipulations de marché ;
- des règles en matière de conflits d'intérêts, applicables aux membres du Conseil d'Administration de WEB SA.

Chaque membre de l'équipe de gestion de WEB SCA s'est engagé individuellement à respecter les règles préventives des abus de marché et de gestion des conflits d'intérêts telles que définies dans la Charte de gouvernance d'entreprise.

WEB SCA mène actuellement une réflexion sur son cadre de gouvernance et a entrepris, sur cette base, une mise à jour de sa Charte de gouvernance d'entreprise. La nouvelle version de la Charte de gouvernance de WEB SCA sera publiée sur le site internet de la Société une fois que son contenu aura été approuvé par le Conseil d'administration.

Conformément au Code des sociétés et à ses statuts, WEB SCA est gérée par un Gérant statutaire, la société anonyme WEB SA. Dans le but d'assurer le plus grand respect des règles de gouvernance, les dispositions du Code trouvent application, lorsque cela est pertinent, au niveau du Gérant statutaire.

WEB SCA (le cas échéant via l'organisation de son Gérant statutaire) applique les principes de gouvernance contenus dans le Code en tenant compte des particularités qui lui sont propres. Elle applique ainsi l'intégralité des principes contenus dans le Code, avec les exceptions suivantes, qui se justifient par un souci d'éviter un

formalisme excessif et/ou une éventuelle lourdeur dans l'organisation qui ne seraient pas nécessaires compte tenu de la taille de la Société et de son caractère familial :

- Principe 1.4 du Code : Outre la taille de la Société, le nombre restreint de ses dirigeants effectifs ainsi que le caractère familial de WEB SCA expliquent que celle-ci n'a pas, au stade actuel, formalisé le fonctionnement du management exécutif dans un règlement d'ordre intérieur.
- Principe 1.5 du Code : La taille de la Société explique par ailleurs que le Président du Conseil d'Administration de WEB SA soit un dirigeant effectif. Celui-ci ne préside cependant pas les réunions du Conseil d'Administration lorsque le Conseil d'Administration exerce les fonctions du comité de rémunération. Dans un souci constant d'amélioration, il a récemment été décidé qu'à terme, la présidence du conseil serait confiée à un administrateur non exécutif. Cette décision n'a pas encore été mise en oeuvre.
- Principe 2.2 du Code : Compte tenu du caractère familial de WEB SCA, qui se reflète dans la composition de ses organes de gestion, le Conseil d'Administration de WEB SA est majoritairement composé d'administrateurs liés aux actionnaires familiaux. La Société a nommé plusieurs administrateurs indépendants en vue de contrebalancer cet aspect (l'objectif, non encore atteint à l'heure actuelle mais qui est en cours de réalisation, étant que le nombre d'administrateurs indépendants soit plus élevé que le nombre d'administrateurs non indépendants). Par ailleurs, malgré les liens familiaux entre certains des administrateurs, chacun d'eux conserve son indépendance de jugement, et ils agissent en tout état de cause tous dans l'intérêt de WEB SCA et de ses actionnaires.
- Principe 2.3 du Code : à l'heure actuelle, le Conseil d'Administration est composé de quatre administrateurs exécutifs et trois administrateurs non exécutifs. La nomination de nouveaux administrateurs non exécutifs

supplémentaires est néanmoins actuellement en cours, ce qui permettra de rétablir une majorité d'administrateurs non exécutifs au Conseil d'Administration.

- Principe 4.2, 5.3, 5.4 et 6.3 du Code : WEB SCA ne s'est pas dotée d'un comité de nomination ni d'un comité de rémunération, le Conseil d'Administration ayant estimé que, compte tenu de la taille de la Société, l'instauration de tels comités serait disproportionnée. Conformément aux nouvelles obligations légales en la matière, les missions du comité de rémunération seront néanmoins exercées à l'avenir par le Conseil d'Administration dans son ensemble.
- Principes 4.12 et 4.14 du Code : il n'a pas été jugé nécessaire de formaliser une procédure d'évaluation par les administrateurs non exécutifs de leur interaction avec le management exécutif. La Société a par ailleurs estimé qu'il en est de même en ce qui concerne la procédure d'évaluation périodique de la contribution de chaque administrateur aux travaux du Conseil d'Administration. Compte tenu de la structure de la Société, ces évaluations se font en effet régulièrement de manière informelle tout au long des activités du Conseil d'Administration, et la Société a estimé en conséquence qu'une procédurisation de ces évaluations constituerait un alourdissement inutile à ce stade.
- Principe 7.6 du Code : par dérogation au point 7.6 du Code, l'ensemble des administrateurs non exécutifs de WEB SA perçoit une rémunération fixe, déterminée par l'assemblée générale du gérant statutaire, indépendamment de leur participation à d'éventuels comités. Cette rémunération fixe s'explique par la taille de la Société et la nécessité de limiter, lorsque cela est possible, les divergences de traitement entre les administrateurs.
- Principe 7.11 : compte tenu du caractère familial de la Société, ainsi que du fait que les administrateurs exécutifs sont pour la plupart actionnaires de celle-ci, WEB SCA a décidé de s'écarter de la règle selon laquelle la

rémunération des managers exécutifs devrait être liée à leurs performances individuelles en leur octroyant une rémunération fixe. Compte tenu du caractère fixe des rémunérations des membres du Conseil d'Administration de WEB SCA, les principes 7.12 et 7.13 ne trouvent par ailleurs pas application.

Il ressort de l'énumération qui précède que les dérogations de WEB SCA aux recommandations du Code se justifient essentiellement par la taille de cette dernière et le caractère familial de WEB SCA. Au vu de la structure actuelle de WEB SCA, il serait disproportionné et techniquement complexe pour elle de respecter les points précités du Code.

## 6.2. Systèmes de contrôle interne et gestion des risques

Les principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de WEB SCA dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière sont les suivantes :

La Société définit le contrôle interne comme l'ensemble des mesures qui, sous la responsabilité des membres du Conseil d'Administration, doivent assurer avec une certitude raisonnable (i) le respect des lois et règlements ainsi que des politiques générales, plans et procédures internes, (ii) une conduite ordonnée, prudente et rationnelle des affaires, et (iii) une gestion adéquate des risques en vue de protéger son patrimoine.

### 6.2.1. Responsabilités en matière de contrôle interne et de gestion des risques

Le Conseil d'Administration de WEB SA définit et met en œuvre le cadre de contrôle interne de la Société (politiques, procédures, réflexions sur l'organisation de la Société, ...) et de la gestion des risques. Au sein du Conseil d'Administration, les administrateurs exécutifs sont responsables

de la mise en œuvre des mesures arrêtées par le Conseil d'Administration en la matière, ainsi que de toute proposition et ou suggestion en ce domaine.

### 6.2.2. Description des mesures de contrôle interne et de gestion des risques de WEB SCA

En vue d'assurer un environnement de contrôle interne adéquat, WEB SCA s'est dotée d'une organisation fondée sur les principes suivants :

#### - définition d'objectifs clairement définis ;

Les objectifs de WEB SCA sont définis par le Conseil d'Administration dans l'intérêt exclusif des actionnaires ; WEB SCA entend créer un portefeuille équilibré d'immeubles commerciaux, semi-industriels et de bureaux générant des revenus stables tout en offrant un potentiel important de plus-values.

#### - une répartition claire des tâches entre les différents organes et comités de la Société ;

La Société est gérée par le Conseil d'Administration de WEB SA, au sein duquel les dirigeants effectifs sont en charge de la gestion et les administrateurs non exécutifs en charge de la surveillance.

Conformément à l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, la direction effective de WEB SCA est confiée à deux personnes physiques au moins possédant l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour exercer ces fonctions.

La Société s'est dotée d'un comité de gestion et d'un Comité d'Audit, dont les missions et fonctionnement sont décrits ci-dessous.

La gestion journalière de WEB SCA est assurée par deux délégués à la gestion journalière, désignés par le gérant statutaire. Ils rendent compte de leur gestion au Conseil d'Administration.

- Un suivi et un contrôle continus des activités de WEB SCA ;

Les activités de WEB SCA sont régulièrement suivies au travers de différents comités et fonctions internes.

Le comité de gestion assure un suivi mensuel rapproché des activités de la Société (suivi des projets en cours (investissements, travaux, négociation de baux, etc.) ainsi que de l'état général du patrimoine immobilier de la Société (analyse des immeubles inoccupés, analyse du marché, etc.).

WEB SCA dispose en outre d'un compliance officer, en la personne de Mme Caroline Wagner, en charge plus particulièrement du respect, par WEB SCA, de ses obligations légales et réglementaires.

Par ailleurs, le commissaire est chargé d'examiner la régularité des opérations comptables au moins deux fois l'an avec mission d'en faire un rapport oral à tout le moins à deux réunions du Comité d'Audit avant l'approbation des comptes semestriels et annuels.

- Une analyse régulière et une gestion des risques auxquels est exposée WEB SCA ;

Le Conseil d'Administration du gérant statutaire identifie régulièrement les risques pouvant avoir une incidence sur la gestion de la Sicafi, son secteur d'activité et par conséquent sur ses résultats. Sur cette base, il arrête toute mesure utile pour éliminer les risques identifiés ou, si cela est impossible, en neutraliser au maximum l'impact en cas de réalisation. Les risques (et les mesures adoptées en vue de leur gestion) sont plus amplement décrits à la section « Facteurs de risques » du présent rapport financier annuel 2010.

## 6.3. Informations visées à l'article 14 de la loi du 2 mai 2007 relatives à la publicité des participations importantes dans les sociétés cotées et à l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers

### 6.3.1. Structure de l'actionariat et déclarations de participation importantes au cours de l'exercice 2010

En vertu de l'article 6 de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes, toute personne physique ou morale qui acquiert, directement ou indirectement, des titres conférant le droit de vote d'un émetteur dont les titres sont admis à la négociation sur un marché réglementé notifié à celui-ci et à la CBFA le nombre et le pourcentage de droits de vote existants qu'elle détient à la suite de cette acquisition, lorsque les droits de vote attachés aux titres conférant le droit de vote atteignent une quotité de 5 % ou plus du total des droits de vote existants. Cette notification est également obligatoire en cas d'acquisition, directe ou indirecte, de titres conférant le droit de vote, lorsqu'à la suite de cette acquisition le nombre de droits de vote atteint ou dépasse une quotité de 10 %, de 15 %, de 20 %, et ainsi de suite par tranche de cinq points de pourcentage, du total des droits de vote existants.

Les statuts de WEB SCA ne prévoient pas de seuil particulier, autre que ceux indiqués ci-dessus, à partir duquel une participation doit être notifiée.

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 jours de cotation, commençant le jour de cotation suivant la date à laquelle la personne tenue à notification a connaissance de l'acquisition ou de la cession, ou du droit d'exercer des droits de vote, ou à laquelle elle aurait dû en avoir connaissance, compte tenu des circonstances.

Enfin, une déclaration est aussi requise lorsque des personnes agissant de concert concluent, modifient ou mettent un terme à leur convention, en ayant pour conséquence que leurs droits de vote atteignent, augmentent

au-delà ou diminuent en deçà de l'un des seuils susmentionnés.

Au niveau de W.E.B. SCA, il existe un accord de concert liant les membres de la famille Wagner (à savoir M. Robert, Jean Wagner, M. Robert, Laurent Wagner, Mme, Valérie Wagner, Mme Claire Fontaine et Mme Jarmila Schreilova), tant directement qu'au travers de la Stichting Administratie Kantoor Valaur. L'action de concert porte sur l'exercice des droits de vote, en vue de mener une politique commune durable, ainsi que sur l'acquisition et la cession de titres conférant le droit de vote. Au total, cette action de concert concerne 1.422.793 titres, représentant 61,79 % du total des droits de vote.

Sur la base des informations reçues par WEB SA au 30 septembre 2010, la structure de l'actionariat de WEB SCA s'établit comme suit:

Nombre total des actions émises par WEB SCA au 30 septembre 2010	2.302.791	100%
Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert <sup>(1)</sup> :	1.422.793	61,79 %
Réparti comme suit :		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur <sup>(2)</sup>	1.223.263	53,12%
2. Warehouses Estates Belgium SA	610	0,03 %
3. Robert, Jean Wagner	139.248	6,05%
4. Robert, Laurent Wagner	28.000	1,22%
5. Valérie Wagner	31.672	1,38%
<b>Free float</b>	<b>879.998</b>	<b>38,21 %</b>

Les déclarations de participation de plus de 5 % sont à adresser à l'attention de:

Mme Caroline Wagner  
29, Avenue Jean Mermoz  
B-6041 GOSSELIES  
Tel : 071/259.294 - Fax : 071/352.127  
cwagner@w-e-b.be

### 6.3.2. Application de l'article 34, 3°, 5°, 7° et 8° de la loi du 14 novembre 2007 à WEB SCA

**3°** : Il n'existe aucun droit de contrôle particulier conféré sur les titres de WEB SCA. Le point 3° de la loi du 14 novembre 2007 n'est donc pas pertinent.

<sup>(1)</sup> L'action de concert porte sur l'exercice des droits de vote.

<sup>(2)</sup> La S.A.K. est détenue par MM. Robert, Jean Wagner (à concurrence de 899.873 certificats), Valérie Wagner (à concurrence de 27.840 certificats), Robert, Laurent Wagner (à concurrence de 27.840 certificats), Claire Fontaine (à concurrence de 212.030 certificats) et Jarmila Schreilova (à concurrence de 55.680 certificats).



5° : Chaque action de WEB SCA confère les droits prévus par la loi. Il n'existe aucune restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote. Le point 5° de la loi du 14 novembre 2007 n'est donc pas pertinent.

7° : Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres de l'organe d'administration de WEB SA ainsi qu'à la modification des statuts de WEB SCA sont les suivantes :

#### Nomination et remplacement

WEB SA, en sa qualité de gérant statutaire de WEB SCA est administrée par un conseil composé de sept administrateurs, personnes physiques ou morales, nommées, selon les dispositions statutaires actuelles, pour six ans au plus par l'assemblée générale, en tout temps révocables par elle, et rééligibles. Un tiers des administrateurs et trois administrateurs au moins sont des administrateurs indépendants.

Le Code des sociétés prévoit par ailleurs qu'un administrateur n'est pas indépendant au sens dudit Code s'il a exercé plus de trois mandats successifs ou pour une durée de plus de douze ans.

En cas de vacance d'une ou plusieurs places d'administrateur, les administrateurs restants ont le droit d'y pourvoir provisoirement jusqu'à la prochaine assemblée générale qui procédera à l'élection définitive.

Le Conseil d'Administration nomme parmi ses membres un président. En cas d'absence ou d'empêchement du président, le conseil désigne un de ses membres pour le remplacer.

Si une personne morale est nommée administrateur, elle doit désigner parmi ses associés, gérants, administrateurs ou travailleurs un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de la personne morale. Ce

représentant est soumis aux mêmes conditions et encourt les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'il exerçait cette mission en nom et pour compte propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Celle-ci ne peut révoquer son représentant qu'en désignant simultanément son successeur.

Si un ou plusieurs administrateurs venaient à ne plus remplir les conditions précitées ou à tomber sous l'application des cas d'interdiction précitées, la société pourvoit à leur remplacement aussi rapidement que possible. A défaut, ou si tous les administrateurs venaient à ne plus remplir les conditions précitées ou à tomber sous l'application des cas d'interdiction précitées, le Conseil d'Administration de la Société devrait convoquer dans les délais statutaires de la Société une assemblée générale de celle-ci avec pour ordre du jour la constatation de la perte des conditions ou l'interdiction et les mesures à prendre.

Tous les membres du Conseil d'Administration s'engagent à respecter les principes et règles de la bonne gouvernance.

## Modifications statutaires

Les décisions de l'assemblée générale, en ce compris les modifications des statuts, ne sont valablement prises qu'avec l'accord de chacun des gérants (actuellement au nombre de un), sous réserve de ce qui est dit aux articles 15<sup>(1)</sup> et 16<sup>(2)</sup> des statuts de WEB SCA en ce qui concerne la révocation du gérant.

<sup>(1)</sup> « Le gérant est, sauf ce qui est dit à l'article 16 pour le premier gérant, élu par l'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts pour une durée déterminée ou indéterminée.

En toute hypothèse, les fonctions du gérant prennent fin par :

- l'échéance de son mandat;
- la révocation en justice pour des motifs légitimes;
- la démission du gérant : le gérant ne peut démissionner que pour autant que sa démission soit possible compte tenu des engagements souscrits par ce dernier envers la société et pour autant que cette démission ne mette pas la société en difficulté.

En outre, sa démission ne pourra être valablement prise en considération que pour autant qu'elle aura été notifiée aux associés, dans le cadre d'une assemblée générale convoquée avec pour ordre du jour la constatation de la démission du gérant et les mesures à prendre. La date de prise d'effet de la démission devra en tout les cas être postérieure d'un mois au moins à la date de l'assemblée générale réunie pour constater la démission du gérant :

- en cas de faillite, banqueroute, déconfiture ou toute autre procédure analogue affectant le gérant;
- la perte, dans le chef de tous les membres des organes de gestion et de gestion journalière du gérant, des conditions d'honorabilité professionnelle, d'expérience adéquate et d'autonomie requises par la loi;
- l'interdiction au sens de l'article 19 de la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit affectant tous les membres des organes de gestion et de gestion journalière du gérant.
- le non respect des conditions prescrites par l'article 14.

Dans ces trois dernières hypothèses, le gérant ou les commissaire(s) réviseur(s) convoque(nt) dans le mois une assemblée générale avec pour ordre du jour la constatation de la perte de ces conditions ou la survenance de l'interdiction et les mesures à prendre.

Si la perte de ces conditions ou l'interdiction n'affecte qu'un ou certains membres de l'organe de gestion et/ou de gestion journalière, le gérant pourvoit à leur remplacement dans les trois mois de la constatation qu'il en aura faite. Passé de délai, le gérant devra convoquer une assemblée générale avec pour ordre du jour la constatation de la perte desdites conditions ou la surveillance de l'interdiction dans le chef de certains membres de l'organe de gestion et/ou de gestion journalière, ainsi que les mesures à prendre.

Les mesures qui seraient prises dans le cadre d'une des trois procédures ci dessus le sont sous réserve des mesures que prendrait la Commission Bancaire, Financière et des Assurances en vertu des pouvoirs prévus à l'article 92 de la loi du 20 juillet 2004.

En cas de cessation des fonctions, d'un gérant, la société n'est pas dissoute, même s'il s'agit du gérant unique. Il est pourvu à son remplacement par l'assemblée générale convoquée par les autres gérants ou le ou les commissaire(s), laquelle statue dans ce cas comme en matière de modification des statuts. »

**8°** : Règles applicables en cas de rachat d'actions par l'organe de gestion : Le gérant de WEB SCA est autorisé à acquérir des actions de la Société, pour compte de celle-ci, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation a été consentie pour une période de trois (3) ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge de la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 décembre 2007, soit le 24 décembre 2007. Cette autorisation peut être prorogée une ou plusieurs fois conformément aux dispositions légales.

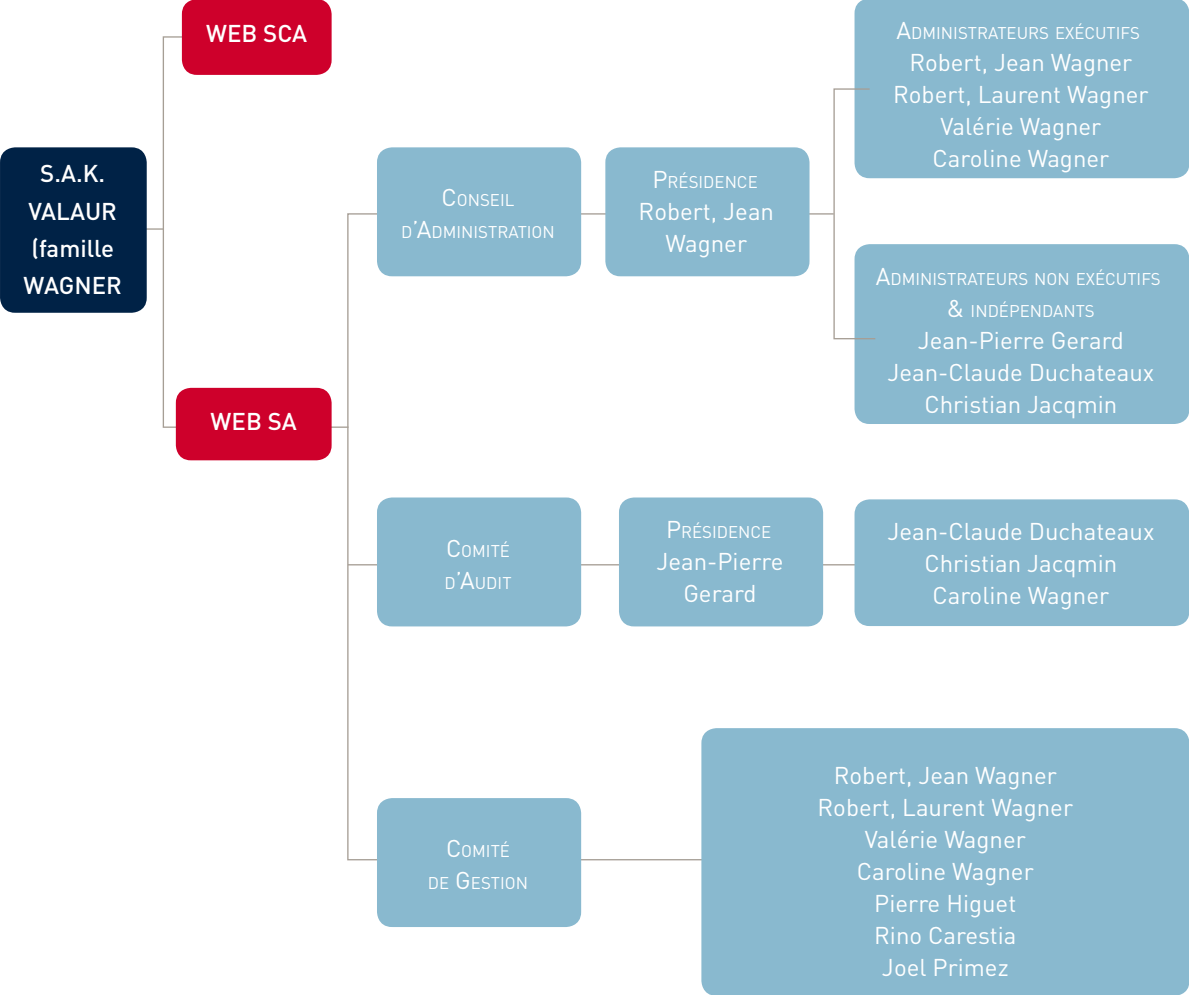
Le gérant de WEB SCA peut aliéner les actions de la Société, en Bourse ou de toute autre manière prévue par la loi, sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale dans le respect des conditions imposées par les dispositions légales en vigueur.

Le gérant de WEB SCA est autorisé, conformément à la loi, pendant une période de trois ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge de la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 décembre 2007, soit le 24 décembre 2007, à aliéner les titres de la Société, dans les cas prévus par l'article 622, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> du Code des sociétés, aux fins d'éviter à la Société un dommage grave et imminent.

Au 30 septembre 2010, la Société ne détient aucune action propre.

<sup>(2)</sup> « Est nommée gérant statutaire unique pour une durée indéterminée avec un terme minimal : la société anonyme Warehouses Estates Belgium, en abrégé W.E.B., ayant son siège à Charleroi (6041-Gosselies), avenue Mermoz, 29. Ce gérant est irrévocable jusqu'à la date de l'assemblée générale ordinaire annuelle statutaire devant se tenir en 2008. Après cette date, il est révocable aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts sans qu'il puisse s'y opposer par son veto. »

### 6.4. Organes, comités et dirigeants



#### 6.4.1. Associé commandité et Gérant

##### • Identité

WEB SCA est gérée par la société WEB SA, ayant son siège à 6041 Gosselies, avenue Jean Mermoz 29 (ci-dessous « WEB SA » ou le « Gérant »). WEB SA est contrôlée par la Stichting Administratie Kantoor Valaur.

WEB SA est à la fois l'associé commandité et le gérant de WEB SCA.

Le mandat du Gérant de WEB SA était irrévocable jusque l'assemblée générale ordinaire de WEB SCA du 9 décembre 2008. Depuis lors, il est révocable aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts, sans qu'il puisse s'y opposer par son veto.

Le Gérant est nommé pour une durée illimitée.

La gestion de WEB SA est confiée à un Conseil d'Administration.

WEB SA n'exerce pas de mandat dans d'autres sociétés.

La description des organes de la Sicafi et de ses actionnaires et/ou autres parties est donnée ci-après.

##### • Pouvoirs

Le Gérant a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de WEB SCA, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.

Le Gérant établit le rapport financier semestriel visé à l'article 76, § 1<sup>er</sup>, de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et le projet de rapport financier annuel visés par cette disposition, dans le respect des articles 52 et 53 de la loi du 20 juillet 2004.

Le Gérant désigne les experts chargés de l'évaluation de chacun des biens immobiliers de la Société, conformément à l'article 7 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaif immobilières et propose, le cas échéant, à la CBFA toute modification à la liste des experts visée à l'article 5, § 1<sup>er</sup>, 8<sup>o</sup> dudit arrêté royal.

Le Gérant choisit, sous réserve de l'accord préalable de la CBFA, le dépositaire visé à l'article 12 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaif immobilières et décide, également sous réserve de l'accord de la CBFA, de son éventuel remplacement.

En outre, le Gérant :

- informe le dépositaire de chaque transaction sur des biens immobiliers conformément à l'article 13, § 2 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaif immobilières.
- 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 la loi, ainsi que la loi du 20 juillet 2004 précitée, et ses arrêtés d'exécution. Ces délégations et pouvoirs sont toujours révocables.
- fixe les émoluments attachés à l'exercice des délégations qu'il confère, lesquels ne peuvent être liés directement ou indirectement aux opérations effectuées par la Société et sont imputés sur les frais de fonctionnement de cette dernière.
- a, en vertu de l'article 8 des statuts de WEB SCA, le pouvoir d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant de cinq (5) millions d'euros, suivant les modalités qu'il fixe. Cette autorisation est valable pendant une période de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la modification des statuts décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 11

décembre 2007, soit le 24 décembre 2007. Le montant du capital autorisé s'élève, à la date de la présente Note d'Opération, à cinq (5) millions d'euros. Lorsqu'il fait usage de cette autorisation d'augmenter le capital, le Gérant est également compétent pour modifier les statuts afin de les adapter aux changements intervenus. Les primes d'émission ne sont pas déduites du montant du capital autorisé restant.

#### • Honorabilité

Pour autant que de besoin, sous réserve des informations contenues au point 27 du présent rapport financier annuel, il est précisé que le Gérant n'a pas, au cours des 5 dernières années :

- fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude;
- été associé en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou directeur général, à aucune faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- fait l'objet d'aucune incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ou été par un tribunal empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

#### • Rémunération

Les principes et montant de la rémunération du Gérant sont détaillés dans le « Rapport de rémunération » au point 6.7 ci-dessous.

#### • Représentation

Le Gérant représente la Sicafi :

- dans toutes les actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant, de même que dans tous recours judiciaires ou administratifs. Dans ce cas, le Gérant intente, forme ou

soutient l'action au nom de la Sicafi ;

- dans tous les actes de disposition portant sur un bien immobilier, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public ou un officier ministériel, ainsi que dans les procurations concernant lesdits actes. Dans ce cas, le Gérant agit par deux personnes au moins agissant conjointement et devant être membres du Conseil d'Administration du Gérant et dont l'un doit être le représentant permanent ;
- dans tous les actes de disposition ne portant pas sur un bien immobilier, y compris ceux où intervient un fonctionnaire public ou un officier ministériel, ainsi que dans les procurations concernant lesdits actes.

WEB SCA est en outre valablement engagée par tous les mandataires spéciaux désignés par le Gérant dans les limites de leurs mandats.

### 6.4.2. Conseil d'administration de WEB SA, gérant statutaire

#### • Composition

Conformément au Code belge de Gouvernance d'Entreprise, à la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et aux exigences de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, le choix des administrateurs du gérant est déterminé sur base (i) de critères d'honorabilité et (ii) de la diversité et de la complémentarité nécessaires en matière de compétence, d'expérience et de connaissances.

Par l'acceptation de son mandat, l'administrateur adhère à toutes les règles applicables tant à WEB SA qu'à WEB SCA, et, en particulier, à la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, à l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, aux statuts de WEB SCA et de WEB SA, ainsi qu'à la charte de gouvernance d'entreprise de WEB SCA.

Malgré que les statuts de WEB SA prévoient que la durée maximale des mandats d'administrateur soit de 6 ans, ceux-ci sont nommés par l'assemblée générale de WEB SA pour une durée maximale de 4 ans, conformément au point 4.6 du Code belge de Gouvernance d'Entreprise, éventuellement renouvelable dans le respect des principes de bonne gouvernance. En outre, la durée des mandats des administrateurs varie en vue d'assurer un roulement afin de garantir une certaine continuité dans la gestion de la Société. La nomination de chaque administrateur peut être révoquée à tout moment par l'assemblée générale.

Le Conseil d'Administration se compose de six (6) membres minimum.

Le Code belge de Gouvernance d'Entreprise recommande que la composition du Conseil d'Administration reflète un double degré d'indépendance :

- être composé d'au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 526ter du Code des sociétés, du Code belge de Gouvernance d'Entreprise et des règles d'Euronext ;

- être composé d'une majorité d'administrateurs non exécutifs.

Au 30 septembre 2010, comme indiqué ci-dessous la composition du Conseil d'Administration de WEB SCA s'écarte de ces recommandations et plus particulièrement du point 2.3 du Code de belge de Gouvernance d'Entreprise qui énonce que « La moitié au moins du Conseil d'Administration est constituée d'administrateurs non exécutifs et au moins trois d'entre eux sont indépendants ».

WEB SCA souhaite à terme rétablir l'équilibre recommandé par le Code en son point 2.3. Sachant que le mandat d'un de ses administrateurs non-exécutifs indépendants, Monsieur Jean-Pierre GERARD, arrivera à son terme le 1<sup>er</sup> juillet 2011, le gérant statutaire, WEB SA, envisage de nommer de nouveaux administrateurs non-exécutifs répondant à l'article 526ter du Code des sociétés.

Le nombre effectif d'administrateurs peut varier afin de garantir un fonctionnement efficace du Conseil d'Administration de WEB SA, lequel est à la date du présent rapport annuel, composé de sept (7) administrateurs :

Nom	Fonction	Date du début du premier mandat	Date d'expiration du mandat	Adresse professionnelle
Robert, Jean Wagner	Président du Conseil d'Administration, Administrateur exécutif lié au Promoteur, Dirigeant effectif de WEB SCA et Représentant permanent de WEB SA, Administrateur délégué de WEB SA	Juin 1998	Juin 2012	Avenue Jean Mermoz 29 B-6041 Gosselies
Robert, Laurent Wagner	Administrateur exécutif, Dirigeant effectif de WEB SCA, Représentant permanent de WEB SA	Juin 1998	Juin 2014*	Avenue Jean Mermoz 29 B-6041 Gosselies
Valérie Wagner	Administrateur exécutif	Juin 2006	Juin 2014*	Avenue Jean Mermoz 29 B-6041 Gosselies
Caroline Wagner	Administrateur exécutif	Décembre 2000	Juin 2012	Avenue Jean Mermoz 29 B-6041 Gosselies
Jean-Pierre Gérard	Administrateur non exécutif, indépendant	Juin 1998	Juin 2011	Ferme des 3 Fontaines Rue AMÉRIQUE, 18 B-5651 SOMZEE
Jean-Claude Duchateaux	Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2000	Juin 2012*	Chemin de Celle, 11 B-6530 THUIN
Christian Jacqmin	Administrateur non exécutif, indépendant	Juin 2006	Juin 2014*	Clos des Chenaux, 14 B-1390 GREZ – DOICEAU

<sup>(\*)</sup> Leurs mandats ont été renouvelés lors de l'assemblée générale ordinaire de WEB SA du 26 mai 2010, sous réserve de l'approbation de la décision de ladite assemblée par la CBFA. La procédure d'approbation est actuellement en cours.

Monsieur Pierre Higuët assiste aux différents conseils d'administration et assemblées générales en tant que conseiller financier.

Maître Louis Krack assiste aux différents conseils d'administration et assemblées générales en tant que conseiller juridique.

Les mandats principaux et une description succincte du parcours professionnel de chacun des administrateurs sont repris ci-après :

#### **M. Robert, Jean Wagner (1946)**

Monsieur Robert, Jean WAGNER a commencé sa carrière professionnelle dans le transport routier national et international. Il a développé pendant de nombreuses années le transport exceptionnel au sein de l'entreprise familiale fondée par son père et ses oncles. La SA ULTRA RAPIDE WAGNER FRERES, créée en 1947, a ainsi ouvert plusieurs bureaux à l'étranger (en Allemagne, Espagne, Italie et France). Afin d'assurer le stockage, la manutention et la logistique pour certains de ses clients, l'acquisition de bâtiments semi-industriels et industriels s'est avérée nécessaire, ce qui constitua les premiers biens repris dans le patrimoine immobilier de la famille. En 1985, il crée la SA POIDS LOURDS HAINAUT, concession de véhicules utilitaires M.A.N et atelier de carrosserie et de réparation. Monsieur WAGNER a développé simultanément la SA CHARLEROI CONSTRUCTION (construction métallique) à Fleurus afin d'assurer notamment la construction de remorques spéciales destinées aux divers transports exceptionnels. En 1993, il achète à Paliseul une usine spécialisée dans l'emboutissage et le traitement de surface où des travaux de sous-traitance sont effectués notamment pour CATERPILLAR. Parallèlement, vers la fin des années 1980, il développe plus intensivement le patrimoine commercial, semi industriel et de bureaux au sein de diverses sociétés immobilières dont il assure aujourd'hui encore la gestion.

Mandats en cours :

- Président du Conseil d'Administration du gérant statutaire WEB SA ;
- Administrateur exécutif du gérant statutaire WEB SA ;
- Dirigeant effectif de WEB SCA;
- Représentant permanent de WEB SA auprès de WEB SCA et des tiers;
- Administrateur délégué de WEB SA ;
- Administrateur délégué de DEVILCA BELGIUM SA ;
- Administrateur délégué de BEL IS IMMO SA ;
- Administrateur délégué de SOWADIM SA ;
- Administrateur délégué de VLIM SA ;
- Administrateur délégué de LEBOU SA ;
- Administrateur délégué de SPP SA ;
- Administrateur délégué de CPHI SA ;
- Administrateur délégué d'Association des commerçants de City Nord SCRL ;
- Administrateur délégué de W.Team SA.

Les mandats suivants exercés par M. Wagner ont expiré au cours des 5 dernières années:

- SA SAMBRINVEST en tant qu'administrateur (du 24/01/2003 au 29/06/2006)
- SRIW (LIEGE) en tant qu'administrateur (du 07/05/1999 au 12/06/2006)
- BSCA en tant qu'administrateur (du 20/06/1997 au 16/06/2006)
- BSCA en tant que Président du Conseil d'Administration (du 14/05/2001 au 16/06/2006).

#### **M. Robert, Laurent Wagner (1973)**

Monsieur Robert, Laurent Wagner est le fils de Monsieur Robert, Jean Wagner. Il a débuté sa carrière professionnelle au sein du Groupe Wagner en août 1994. Tout d'abord en tant qu'inspecteur qualité pour la société Charleroi Constructions SA, il est ensuite devenu attaché à la direction des usines de constructions métalliques du Groupe Wagner en qualité d'adjoint du Directeur Général pour les entités de Charleroi Constructions SA (Fleurus) et de Devilca Belgium SA (Paliseul). A ces différents postes, Il a acquis une importante expérience,

tant dans le domaine commercial que dans celui des ressources humaines, ou encore technique. Il a également participé au développement de deux sociétés: la société Scroll Cutting Services (déroulage de fer blanc servant à la réalisation de conserves), et la société Charleroi Découpe (découpe et usinage de tôles inox). Fin 1998, Monsieur Laurent Wagner a rejoint le siège social du Groupe Wagner à Gosselies pour y exercer la fonction de responsable des achats du Groupe et de responsable commercial du secteur « immobilier » du Groupe. Il exerce actuellement cette dernière fonction pour WEB SCA. Depuis 2003, et après le départ en pension du Directeur Général de la société, Monsieur Laurent Wagner a été nommé administrateur délégué de la société Devilca Belgium SA.

Mandats en cours :

- Administrateur exécutif du gérant statutaire WEB SA ;
- Dirigeant effectif de WEB SCA;
- Administrateur délégué de DEVILCA BELGIUM SA ;
- Administrateur de BEL IS IMMO SA ;
- Administrateur de SOWADIM SA ;
- Administrateur de VLIM SA ;
- Administrateur de LEBOU SA ;
- Administrateur de SPP SA ;
- Administrateur de CPHI SA ;
- Administrateur d'Association des commerçants de City Nord SCRL ;
- Administrateur délégué de W.Team SA.

Aucun mandat exercé par M. Wagner n'a expiré au cours des 5 dernières années

**Mme Valérie Wagner (1968) est titulaire d'un graduat en Marketing (EPHEC-Bruxelles).**

Elle est la fille de Monsieur Robert Jean Wagner.

Mandats en cours :

- Administrateur exécutif du gérant statutaire WEB SA ;
- Administrateur de W-TEAM SA ;

- Administrateur de DEVILCA BELGIUM SA ;
- Administrateur de BEL IS IMMO SA ;
- Administrateur de SOWADIM SA ;
- Administrateur de VLIM SA ;
- Administrateur de LEBOU SA ;
- Administrateur de SPP SA ;
- Administrateur de CPHI SA ;
- Administrateur d'Association des commerçants de City Nord SCRL.

Aucun mandat exercé par Mme Wagner n'a expiré au cours des 5 dernières années.

**Mme Caroline Wagner (1973) est titulaire d'un « Masters in Business Administration » & "Post-graduate Certificate in Global Marketing" (Staffordshire University - Grande Bretagne).**

Elle est la cousine de Monsieur Robert Jean Wagner.

Mandats en cours :

- Administrateur exécutif du gérant statutaire WEB SA ;
- Administrateur de W-TEAM SA ;
- Administrateur de DEVILCA BELGIUM SA.

Elle est, indépendamment de son mandat d'administrateur, liée à WEB SA par un contrat de travail, lequel ne prévoit aucune indemnité de départ particulière au-delà du régime légal. Aucun mandat exercé par Mme Wagner n'a expiré au cours des 5 dernières années.

**M. Jean-Pierre Gérard (1933), est Ingénieur Civil A.I.Ms. de formation.**

Au cours de sa carrière, il a assumé aussi les fonctions suivantes:

- Président Directeur Général de la S.A. Georges à Liège ;
- P.D.G. de la S.A. Longtain Inox ;
- Administrateur de Creusot Loire Industrie du groupe Usinor ;
- Administrateur de Boël Invest ;
- Administrateur du Groupement des Hauts-Fourneaux et Aciéries Belges ;



- Président et/ou Administrateur des nombreuses filiales de FAFER en Belgique et à l'étranger (A.M.C., C.D.sa., P.F.M. Charleroi USA, Fafer Italia, etc.).

Mandats en cours :

- Administrateur non exécutif, indépendant du gérant statutaire WEB SA ;
- Administrateur délégué honoraire de la Fabrique de Fer de Charleroi ;
- Vice Président honoraire de la Faculté Polytechnique de Mons ;
- Président honoraire de l'Association des Ingénieurs Civils de Mons ;
- Past-Président de la Fédération des Associations d'Ingénieurs civils et Agronomes (F.A.B.I.) ;
- Vice Président de la Fondation Gouverneur E. Cornet ;
- Administrateur du FONDS HEUZON.

Aucun mandat exercé par M. Gérard n'a expiré au cours des 5 dernières années.

Monsieur Jean-Pierre Gérard ne répond actuellement pas aux critères énoncés par l'article 526ter du Code des sociétés mais a été nommé conformément à l'article 524, §4, alinéa 2 dudit Code avant l'entrée en vigueur du nouvel article. En application du point 2.4/2 du Code belge de Gouvernance d'entreprise, il demeure indépendant, au plus tard, jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2011.

#### **M. Jean-Claude Duchateaux (1942)**

Au cours de sa carrière, il a assumé les fonctions suivantes:

- Employé puis cadre au sein de S.A. D'IETEREN ;
- Fondateur et administrateur délégué de S.A. AUTOBINCHE, concession automobile indépendante.

Mandats en cours :

- Administrateur non exécutif, indépendant du gérant statutaire WEB SA ;

- Juge consulaire auprès du Tribunal de Commerce de Charleroi depuis 1992 ;
- Past-Président de la Table ronde 7 de Charleroi ;
- Past président rotary de Thuin ;
- PAST président 41-7 Belgium ;
- Membre de PROBUS.

Le mandat d'administrateur au sein de BEL IS IMMO SA a expiré en 1997.

Monsieur Jean-Claude Duchateaux répond à l'ensemble des critères énoncés par l'article 526ter du Code des sociétés. Néanmoins, s'agissant de son 3<sup>ème</sup> mandat, ce dernier n'a été renouvelé par l'Assemblée générale ordinaire de WEB SA du 26 mai 2010 que pour une période maximale de 2 ans.

Outre ce dernier point, aucun mandat exercé par M. Duchateaux n'a expiré au cours des 5 dernières années.

#### **M. Christian Jacqmin (1949), est Ingénieur Civil de formation (Université Catholique de Louvain).**

Fort d'une expérience de plus de 25 ans à la tête de sociétés industrielles, commerciales et de services, M. Jacqmin témoigne d'une connaissance approfondie de la gestion de groupes de sociétés et de la direction d'entreprises, et plus particulièrement de la définition de leur stratégie et de leur organisation.

Au cours de sa carrière il a notamment assumé les fonctions suivantes :

- CEO de Groupe Lagassé Europe SAS à Levallois Perret (F) ;
- CEO de Mecachrome International Inc. à Montréal (C) et Président de Mecachrome France SAS à Tours (F) ;
- Administrateur-délégué de SONACA à Gosse-lies (B) ;
- Président de BELAIRBUS à Bruxelles (B) ;
- CEO du Groupe FMH à Louvain-la-Neuve (B) ;
- CEO du Groupe Brackett à Colchester (GB) ;

- CEO du Groupe Servotomic à Londres (GB) ;
- Administrateur-délégué adjoint de Group 4 Securitas à Erps-Kwerps (B) ;
- Directeur Général de SVD Electronics (anciennement SBR) à Groot-Bijgaarden (B) ;
- Adjoint à la Direction de Saint-Roch Couvin à Couvin (B).

Mandats en cours :

- Administrateur non exécutif, indépendant du gérant statutaire WEB SA ;
- Gérant de M.F.T. Consultants sprl (Grez-Doiceau) ;
- Gérant de COGESA sarl (Euralille) ;
- Administrateur de Asia Belgium Distribution sa (Grez-Doiceau) ;
- Administrateur de Cogito Communication SCRL (Grez-Doiceau) ;

M. Jacqmin a également exercé de nombreux mandats au sein de diverses associations :

- Administrateur du Groupement Belge des Constructeurs de matériel aéronautique (Gebecoma) ;
- Administrateur de diverses associations : Agoria, UWE, EWA, Cercle de Wallonie ;
- Administrateur de la Fondation pour la recherche et l'enseignement de l'esprit d'entreprise (Free) ;
- Membre fondateur de la Fondation des administrateurs ;
- Membre du Comité de direction de la FEB.

Les principaux mandats d'administrateur de Monsieur Jacqmin ayant expiré au cours des 5 dernières années sont les suivants :

- Administrateur-délégué de SONACA ;
- Président de BELAIRBUS ;
- Président de SOBRAER (Brésil) ;
- Président de SONACA NORTH AMERICA (Canada) ;
- Président de MECACHROME France SAS et de MECACHROME SAS (France) ;
- Administrateur de Brussels South Charleroi Airport.
- Membre du Directoire de Groupe Lagassé Europe SAS (Levallois Perret).

Monsieur Christian Jacqmin répond à l'ensemble des critères énoncés par l'article 526ter du Code des sociétés. L'Assemblée générale ordinaire de WEB SA du 26 mai 2010 a renouvelé, pour la première fois, son mandat pour une période de 4 ans.

#### • Honorabilité

Les membres des organes d'administration et de gestion journalière du Gérant remplissent les conditions d'honorabilité, d'expérience et d'autonomie prévues par l'article 4, § 1er, 4° de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières et l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, et ne tombent pas sous l'application des cas d'interdictions visés à l'article 39 de la loi précitée.

Pour autant que de besoin, sous réserve des informations contenues au point 27 du présent rapport financier annuel, il est précisé qu'aucun administrateur n'a, au cours des 5 dernières années :

- fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- été associé en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou directeur général, à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ou n'a été par un tribunal empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

Les éventuels conflits d'intérêts, de fonctions ou relativement à des opportunités d'investissement qui pourraient survenir dans le chef des administrateurs du Gérant du fait de leurs fonctions dans d'autres sociétés dont certaines peuvent être contreparties concurrentes de

WEB SCA (sociétés immobilières) sont traités au point 6.1.2.

• **Indépendance des administrateurs**

Les critères d'indépendance définis dans la Charte de gouvernance d'entreprise de WEB SCA ont été renforcés pour rencontrer les exigences du nouvel article 526 ter du Code des sociétés, entré en vigueur le 8 janvier 2009. Ces critères sont les suivants:

- (1) durant une période de 5 années précédant sa nomination, ne pas avoir exercé un mandat de membre exécutif de l'organe de gestion, ou une fonction de membre du comité de direction ou de délégué à la gestion journalière, ni auprès de la Société, ni auprès d'une société ou personne liée à celle-ci au sens de l'article 11 du Code des sociétés ;
- (2) ne pas avoir siégé au Conseil d'Administration en tant qu'administrateur non exécutif pendant plus de trois mandats successifs, sans que cette période ne puisse excéder douze ans ;
- (3) durant une période de trois années précédant sa nomination, ne pas avoir fait partie du personnel de direction, au sens de l'article 19, 2°, de la loi du 20 septembre 1948 portant organisation de l'économie, de la Société ou d'une société ou personne liée à celle-ci au sens de l'article 11 du Code des sociétés ;
- (4) ne pas recevoir, ni avoir reçu, de rémunération ou un autre avantage significatif de nature patrimoniale de la Société ou d'une société ou personne liée à celle-ci au sens de l'article 11 du Code des sociétés, en dehors des tantièmes et honoraires éventuellement perçus comme membre non exécutif de l'organe de gestion ou membre de l'organe de surveillance ;
- (5) ne détenir aucun droit social représentant un dixième ou plus du capital, du fonds social ou d'une catégorie d'actions de la Société ;
- (6) s'il détient des droits sociaux qui représentent une quotité inférieure à 10 % :
  - i. par l'addition des droits sociaux avec ceux détenus dans la même société par des sociétés dont l'administrateur indépendant a le contrôle, ces droits sociaux ne peuvent atteindre un dixième du capital, du fonds social ou d'une catégorie d'actions de la Société; ou
  - ii. les actes de disposition relatifs à ces actions ou l'exercice des droits y afférents ne peuvent être soumis à des stipulations conventionnelles ou à des engagements unilatéraux auxquels le membre indépendant de l'organe de gestion a souscrit ;
- (7) ne représenter en aucune manière un actionnaire rentrant dans les conditions du présent point ;
- (8) ne pas entretenir, ni avoir entretenu au cours du dernier exercice social, une relation d'affaires significative avec la Société ou une société ou personne liée à celle-ci au sens de l'article 11 du Code des sociétés, ni directement ni en qualité d'associé, d'actionnaire, de membre de l'organe de gestion ou de membre du personnel de direction, au sens de l'article 19, 2°, de la loi du 20 septembre 1948 portant organisation de l'économie, d'une société ou personne entretenant une telle relation ;
- (9) ne pas avoir été au cours des trois dernières années, associé ou salarié de l'auditeur externe, actuel ou précédent, de la Société ou d'une société ou personne liée à celle-ci au sens de l'article 11 du Code des sociétés ;
- (10) ne pas être membre exécutif de l'organe de gestion d'une autre société dans laquelle un administrateur exécutif de la Société siège en tant que membre non exécutif de l'organe de gestion ou membre de l'organe de surveillance, ni entretenir d'autres

liens importants avec les administrateurs exécutifs de la Société du fait de fonctions occupées dans d'autres sociétés ou organes ;

[11] n'avoir, ni au sein de la Société, ni au sein d'une société ou d'une personne liée à celle-ci au sens de l'article 11 du Code des sociétés, ni conjoint ni cohabitant légal, ni parents ni alliés jusqu'au deuxième degré exerçant un mandat de membre de l'organe de gestion, de membre du comité de direction, de délégué à la gestion journalière ou de membre du personnel de direction, au sens de l'article 19, 2°, de la loi du 2009/1948 portant organisation de l'économie, ou se trouvant dans un des autres cas définis aux points 1° à 8°.

Comme précisé ci avant, Messieurs Duchateau et Jacqmin, administrateurs indépendant actuels, répondent à l'ensemble des critères énoncés ci-avant.

En ce qui concerne le troisième administrateur indépendant en fonction, Monsieur Gérard, ce dernier ne répond actuellement pas aux critères énoncés par l'article 526ter du Code des sociétés mais a été nommé conformément à l'article 524, §4, alinéa 2 du même Code le 8 janvier 2009, soit avant l'entrée en vigueur du nouvel article 526ter. En application du point 2.4/2 du Code belge de Gouvernance d'Entreprise, il demeure donc indépendant jusqu'au 1er juillet 2011 au plus tard, date à laquelle il devrait être pourvu à son remplacement. En cas de nomination d'un nouvel administrateur, ce dernier devra être un administrateur indépendant, répondant directement aux critères de l'article 526 ter du Code des sociétés.

#### • Rémunération

Il est renvoyé au « Rapport de rémunération » au point 6.7 ci-dessous pour le détail des rémunérations.

#### • Missions

Le Conseil d'Administration est responsable de la stratégie et de la gestion de la Société dans son intérêt social. Sa mission vise entre autres à maximiser la valeur du portefeuille immobilier de la Sicafi en faveur des actionnaires, notamment en optimisant les résultats financiers à long terme tout en prenant en compte les risques liés à son activité. Pour réaliser sa mission, le Conseil d'administration de WEB SA est investi des pouvoirs les plus larges, à l'exception de ceux que la loi réserve explicitement à l'assemblée générale. Le Règlement du Conseil d'administration est disponible sur le site internet de WEB SCA ([www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be)).

En tant qu'organe décisionnel de référence, le Conseil d'Administration intervient dans différentes matières :

#### a. Gouvernance d'entreprise

*Le Conseil d'Administration :*

- Surveille le respect des exigences légales, réglementaires et contractuelles,
- Détermine les politiques internes,
- Détermine l'ordre du jour des Assemblées Générales Ordinaires,
- Fait rapport de son activité à l'Assemblée Générale Ordinaire,
- Détermine et contrôle les informations fournies aux actionnaires et au public,
- Garantit le traitement égal de tous les actionnaires.

#### b. Gestion immobilière

*Le Conseil d'Administration :*

- Détermine et surveille la politique en matière d'investissement,
- Prend connaissance et discute du rapport immobilier trimestriel de l'administrateur délégué relatif aux projets en cours, aux baux en cours et aux renouvellements éventuels, aux négociations en cours et aux litiges éventuels,
- Nomme et renouvelle les mandats des experts immobiliers,
- Approuve les investissements (acquisitions

ou travaux de constructions, transformations, rénovation aux biens immobiliers) dont le montant est supérieur à 2.500.000 € (H.T.V.A.).

### **c. Gestion financière**

*Le Conseil d'Administration :*

- Prend connaissance et approuve les chiffres trimestriels, semestriels et annuels,
- Détermine et surveille la politique en matière d'affectation du résultat,
- Appréhende et contrôle les principaux facteurs de risques auxquels WEB SCA doit faire face et détermine la gestion de ceux-ci.

#### • Réunions

L'article 13 des statuts de WEB SA dispose que le Conseil d'administration est convoqué par le Président du Conseil ou par deux administrateurs. Cette convocation contient l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de la réunion.

S'il l'estime nécessaire, le Conseil d'administration peut convier toute personne susceptible de l'assister dans l'un des points de l'ordre du jour.

Le Conseil d'administration se réunit au moins cinq (5) fois par an selon la procédure et les règles statutaires de WEB SA et en tout cas, chaque fois que l'intérêt social l'exige.

A chaque Conseil, le président expose un compte rendu de ses activités et de la situation locative du trimestre écoulé, l'évolution du patrimoine immobilier et du marché. La seconde partie du Conseil est dédiée aux résultats comptables et financiers de WEB SCA et de son gérant.

Le Président dirige les travaux du Conseil et s'efforce à ce que les administrateurs parviennent à un consensus tout en discutant de manière critique et constructive les points à l'ordre du jour. Il est le lien entre chaque administrateur et le Conseil.

Il prend les mesures nécessaires pour développer un climat de confiance au sein du

Conseil d'Administration en contribuant à des discussions ouvertes, à l'expression constructive des divergences de vues et à l'adhésion aux décisions prises par le Conseil d'Administration. Il établit l'ordre du jour des réunions et veille à ce que les procédures relatives à la préparation, aux délibérations, aux prises de décisions et à leur mise en œuvre soient appliquées correctement.

#### • Vote

Sauf cas de force majeure, le Conseil d'Administration ne peut délibérer et statuer valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion doit être convoquée qui, à condition que deux administrateurs soient présents ou représentés, délibérera et statuera valablement sur les objets portés à l'ordre du jour de la réunion précédente.

Toute décision du Conseil est prise à la majorité simple des administrateurs présents ou représentés et, en cas d'abstention de l'un ou plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Certaines décisions du Conseil nécessitent une majorité spéciale prévue par les règles relatives à la « Politique d'investissement » définie par le Conseil d'Administration et reprise ci-après au point 5.2 du présent rapport annuel.

Dans les cas exceptionnels, dûment justifiés par l'urgence et l'intérêt social, le Conseil d'Administration peut prendre des décisions par voie de résolutions écrites. Cette procédure ne peut toutefois pas être utilisée pour l'arrêt des comptes annuels.

#### • Rapport d'activités des réunions du Conseil d'administration de WEB SA en 2010

Six Conseils d'administration ont eu lieu au cours de l'exercice social sous revue.

Tous les administrateurs étaient présents à toutes les réunions du Conseil. Le commissaire a été convié à certaines réunions afin de faire rapport de son travail d'audit des comptes annuels et semestriels de WEB SCA.

Lors de ces réunions, une attention particulière a été apportée à la notion de « consortium », telle que définie par l'article 10 du Code des Sociétés, et plus particulièrement sur l'obligation ou non de présenter des comptes consortiaux. Sur base des critères à prendre en considération, l'ensemble des Administrateurs a conclu que WEB SCA n'était pas tenue de présenter des comptes consortiaux.

Par souci de prudence et de transparence, le montant des créances considérées comme douteuses a été revu à la hausse lors des clôtures annuelles, semestrielles et trimestrielles.

Compte tenu de l'évolution des dispositions légales en matière d'indépendance pour les administrateurs, le Conseil d'Administration a adapté les documents internes de la Société, à savoir :

- Charte du Conseil d'Administration
- Règles de Corporate Governance

Les nouvelles dispositions légales relatives au Comité d'Audit ont en outre été examinées par le Conseil d'Administration et, bien que WEB SCA ne soit pas tenue de constituer un tel comité, les fonctions de ce dernier pouvant être assurées par le Conseil d'administration dans son ensemble, le Conseil a, par souci de flexibilité, décidé d'instituer un Comité d'Audit composé de trois membres.

Les conséquences sur les mandats actuels de l'entrée en vigueur de l'article 526 ter ont été identifiées.

Vu l'échéance prochaine de leurs mandats, le Conseil d'administration a étudié différentes offres de missions d'expertise et du Commissaire.

Enfin, en dépit de la conjoncture économique morose, de nombreuses propositions d'investissement ont été étudiées. Seuls 4 projets ont été retenus, et un bâtiment avait d'ores et déjà été acquis à la clôture de l'exercice 2010.

#### • Proposition de nomination d'administrateurs

La nomination de nouveaux administrateurs indépendants est actuellement envisagée, mais elle n'a pas encore été concrétisée à la date de rédaction du présent rapport.

### 6.4.3. Dirigeants effectifs de WEB SCA

#### • Les dirigeants effectifs et leurs missions

Conformément à l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, la direction effective de la société d'investissement doit être confiée à deux personnes physiques au moins; ces personnes physiques («dirigeants effectifs») doivent posséder l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour exercer ces fonctions et pouvoir assurer la gestion autonome de la sicafi et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdictions énumérés à l'article 39 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

Au 30 septembre 2010, les dirigeants effectifs de WEB SCA sont au nombre de quatre, tous administrateurs exécutifs du gérant statutaire, WEB SA. Il s'agit de M. Robert Jean Wagner, de M. Robert Laurent Wagner, de Mme Valérie Wagner et de Mme Caroline Wagner.

Deux d'entre eux, Messieurs Robert Jean et Robert Laurent Wagner, exercent en outre la fonction d'administrateurs délégués.

Les dirigeants effectifs prennent en charge notamment les tâches suivantes :

- Préparer la stratégie de WEB SCA et

la présenter aux membres du Conseil d'Administration,

- Veiller à la mise en œuvre de la stratégie choisie,
- S'assurer de la réalisation de la mission du gérant,
- Assurer la communication avec les tiers,
- Diriger les négociations d'investissement ou de désinvestissement,
- Suivre la maintenance technique des immeubles,
- Assurer la gestion commerciale locative.

Les dirigeants effectifs assurent la mise en œuvre des décisions afférentes à la gestion de la Société prises au sein du Conseil d'Administration et du comité de gestion (selon les compétences respectives du conseil et du comité). Il est renvoyé au point 6.4.2. pour une description du mode de fonctionnement du Conseil d'Administration et au point 6.4.4. pour une description des compétences et du fonctionnement du comité de gestion.

#### • Honorabilité

Les dirigeants effectifs remplissent les conditions d'honorabilité, d'expérience et d'autonomie prévues par l'article 4, § 1er, 4° de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières et l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, et ne tombent pas sous l'application des cas d'interdictions visés à l'article 39 de la loi précitée.

Pour autant que de besoin, sous réserve des informations contenues au point 27 du présent rapport financier annuel, il est précisé qu'aucun administrateur n'a, au cours des 5 dernières années :

- fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- été associé en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou directeur général, à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation;
- fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction

publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ou n'a été par un tribunal empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

#### • Rémunération

Il est renvoyé au Rapport de rémunération au point 6.7 ci-dessous pour une description détaillée de la rémunération des dirigeants effectifs.

### 6.4.4. Comités

#### • Comité de gestion

Le comité de gestion de WEB SCA se compose d'au moins quatre membres, administrateurs ou non et est présidé par l'administrateur-délégué.

Ce comité met en œuvre la politique d'investissement arrêtée par WEB SCA et assure le suivi des projets en cours ainsi que le suivi général de l'état du patrimoine immobilier de WEB SCA (relations avec les locataires, petits travaux à prévoir, etc.).

Il est en outre compétent pour tous les investissements inférieurs ou égaux à 2.500.000 €. Il se réunit à l'initiative de l'administrateur-délégué chaque fois que besoin mais au moins une fois par mois.

Actuellement, il se compose des personnes suivantes:

- M. Wagner Robert, Jean
- M. Wagner Robert, Laurent
- M. Carestia Rino, conseiller technique
- M. Pirmez Joël, conseiller technique
- M. Higuët Pierre, conseiller financier
- Mme Wagner Valérie
- Mme Wagner Caroline

Au 30 septembre 2010, cinq réunions ont eu lieu, au cours desquelles le comité a assuré le suivi de l'avancement des divers projets en cours (investissements en cours, travaux réalisés/à réaliser, négociation de baux, etc.), des bâtiments disponibles et des demandes des locataires. A chaque réunion, les points suivants ont ainsi été analysés:

- l'état d'avancement des négociations d'investissement ou de désinvestissement en cours,
- le suivi de la maintenance technique des immeubles, en ce compris les chantiers de rénovation en cours,
- l'étude des offres et devis pour les projets de construction, rénovation et extension,
- les plannings des chantiers en cours, et leurs concordances avec les accords intervenus avec les locataires,
- le suivi des autorisations administratives en matière de permis d'urbanisme et/ou socio-économiques,
- la suffisance et la mise à disposition des fonds propres afin de couvrir les besoins de trésorerie,
- la gestion commerciale locative, en ce compris les baux venant à échéance, les renouvellements, les demandes de location, etc

#### • Comité d'Audit

WEB SCA remplit les conditions visées par l'article 526bis du Code des sociétés pour être exonérée de l'obligation d'instaurer un Comité d'Audit. Le Conseil d'Administration de WEB SA a néanmoins décidé de procéder à la création d'un tel Comité d'Audit, qui est entré en fonction au début de l'exercice 2010.

De manière générale, la mission du Comité d'Audit consiste à veiller à l'exactitude des informations comptables et financières destinées au Conseil d'Administration, aux actionnaires et aux tiers, au bon fonctionnement des systèmes de contrôle interne et de gestion de risques, ainsi qu'à faire rapport de ses conclusions en la matière au Conseil d'administration.

Les membres du comité sont :

- M. Gérard Jean-Pierre,
- M. Duchateaux Jean-Claude,
- Mme Wagner Caroline.

Conformément à l'article 526bis du Code des sociétés, la présidence de ce comité est assurée par M. Jean-Pierre Gérard, Administrateur indépendant. Ce dernier dispose des compétences et de l'indépendance nécessaires en matière de comptabilité et d'audit conformément à l'article 96 du Code des sociétés.

Ce Comité d'Audit se réunit en principe au moins quatre fois par exercice comptable pour examiner notamment les chiffres semestriels, annuels et les reportings financiers trimestriels.

Au moins une (1) fois par an, le Comité d'Audit produit et remet un rapport au Conseil d'Administration sur son fonctionnement interne et ses conclusions générales sur les matières en sa compétence.

Au 30 septembre 2010, aucune rémunération n'a encore été payée aux membres du Comité d'Audit, mais lors de sa réunion du 29 octobre 2010, le Conseil d'administration de WEB SA a décidé de fixer la rémunération des membres du Comité d'Audit à 750 € par réunion à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2009, à charge de WEB SCA. Si d'autres administrateurs ou des conseillers sont invités à participer aux réunions du Comité d'Audit, lors de sa réunion du 29 octobre 2010, le Conseil d'administration de WEB SA a décidé de fixer leur rémunération à 500 €, à charge de WEB SCA.

La durée des mandats des membres du Comité d'Audit n'excède pas celle de leur mandat d'administrateur.

Au 30 septembre 2010, trois réunions ont eu lieu.

Vu la mise en place récente de ce comité, la réunion tenue lors de la première partie de



l'exercice 2010 a été dédiée à l'examen des procédures mises ou à mettre en place au sein de la Société.

Dès la seconde partie de l'exercice, les processus de la Société ont été identifiés et ont fait l'objet d'une formalisation dans des procédures écrites.

Enfin, les membres du Comité d'Audit ont participé activement au suivi de l'élaboration des informations financières publiées au cours de l'exercice.

Vu l'approche de l'échéance des mandats, les membres du Comité d'Audit ont émis des recommandations relatives à la sélection, la nomination, la reconduction et la révocation de l'expert immobilier et du Commissaire. Les membres ont finalement sollicité qu'un appel d'offres soit réalisé.

#### • Comité de nomination et de rémunération

À l'occasion de l'entrée en vigueur de la nouvelle version du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009, WEB SCA a examiné l'opportunité de mettre en place de tels comités et a décidé, au vu de la taille et de la structure de la Société, qu'il n'était pas nécessaire de les établir. WEB SCA répond par ailleurs aux critères énoncés par le nouvel article 526quater, § 3, du Code des sociétés, inséré par l'article 7 de la loi du 6 avril 2010, et qui permettent de déroger à l'obligation d'établir un comité de rémunération. Les fonctions en principe attribuées à ces comités seront par conséquent exercées par le Conseil d'Administration dans son ensemble.

Il est renvoyé pour le surplus, au Code de Gouvernance de WEB SCA et à la Déclaration de gouvernement d'entreprise ci-dessous.

## 6.5. Règles préventives de conflits d'intérêts

En matière de prévention de conflits d'intérêts, WEB SCA est régie, d'une part, par des règles

légales (notamment les articles 523 et 524 du Code des sociétés, la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières) et, d'autre part, par les règles précisées dans ses statuts et sa Charte de Gouvernance d'Entreprise.

Aux termes de l'article 21 des statuts, et de l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, le Gérant, les dirigeants effectifs, les membres des organes d'administration et de gestion journalière du Gérant, les mandataires de la Sicafi, le Promoteur de la Sicafi, le dépositaire et toute société à laquelle WEB SCA, le dépositaire ou un promoteur de la Société sont liés ou avec laquelle WEB SCA, le dépositaire ou un promoteur de WEB SCA ont un lien de participation, ne peuvent intervenir comme contrepartie dans une opération avec la Sicafi ou avec une société dont elle détient le contrôle, ou obtenir un quelconque avantage à l'occasion d'une telle opération, que si cette opération présente un intérêt pour la Société, se situe dans sa politique de placement et est réalisée à des conditions de marché normales.

Conformément à l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, la Sicafi doit préalablement informer la CBFA de ces opérations et les rendre immédiatement publiques. Elles doivent faire l'objet d'une mention spéciale dans le rapport financier annuel et, le cas échéant, dans le rapport financier semestriel.

Dans ce cas, la valorisation de l'expert de WEB SCA lie les parties.

Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas :

- à l'acquisition de valeurs mobilières par la Sicafi dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur, pour laquel-

- le le Gérant ou les membres de ses organes d'administration ou de gestion journalière interviennent comme intermédiaires au sens de l'article 2, 10° de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux marchés financiers ;
- au dépôt de valeurs mobilières ou d'espèces auprès du dépositaire ;
  - à l'acquisition, par les personnes précitées, d'actions de WEB SCA ;
  - aux opérations portant sur les liquidités de la Sicafi dont le Gérant ou un des membres de ses organes d'administration ou de gestion journalière se portent contrepartie, à la condition que ceux-ci aient la qualité d'intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux marchés financiers.

L'article 523 du Code des sociétés impose aux administrateurs qui ont un intérêt opposé de nature patrimoniale à une décision ou une opération relevant du Conseil d'Administration de le communiquer aux autres administrateurs et de s'abstenir de participer à la délibération et au vote ; le procès-verbal du Conseil d'Administration doit comporter les mentions prévues par la loi et être reproduit dans le rapport de gestion.

Dans un souci de transparence, WEB SCA applique la procédure prévue par l'article 523 du Code des sociétés lorsqu'un administrateur du Gérant à un intérêt opposé à celui de WEB SCA.

En outre, toutes les fois qu'il serait contraire à l'intérêt des actionnaires de WEB SCA que l'administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles WEB SCA envisage de conclure l'opération, les notes de préparation ne lui sont pas envoyées et le point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal qui ne lui est pas communiquée; ces règles cessent de s'appliquer lorsqu'elles n'ont plus de raison

d'être (c'est-à-dire généralement après que WEB SCA a conclu l'opération ou a renoncé à conclure l'opération).

Si WEB SCA se propose de conclure avec un administrateur ou une société liée à celle-ci une opération qui n'est pas couverte par l'article 523 du Code des sociétés (par exemple, parce qu'il s'agit d'une opération habituelle conclue dans des conditions et sous les garanties normales du marché), WEB SCA estime néanmoins nécessaire (i) que cet administrateur le signale aux autres administrateurs avant la délibération du Conseil d'Administration; (ii) que sa déclaration ainsi que les raisons justifiant l'inapplication de l'article 523 du Code des sociétés, figurent dans le procès-verbal du Conseil d'Administration qui devra prendre la décision; (iii) qu'il s'abstienne d'assister à la délibération du Conseil d'Administration relative à cette opération ou de prendre part au vote; (iv) que, toutes les fois qu'il serait contraire à l'intérêt des actionnaires de WEB SCA que l'administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles WEB SCA serait disposée à conclure l'opération en question, les notes de préparation ne lui soient pas envoyées et le point fasse l'objet d'une annexe au procès-verbal qui ne lui est pas communiquée. En toute hypothèse, cette opération doit être conclue aux conditions normales du marché. Cette opération sera mentionnée dans le rapport de gestion du rapport annuel, sans toutefois que le procès-verbal relatif à l'opération concernée doive y être reproduit en entier.

L'article 524 du Code des sociétés impose de soumettre à l'avis d'un comité d'administrateurs indépendants assisté par un expert indépendant les opérations avec des sociétés liées, sous réserve de certaines exceptions <sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Les communiqués de presse ainsi que les rapports périodiques relatifs aux opérations pour lesquelles ces articles ont, le cas échéant, été appliqués, sont également disponibles sur le site internet de WEB SCA: [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be).

Au cours de l'exercice visé par le présent rapport financier annuel, soit l'exercice clôturé au 30 septembre 2010, aucune opération générant des conflits d'intérêts au sens des articles 523 et 524 du Code des sociétés ou de l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières n'a été signalée. Les opérations tombant sous le champ d'application des articles précités réalisées antérieurement au présent rapport annuel sont détaillées au point 12.3. « Opérations majeures des exercices 2008 – 2009 ».

Aux termes de l'article 40, § 2, de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, la Société est structurée et organisée de façon à restreindre au minimum le risque que des conflits d'intérêts ne nuisent aux porteurs de titres.

Chaque administrateur du Gérant organise ses affaires personnelles et professionnelles de manière à éviter tout conflit d'intérêts avec WEB SCA ou l'intérêt social de WEB SCA. Il peut accepter des mandats dans d'autres sociétés pour autant qu'il respecte les obligations précisées à cet égard dans la Charte de gouvernance d'entreprise, notamment l'obligation d'efficacité, l'obligation d'agir dans l'intérêt social, l'obligation de faire preuve d'intégrité ou encore l'obligation d'engagement envers la Société. L'administrateur informe le Conseil d'Administration des conflits d'intérêts personnels ou fonctionnels. Il s'abstient de siéger lors de l'examen des points concernés et de voter ou d'influencer le vote.

## 6.6. Règles en matière d'abus de marché

En vertu de l'article 25bis, §2 de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers et des articles 13 et 14 de l'arrêté royal du 5 mars 2006 relatif aux abus de marché, qui transposent en droit belge la législation européenne en

la matière, toutes les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes au sein d'un émetteur d'instruments financiers ainsi que celles ayant un lien étroit avec elles doivent notifier à la CBFA les opérations qu'elles effectuent sur certaines catégories de titres de cet émetteur.

Conformément à l'article 15 de l'arrêté royal du 5 mars 2006 relatif aux abus de marché, les opérations sont publiées après bourse dans un tableau récapitulatif sur le site internet de la CBFA. Le tableau reprend uniquement les données précisées par cet arrêté.

## 6.7. Rapport de rémunération

WEB SCA souhaite faire preuve de transparence envers ses actionnaires et toutes les autres parties prenantes en leur fournissant des informations claires et cohérentes sur la rémunération de ses dirigeants.

Le rapport de rémunération ci-dessous a été approuvé par le Conseil d'Administration de WEB SA.

### 6.7.1. Description des procédures

- **Elaboration de la politique de rémunération**

La politique de rémunération arrêtée par WEB SCA les années précédentes n'a pas été modifiée au cours de l'exercice social sous revue et peut se décrire comme suit :

*a) Pour WEB SA – gérant statutaire :*

Conformément à l'article 19 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, la rémunération du gérant statutaire de WEB SCA ne peut pas être liée directement ou indirectement aux opérations effectuées par WEB SCA.

La rémunération du Gérant est fixée dans les statuts de WEB SCA et ne peut être modifiée que par une décision de son assemblée générale.

Le gérant de WEB SCA reçoit une rémunération pour sa gestion de la Société, déterminée conformément à l'article 20 des statuts de WEB SCA qui fixe les honoraires de gestion à 3 % du montant des revenus locatifs de la Sicafi.

En outre, le gérant a droit au remboursement de tous les frais directement liés à la gestion et qui lui incombent directement. WEB SCA supporte au surplus tous les frais d'administration de la société gérante.

Les honoraires perçus par le gérant font l'objet d'un contrôle du réviseur à chaque clôture semestrielle ou annuelle.

*b) Pour les administrateurs de WEB SA :*

L'ensemble des administrateurs perçoit une rémunération fixe et identique pour l'exercice de leur mandat d'administrateur, déterminée par l'assemblée générale du gérant statutaire et attribuée sur base du nombre de réunions du Conseil d'Administration.

La rémunération de chaque administrateur a été fixée à la somme de 1.250 € par réunion, répartie comme suit:

- 750 € par réunion.
- 500 € en cas de présence effective à la réunion

Pour assurer la présidence, le président du Conseil d'Administration ne perçoit pas de rémunération différente de celles des autres administrateurs. Compte tenu notamment du fait que les administrateurs sont, pour la plupart, actionnaires de la Société, il n'a pas été jugé utile de lier la rémunération des dirigeants effectifs aux résultats ou aux performances de WEB SCA.

WEB SCA ne fournit aux administrateurs aucune rémunération, avantage, paiement lié à des actions ou autres incitants, autres que leur rémunération pour leurs services en tant qu'administrateur de WEB SA.

Elle n'a ni octroyé de crédit, ni prévu l'octroi de crédit, ni renouvelé l'octroi de crédit sous la forme d'un prêt personnel aux membres du Conseil d'administration.

*c) Pour les administrateurs-délégués*

Les administrateurs délégués reçoivent une rémunération annuelle déterminée par l'assemblée générale du Gérant.

Cette rémunération est perçue en surplus de la rémunération que ceux-ci reçoivent en qualité d'administrateurs telle qu'indiquée ci-avant.

Cette rémunération n'est pas mise à charge de WEB SCA au sens de l'article 20 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

Les administrateurs-délégués ne perçoivent aucun avantage en nature.

• *Fixation du niveau de rémunération*

Le montant des rémunérations individuelles attribuées au cours de l'exercice social faisant l'objet du présent rapport a été fixé conformément à la politique de rémunération de WEB SCA.

*a) Pour WEB SA, gérant statutaire*

Les émoluments du gérant statutaire ont, conformément à l'article 20 des statuts, été établis sur la base des revenus locatifs de l'exercice précédent. Sur cette base, pour l'exercice 2010, les honoraires du gérant statutaire facturés à WEB SCA s'élèvent à 326.479 € contre 318.935 € au 30 septembre 2009.

*b) Pour les administrateurs de WEB SA:*

La rémunération individuelle de chaque administrateur du gérant statutaire a été arrêtée sur base de la liste des présences aux réunions du Conseil d'Administration.

Au 30 septembre 2010, ce poste représente un montant global de 52.500 €.

*c) Pour les dirigeants effectifs*

Outre la rémunération prévue pour les administrateurs, les dirigeants effectifs ont perçu, en 2010, la somme totale de 75.000 €, répartie comme suit :

- M. Wagner Robert Jean (Président du Conseil d'Administration) : 50.000 €
- M. Wagner Robert Laurent : 25.000 €

### 6.7.2. Déclaration sur la politique de rémunération pour l'exercice 2010

Les principes de base des rémunérations perçues en 2010 par l'ensemble des administrateurs et délégués à la gestion journalière ont été décrits ci-dessus.

La rémunération des administrateurs et délégués à la gestion journalière est une rémunération fixe, non liée aux prestations directes de la Société. Elle ne contient attribution d'actions ou options sur actions.

La Société n'envisage pas, au stade actuel, de modifier sa politique de rémunération pour les deux exercices à venir.

*a) Rémunération des administrateurs*

Le tableau ci-dessous reprend le montant de rémunération accordé, directement ou indirectement, à chaque administrateur de WEB SA en sa qualité de membre du Conseil d'Administration ainsi que l'historique de leur présence aux réunions du Conseil d'administration:

NOM	30/10/2009 (en €)	13/11/2009 (en €)	12/02/2010 (en €)	29/03/2010 (en €)	07/05/2010 (en €)	03/09/2010 (en €)	TOTAL (en €)
M Robert, Jean Wagner	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	7.500
M J-C Duchateaux	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	7.500
M J-Pierre Gerard	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	7.500
M Robert, Laurent Wagner	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	7.500
Mme Caroline Wagner	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	7.500
M Christian Jacqmin	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	7.500
Mme Valérie Wagner	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	7.500
<b>TOTAL</b>	<b>8.750</b>	<b>8.750</b>	<b>8.750</b>	<b>8.750</b>	<b>8.750</b>	<b>8.750</b>	<b>52.500</b>

*b) Rémunération des administrateurs exécutifs*

Les administrateurs exécutifs ont, au cours de l'exercice social sous revue, perçu la rémunération mentionnée ci-dessus en leur qualité d'administrateur.

Aucun d'eux ne perçoit de rémunération liée aux prestations de la Société.

Les délégués à la gestion journalière ont perçu, outre la rémunération visée ci-dessus, une rémunération fixe d'un montant de 75.000 €, répartie comme suit :

- M. Wagner Robert Jean (Président du Conseil d'Administration) : 50.000 €
- M. Wagner Robert Laurent : 25.000 €

Aucun administrateur ne s'est vu octroyer, au cours de l'exercice 2010, des actions ou options sur actions à titre de rémunération.

Aucun contrat n'a été conclu avec WEB SCA ou WEB SA prévoyant le droit pour les dirigeants effectifs au paiement d'une indemnité en cas de départ.

## 6.8. Audit externe

- **Le commissaire**

L'audit externe de WEB SCA est réalisé par Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL, ayant son siège social situé à Berkenlaan 8b à 1831 Diegem, représenté par M. Philip Maeyaert (ci-dessous « Deloitte »).

Le mandat du commissaire a une durée de 3 ans renouvelable. Le dernier mandat de Deloitte a débuté le 11 décembre 2007 et se termine lors de l'assemblée générale ordinaire de WEB SCA, le 14 décembre 2010.

- **Certification des comptes 2010**

En 2010, le commissaire a certifié que les comptes annuels de WEB SCA, établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique et portant sur l'exercice clôturé le 30 septembre 2010 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats et des flux de trésorerie de la Société. Des honoraires relatifs à cette mission de contrôle, pour un montant de 22.568 €, ont été attribués au Commissaire. Ceci correspond à 20.000 € pour les émoluments du Commissaire, 2.000 € pour d'autres missions d'attestation réalisées par le Commissaire et 568 € pour les frais et débours. Le Comité d'Audit a examiné et discuté avec le commissaire les résultats des audits du commissaire concernant ces comptes.

## 6.9. Autres Matières de Gouvernance

- **Règles de conduite relatives aux opérations engageant une personne liée**

Conformément aux recommandations du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009, la Société a adopté un Code de Conduite relatif aux opérations engageant une personne liée. Ce Code est consultable sur le site internet de WEB SCA ([www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be)) et contient des exigences applicables aux membres du Conseil d'administration et au Comité de gestion en plus des exigences en matière de conflits d'intérêts exposées dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise également disponible sur le site internet de WEB SCA.

- **Appréciation des mesures prises par WEB SCA en matière d'opérations d'initiés et de manipulations de marché.**

La procédure en la matière n'a fait l'objet d'aucune application au cours de l'exercice 2010. WEB SCA tient à jour une liste des personnes ayant accès à des informations privilégiées. Elle les a informées sur ces règles de conduite, les obligations qui en découlent dans leur chef ainsi que sur les périodes de restriction applicables aux transactions sur les titres de la Société.

## 7. Contrats de services

A la date du présent rapport annuel, si ce n'est un contrat de prestations de services (prestations de type administratif et technique) avec la société W Team SA, WEB SCA n'a conclu aucun contrat de service, de quelque nature que ce soit.

Les services prestés par W Team SA recouvrent notamment certaines tâches en matière de comptabilité. La Sicafi conserve le contrôle de sa gestion comptable, qui fait partie intégrante des éléments soumis à ses processus

de contrôle interne (en ce compris les missions du compliance officer), mais la question de la conformité de cette prestation de services aux prescrits de l'article 41 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement pourrait se poser. Par conséquent, WEB SCA a décidé de régulariser la situation et a, lors de la réunion du conseil d'administration de WEB SA du 29 octobre 2010, évoqué la possibilité de, à terme, réintégrer ces tâches comptables dans son organisation interne.

## 8. Participations et stock options

Il n'existe pas de stock options à la date du présent rapport annuel.

Les administrateurs sont autorisés à acquérir des actions de WEB SCA.

L'administrateur qui envisage d'effectuer une opération sur les titres de WEB SCA en informe au préalable le compliance officer, Caroline Wagner. Il ne peut effectuer ou faire effectuer aucune opération sur les titres de WEB SCA pendant les périodes déterminées (par exemple avant la publication des résultats financiers) ainsi que pendant toute autre période jugée sensible. De plus, l'administrateur qui détient une information privilégiée doit, tant que cette information n'est pas rendue publique, s'abstenir d'effectuer ou faire effectuer aucune opération sur les titres de WEB SCA.

Les administrateurs du Gérant et les dirigeants effectifs de WEB SCA sont, actuellement, propriétaires d'actions, comme indiqué dans le tableau ci-après, au point 9.1 du présent rapport financier annuel.

Au 30 septembre 2010, la situation est la suivante:

Montant du capital social :	6.700.000 €
Nombre de titres conférant le droit de vote :	2.302.791
Nombre total de droits de vote :	2.302.791

Conformément aux statuts de WEB SCA, chaque action donne droit à une voix. Les principaux actionnaires de la Société n'ont pas de droits de vote différents.



## 9. Contrôle exercé sur WEB SCA

### 9.1. Publicité des participations importantes

WEB SCA publie l'information requise par l'article 15, § 1<sup>er</sup> et l'article 18, § 1<sup>er</sup> de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans les sociétés cotées.

Il est renvoyé au point 6.3.1. ci-avant pour le détail de la structure de l'actionnariat.

Notification conformément à l'article 74, § 6 de la loi du 1<sup>er</sup> avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition:

WEB SCA annonce que, le 28 janvier 2008, la stichting Administratie Kantoor Valaur (« la S.A.K. ») a, en application de l'article 74, §6, de la loi du 1<sup>er</sup> avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition (« loi OPA »), notifié une participation de plus de 30 % des titres de WEB SCA et a indiqué que les personnes agissant de concert avec la S.A.K. sont M. Robert Jean Wagner, Mme Claire Fontaine, Mme Valérie Wagner, M. Robert-Laurent Wagner, M. Robert-K. Wagner et Mme Jarmila Schreilova. Cette notification a fait l'objet d'une actualisation le 20 novembre 2009, dans laquelle la S.A.K. ainsi que M. Robert Jean Wagner, Mme Valérie Wagner et M. Robert Laurent Wagner, déclarent détenir de concert plus de 30 % des titres avec exercice des droits de vote de WEB SCA.

Les titres concernés par l'action de concert représentent 61,79 % du total des actions ordinaires entièrement libérées, soit 1.422.793 titres sur les 2.302.791 titres émis. La S.A.K. est elle-même détenue totalement par MM. Robert Jean Wagner, Valérie Wagner, Robert Laurent Wagner, Claire Fontaine et Jarmila Schreilova. Toutefois,

- en sa qualité de Sicafi, la Société est gérée dans l'intérêt exclusif de ses actionnaires ;

- comme indiqué au point 6.2.2 ci-avant, le Conseil d'Administration de WEB SA se compose actuellement de 7 membres dont 3 membres sont indépendants ;
- comme indiqué au point 6.1.2, dans un souci de transparence, WEB SCA applique la procédure prévue par l'article 523 du Code des sociétés en matière de conflits d'intérêts lorsqu'un administrateur du Gérant a un intérêt opposé à celui de WEB SCA ; ces règles préventives de conflits d'intérêts sont plus amplement décrites au point 6.1.2 ci-avant ;
- WEB SA a adhéré à la Charte de gouvernance d'entreprise de WEB SCA.

Pour le surplus, à la connaissance de WEB SCA, il n'y a pas d'autre contrôle exercé sur elle que celui résultant de la détention d'actions comme mentionné ci-avant.

### 9.2. Changement de contrôle

A la date du présent rapport financier annuel, WEB SCA n'a connaissance d'aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

### 9.3. Conventions d'actionnaires

Les actionnaires du Gérant statutaire de WEB SCA n'ont pas consenti d'options d'achat et de vente d'actions dont l'exercice est susceptible d'entraîner une modification du contrôle du Gérant statutaire de WEB SCA.

Au niveau de WEB SCA, il existe un accord de concert liant les membres de la famille Wagner portant sur l'exercice de leurs droits de vote, en vue de mener une politique commune durable et concernant également l'acquisition ou la cession de titres conférant le droit de vote.

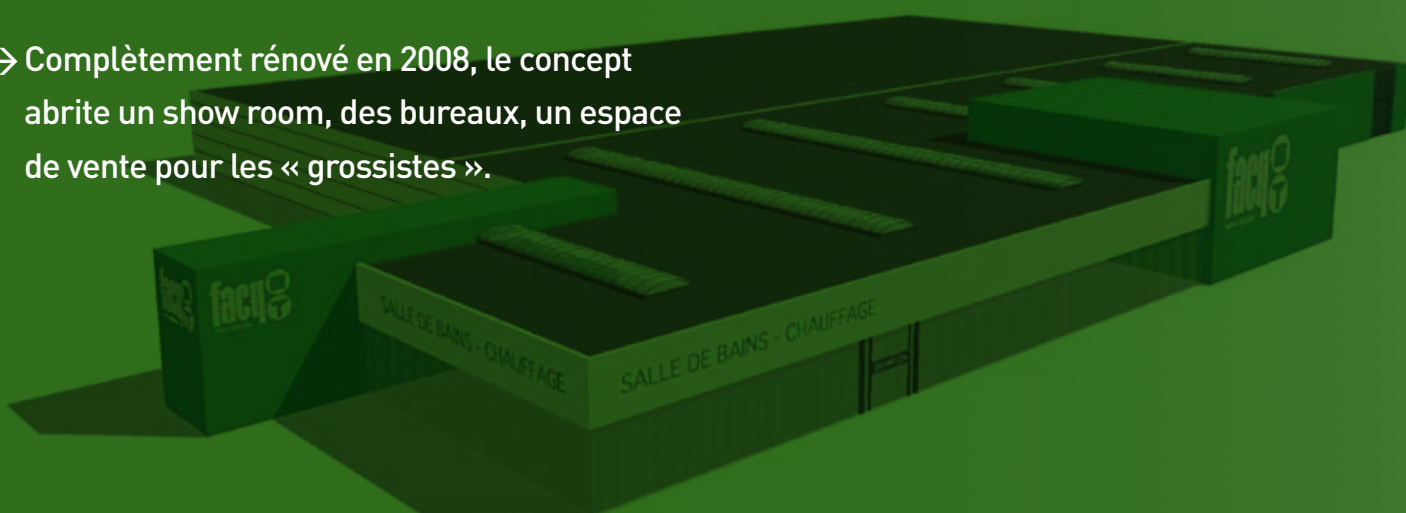
# III. Rapport immobilier

## FACQ

RN5-6041 Gosselies

- superficie : 5.340 m<sup>2</sup> + 120 places de parkings
- Bail de 27 ans ayant pris cours le 15/11/2008

- Complètement rénové en 2008, le concept abrite un show room, des bureaux, un espace de vente pour les « grossistes ».





# 10. Activités de l'Emetteur

## 10.1. Description des activités

### 10.1.1 Principales activités

Dans les limites de sa stratégie d'investissement telle que décrite au point 12 ci-après et de la réglementation applicable aux sicafi, WEB SCA investit en biens immobiliers au sens de l'article 2, 4° de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

Par ses activités, WEB SCA vise à valoriser et à accroître ses actifs immobiliers, plus particulièrement

dans les domaines commerciaux, semi industriels et industriels.

Bien que principalement investi dans la région de Charleroi et son hinterland économique, le portefeuille de WEB SCA est caractérisé par une segmentation sectorielle assez diversifiée puisque ce dernier est constitué de :

- 62,54 % d'immeubles commerciaux,
- 35,07 % de halls semi-industriels,
- 2,40 % de bureaux.

	Immeubles industriels	Immeubles commerciaux	Ensembles industriels	Immeubles de bureaux	Total
Surface totale en m <sup>2</sup>	91.864 m <sup>2</sup>	91.997 m <sup>2</sup>	71.870 m <sup>2</sup>	3.543 m <sup>2</sup>	259.274 m <sup>2</sup>
Valeur d'investissement en €	33.767.000	87.869.000	15.507.000	3.368.000	140.511.000
% répartition du patrimoine	24,03 %	62,54 %	11,04 %	2,39 %	100 %

Avec plus de 200 locataires diversifiés à travers des administrations publiques, des sociétés internationales ou nationales répartis sur une superficie bâtie totale de plus de 250.000 m<sup>2</sup>, WEB SCA procure à ses actionnaires un rendement stable et continu.

A l'heure actuelle, WEB SCA fait partie des spécialistes en investissement et gestion d'immeubles commerciaux, hall semi-industriels et de bureaux.

Les placements en valeurs mobilières, autres que les biens immobiliers visés ci-dessus, peuvent être effectués conformément aux critères définis par les articles 56 et 57 de l'arrêté royal du 4 mars 1991<sup>(1)</sup> relatif à certains organismes de placement collectif. Pour l'application des articles 56 et 57 précités, le calcul des limites reprises se fait sur la

base des actifs qui ne sont pas placés en biens immobiliers. La Société ne peut détenir des valeurs mobilières autres que des biens immobiliers que lorsqu'elles sont admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat membre de la Communauté européenne ou négociées au Nyse, au Nasdaq ou sur une Bourse suisse.

La Société peut en tant que preneur conclure un contrat de location-financement immobilière au sens de l'article 2, 9° de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, pour autant que la valeur en capital des droits découlant de ce contrat au moment de la conclusion de celui-ci ne dépasse pas 10 % des actifs de la Société.

La Société peut, à titre accessoire, donner un ou plusieurs immeubles en location-financement, avec ou sans option d'achat.

<sup>(1)</sup> Modifié par les articles 47 et 51 de l'arrêté royal du 4 mars 2005 relatif à certains organismes de placement collectif publics.

### 10.1.2 Principaux marchés

(source : Oxford Economics - Oxford Economics - Country Economic Forecast: 15 septembre 2010)

Les données issues des comptes-rendus nationaux pour le deuxième trimestre ont démontré une hausse de l'activité économique, le PIB ayant augmenté de 0,9 % par rapport au premier trimestre. La force de la hausse est encourageante étant donné que les données révisées indiquaient que la croissance économique s'était arrêtée au premier trimestre.

La répartition des composants de la demande révèle que la croissance a été menée par une augmentation solide des dépenses en investissements suite au déclin enregistré au premier trimestre dû à des conditions météorologiques défavorables. À l'instar de la force de la demande en Allemagne, le commerce

net a également contribué positivement à la croissance. Toutefois, les dépenses des ménages ont stagné.

Suite à un second trimestre plus fort que prévu, les analystes ont augmenté leur prévision pour la croissance du PIB annuel à 1,8 %. Cette prévision suppose que l'activité sera plus calme lors du second semestre puisque l'économie est contrainte par des mesures de consolidation fiscales, un marché du travail faible et une croissance lente au sein de la zone Euro. Ils estiment également la croissance pour 2011 à 1,8 %.

Suite à la démission du gouvernement en avril et des élections en résultant en juin, la crise politique n'est pas résolue à ce jour. Plus la formation d'un nouveau gouvernement prendra de temps, plus la confiance des investisseurs risquent d'en être affectée, rendant le refinancement de la dette moins aisé et cher.

### Indicateurs économiques - Belgique

	Période	Changement	Prévision		
	2010		Année/année précédente	2011	2012
Valeur ajoutée (€ m)					
Services financiers et des affaires	87.062	+ 3 %	89.651	92.442	95.654
Production et Construction	63.760	+0 %	65.096	67.054	69.260
Emploi					
Services financiers et des affaires	920.000	-2 %	933.000	945.000	957.000
Production et Construction	845.000	1 %	835.000	831.000	826.000

## 10.2. Situation des marchés dans lesquels la Sicafi est active

### A) Le marché immobilier des bureaux à Charleroi

Le stock de bureaux de Charleroi s'élève à environ 380.000 m<sup>2</sup>, dont l'essentiel se situe en centre-ville (boulevard Tirou, boulevard Audent, etc.) mais aussi autour de l'aéroport, véritable poumon économique de la ville. C'est d'ailleurs dans cette zone que se situent les immeubles

plus récents qui accueillent principalement des sociétés bien souvent actives dans les domaines de l'engineering, de la télécommunication ou de la biotechnologie. Au centre, se trouvent le secteur public, les institutions financières, les sociétés de services ainsi que quelques PME locales.

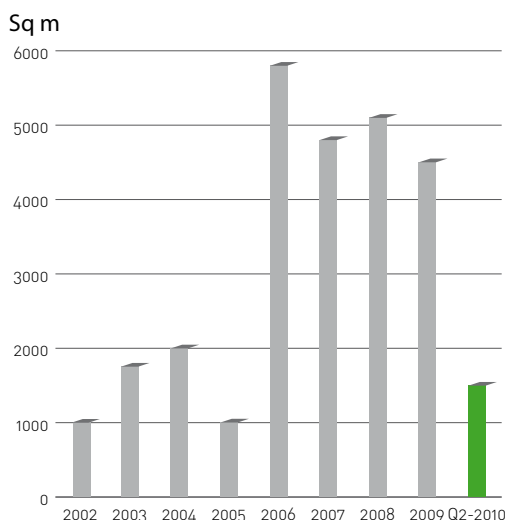
À l'exception de certains immeubles du centre-ville ou des parcs d'activités gérés par les intercommunales, Charleroi reste un marché de propriétaires-occupants, ce qui ne favorise pas

la transparence et l'estimation du niveau d'activité.

Sur le marché des bureaux à Charleroi, on enregistre un take-up décevant d'environ 1.500 m<sup>2</sup> durant les six derniers mois. Ce chiffre pourrait toutefois augmenter jusqu'à 6.000 m<sup>2</sup>, si l'on prend en compte les marchés du bureau dans le Hainaut.

On note peu de transactions significatives à Charleroi-même, la prise en occupation principale étant la location de 1.150 m<sup>2</sup> par O'Connor à Fleurus, dans la périphérie Nord de Charleroi, près de l'aéroport.

### Charleroi



Source: DTZ Research

Lorsque l'on étend la portée du périmètre d'enquête à la province entière, on peut mentionner la location de 4.300 m<sup>2</sup> à Tournai, près de la frontière française par la Régie des Bâtiments. Il s'agit par ailleurs de la transaction la plus importante sur le marché des bureaux en Wallonie pour la première moitié de 2010.

Fournir des chiffres de loyer prime demeure risqué dans un marché peu transparent. Toutefois, on rapporte pour la première fois un loyer de 130 €/m<sup>2</sup> à l'Aéropole (Gosselies), généralement considéré comme étant un lieu

prime pour le marché des bureaux à Charleroi. Les spécialistes fixent donc le niveau de cette location comme son nouveau loyer prime pour le secteur.

Une fois de plus, le marché de l'investissement est à l'arrêt à Charleroi depuis la fin 2008.

### B) Le marché de l'immobilier commercial à Charleroi & environs

#### Rue de la Montagne

Complètement réaménagée au début des années '80, elle rassemble actuellement les grandes chaînes nationales et internationales. Le secteur textile en général et les magasins de vêtements en particulier y sont majoritairement présents. Cette artère principale de Charleroi génère une fréquentation de 90.000 passants par semaine (Fastigon, 2006). La disponibilité en commerce reste assez faible et les loyers les plus élevés se maintiennent à 450 €/m<sup>2</sup>/an au maximum. Il existe une différence de valeur locative importante entre les différentes parties de la rue, avant et après le carrefour avec le boulevard Audent.

#### Boulevard Tirou

Les commerces sont ici plus diversifiés, et les loyers légèrement inférieurs, puisque proches de 300 €/m<sup>2</sup>/an. Globalement, le marché immobilier commercial du centre de Charleroi est un marché difficile et la pratique du «pas-de-porte» n'y est plus guère de mise. De manière générale, les rues commerciales secondaires en Belgique sont mises sous pression depuis 2009 et les niveaux de loyers s'en ressentent.

#### Ville II

Créé en 1990, ce centre commercial compte 92 magasins, pour une surface totale de 16.591 m<sup>2</sup>. On y note la présence de grandes enseignes, telles que C&A, Champion, Blokker et Casa. Les loyers y sont d'environ 600 €/m<sup>2</sup>/an aux meilleurs emplacements, de 300 €/m<sup>2</sup> en moyenne en plus du paiement d'un «pas-de-porte».

### City Nord (Gosselies)

Le regroupement depuis quelques années de commerces au Nord de la ville a permis la création d'un « Retail Warehousing Park » majeur à l'échelle belge. City Nord compte une soixantaine de magasins différents, ce qui en fait l'un des plus importants en Belgique.

### Projets

De nombreux projets, ayant pour vocation de redynamiser le centre de Charleroi sont actuellement à l'étude, dont certains à un stade déjà fort avancé. Toutefois, après près de deux années de tergiversation, la ville de Charleroi a enfin scellé un accord avec un promoteur afin de soutenir un projet unique. Le projet « Rive Gauche » porté par le tandem de promoteur Engelstein et Robelco sera donc l'unique projet soutenu par la ville au cours des dix prochaines années.

Ce projet ambitionne de développer environ 25.000 m<sup>2</sup> de surface commerciale en plein cœur de la ville-basse (du quai de Brabant à la place Albert I<sup>er</sup>, en passant par le Passage de la Bourse).

Le promoteur Foruminvest et sa proposition de développement commercial (40.000m<sup>2</sup>) sur le site du palais des expositions devra donc patienter.

Outre ces projets du centre-ville, on peut également citer le projet Cita Verde (anciennement projet Citadelle), soutenu par le promoteur italien Gruppo Moro. Ce projet important situé à Farciennes comprend notamment un hypermarché, une galerie commerçante, des infrastructures sportives, etc. Néanmoins, ce projet s'est heurté, début 2010, au refus d'octroi de permis par le Ministre compétent. Le promoteur a déposé un recours au conseil d'Etat.

De son côté, le Groupe Bouygues envisagerait de développer un «Retail Park», sur près de 20.000 m<sup>2</sup>, sur le site dit «des motards», en bordure du grand ring de Charleroi (R3), à proximité du Cora de Châtelineau.

Enfin, des investisseurs israéliens ont l'intention de redévelopper le site commercial à l'entrée de la ville occupé notamment par Toys 'R' Us. Ce projet s'intitule «Fun City» et comprendrait un cinéma 3D, la relocalisation du bowling du Palais des Expositions, une vingtaine de boutiques et de l'Horeca.

Pour clôturer ce tour d'horizon, on peut également signaler l'intention du promoteur Wilhelm & Co, de procéder à une opération de régénération urbaine sur le site des faïenceries Royal Boch à La Louvière. Cette opération comprendrait notamment la réalisation d'un centre commercial de 34.000 m<sup>2</sup>. Les travaux ne devraient toutefois pas démarrer avant 2011.

### Investissements

La seule transaction notable, durant l'année 2009, aura été l'acquisition par WEB SCA d'un portefeuille immobilier de 9.500 m<sup>2</sup> répartis sur les communes de Fleurus, Anderlues, Gerpinnes, Nalinnes et Couillet. Ce portefeuille, dont les surfaces commerciales sont entièrement louées à 19 locataires distincts, a été vendu pour un montant de 8,1 millions d'euros (actes en mains). Le vendeur est la SA Bel is Immo.

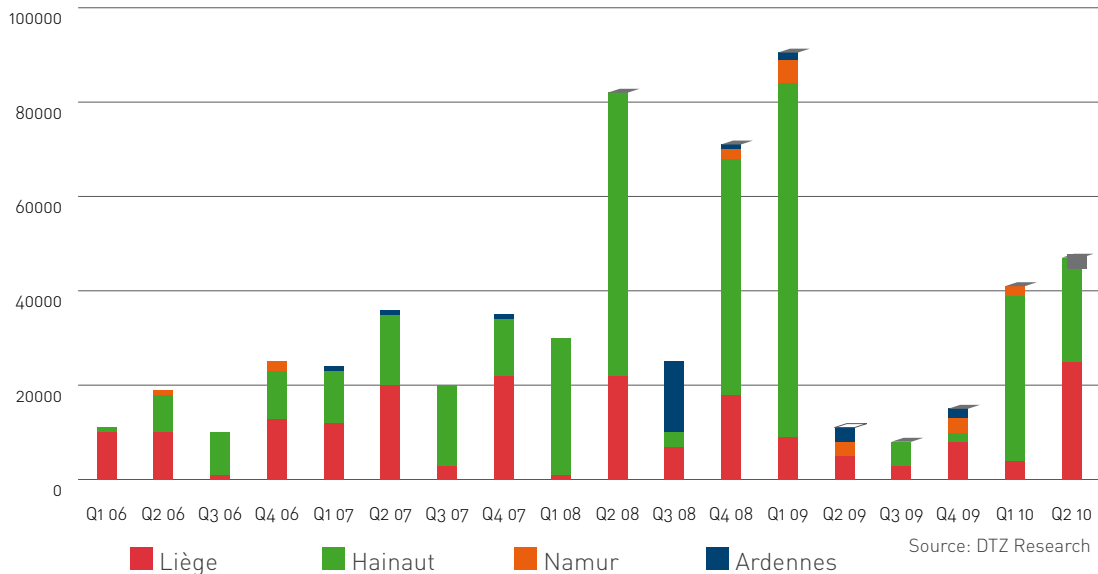
En 2008, un investisseur privé avait acquis trois immeubles jumelés dans la rue de la Montagne, qui appartenaient tous trois à des propriétaires différents. Ces immeubles, totalisant plus de 2.000 m<sup>2</sup> de surface utile, sont loués à H&M et Damart. Le montant total de ces investissements était estimé à plus de 2 millions d'euros.

### C) Le marché semi-industriel à Charleroi & environs

Le take-up en Wallonie s'est légèrement amélioré lors du second trimestre, atteignant 46.694 m<sup>2</sup>, soit une croissance de 6 %. Pour la deuxième fois de suite, on a pu enregistrer des chiffres de take-up au-dessus de la moyenne de cinq ans. Il s'agit d'un signe encourageant de rétablissement après trois mauvaises performances consécutives en 2009.

## Wallonie

Sq m



Toutefois, l'activité se concentre dans deux sous-marchés : Liège (25.000 m<sup>2</sup>) et le Hainaut (21.494 m<sup>2</sup>).

La pré-location d'un centre de distribution de 13.000 m<sup>2</sup> par Coca-Cola à Heppignies est la transaction la plus intéressante. Coca-Cola relocalise certaines activités locales dans un nouveau bâtiment logistique certifié HQE construit par la sicafi Montea sur un terrain de

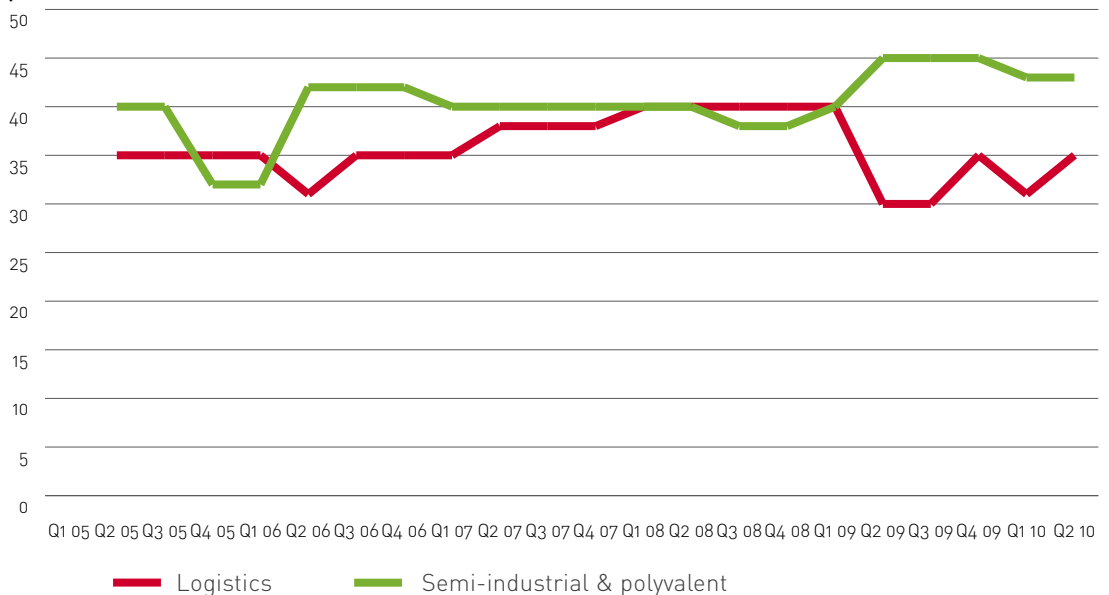
4,2 ha. Le bâtiment devrait être disponible en septembre 2011.

Dans le secteur de Liège, on annonce qu'Infrabel louerait 7.000 m<sup>2</sup> de propriété industrielle à Dison et AlterEgo louerait 5.200m<sup>2</sup> à Allieur.

Les loyers primes pour les bâtiments polyvalents en Wallonie se situent aux alentours de 43 €/m<sup>2</sup>/an. Pour les bâtiments logistiques, on estime les loyers primes à 35 €/m<sup>2</sup>/an, comme le suggère la transaction de Coca-Cola.

## Loyers primes Wallonie

€/Sq m





# 11. Description du portefeuille immobilier

## 11.1. Aperçu des immeubles en portefeuille au 30 septembre 2010

Conformément à l'article 56 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, les biens immobiliers du portefeuille de WEB SCA, détaillés dans le tableau ci-après, font l'objet d'une expertise immobilière trimestrielle et annuelle réalisée par l'expert Winssinger & Associés SA, lequel est actif dans ce

domaine depuis de longues années et possède une connaissance suffisante des marchés immobiliers sur lesquels opère WEB SCA ainsi que l'expérience et la qualification professionnelle nécessaire et reconnue pour effectuer sa mission.

### 1. ENSEMBLES INDUSTRIELS



Site 8

<b>Locataire</b>	Cedicora - Forever Product - Preion Michel, Corps & Esprit - Daminet. C. - Sidd - Mutualités Neutres - Nicaise - Astral Piscine
<b>Adresse</b>	rue de la glacerie, 122 6180 Courcelles
<b>Année de construction :</b>	1920 - 1980 - 1990 - 2005
<b>Surface locative :</b>	32.926 m <sup>2</sup>
<b>Durée du bail :</b>	Cedicora 01/06/2007 au 31/05/2016 Forever Product 01/04/1996 au 31/03/2032 Preion Michel 01/01/2009 au 31/12/2017 Corps & Esprit 01/08/2010 au 31/07/2019 Daminet C. 01/03/2005 au 28/02/2011 Sidd 15/11/1996 au 15/11/2011 Mutualités Neutres 01/02/2008 au 31/07/2011 Nicaise 01/08/2005 au 31/07/2014 Astral Piscine 01/12/2007 au 30/11/2016

## Site 10



<b>Locataire</b>	Grenadier - Van Marcke - Mondial Textiles Damart - Matimmo - DOD - Planet Pneus - Grunenwald - Kopernic - Rassart - Walcast - VDT Ind. - Albert D.
<b>Adresse</b>	rue de Namur, 136/138 6041 Gosselies
<b>Année de construction :</b>	1920
<b>Surface locative :</b>	27.195m <sup>2</sup>
<b>Durée du bail :</b>	Grenadier 01/09/2003 au 31/08/2030 Van Marcke 01/06/1997 au 31/05/2015 Mondial Textiles 01/08/2003 au 31/07/2012 Damart 01/09/2007 au 31/08/2016 Matimmo 01/07/2004 au 30/06/2031 DOD 01/01/2005 au 31/12/2031 Planet Pneus 01/07/1991 au 30/06/2018 Grunenwald 01/11/1984 au 31/03/2011 Kopernic 01/10/2005 au 31/03/2011 Rassart 01/07/2004 au 30/06/2011 Walcast 01/11/1986 au 30/04/2011 VDT Ind. 01/12/2008 au 30/04/2011 Albert D. 01/10/2003 au 30/09/2012

## Site 30



<b>Locataire</b>	Usinor - Carsid - Safe Conduite - Rhein- braun - Xylowatt - Alissar - IJsboerke - Bel- gacom Mobile
<b>Adresse</b>	rue Thomas Bonehill, 30 6030 Marchienne-Au-Pont
<b>Année de construction :</b>	1950
<b>Surface locative :</b>	13.687 m <sup>2</sup>
<b>Durée du bail :</b>	Usinor 01/10/2008 au 30/09/2017 Usinor 01/06/2005 au 31/05/2014 Carsid 01/10/2003 au 30/09/2012 Safe Conduite 01/12/2000 au 30/11/2012 Rheinbraun 15/12/2005 au 15/12/2010 Xylowatt 01/07/2010 au 30/06/2019 Alissar 01/11/2000 au 31/10/2012 IJsboerke 01/03/2003 au 29/02/2012 Belgacom Mobile 01/07/2004 au 30/06/2018

## 2. IMMEUBLES INDUSTRIELS



Site 1

**Locataire** Literie Internationale  
**Adresse** Rue de l'Industrie, 12  
6040 Jumet  
**Année de construction :** 1970 - 2007  
**Surface locative :** 12.656 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/09/2010 au 31/08/2019



Site 21

**Locataire** Win System  
**Adresse** Rue de l'Industrie, 9  
6040 Jumet  
**Année de construction :** 1950 - 2007  
**Surface locative :** 3.392 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/01/2008 au 30/10/2010  
(vendu au 28/10/10)



Site 5

**Locataire** Granit Inter- Facq - Kayu Yati - Forem  
**Adresse** Chaussée de Fleurus, 157  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** +/- 1975 - 2008  
**Surface locative :** 12.170 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** Granit Inter 01/03/2008 au 28/02/2012  
Facq 15/11/2008 au 15/11/2035  
Kayu Yati 01/11/2009 au 31/10/2018  
Forem 01/11/2009 au 31/10/2018



## Site 5

**Locataire** Intercarrelage  
**Adresse** Rue du Cerisier  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1974-1996  
**Surface locative :** 6.323 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/12/2009 au 30/11/2013



## Site 6

**Locataire** Eupener Karting - AS 24  
**Adresse** Rue de l'Industrie, 23  
4700 Eupen  
**Année de construction :** +/- 1980 - 2004  
**Surface locative :** 8.342 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** Eupener Karting 01/04/2004 au 31/03/2022  
AS 24 01/01/2000 au 31/12/2019



## Site 7

**Locataire** sprl Vidange Inter - Minne - Tournay  
**Adresse** Rue Ledoux, 138  
6040 Jumet  
**Année de construction :** +/- 1980  
**Surface locative :** 960 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** Vidange Inter 01/04/1981 au 31/03/2017  
Tournay Philippe 15/04/2010 au 15/04/2019  
Minne Sébastien 01/07/2008 au 30/06/2017



## Site 11

**Locataire** Cuir N°1 - Albert D - Rack Store -  
Foirfouille  
**Adresse** Rue des Emaileries, 4/12  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1960  
**Surface locative :** 10.490 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** Cuir N°1 01/08/1996 au 31/07/2014  
Albert D 01/11/2009 au 31/10/2010  
Rack Store 15/12/2009 au 15/12/2018  
Foirfouille 01/07/2007 au 30/06/2011



## Site 17

**Locataire** Michelin  
**Adresse** Rue Louis Bleriot, 1  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1995  
**Surface locative :** 10.413 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/07/1996 au 30/06/2023



## Site 17

**Locataire** Dentressangle  
**Adresse** Rue Adrienne Boland, 12  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1995  
**Surface locative :** 1.025 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 10/04/1996 au 31/03/2014



## Site 17

**Locataire** Attecam  
**Adresse** Rue Adrienne Boland, 10  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1995  
**Surface locative :** 1.029 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/07/2003 au 30/06/2012



## Site 17

**Locataire** Belgian Racing  
**Adresse** Avenue Jean Mermoz 33  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1995  
**Surface locative :** 2.753 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 15/12/2009 au 15/12/2018



## Site 17

**Locataire** Wacker  
**Adresse** Rue Adrienne Boland  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 2001  
**Surface locative :** 272 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/01/2001 au 31/12/2018



## Site 33

**Locataire** DAS - W Team - Belisimmo - Devilca -  
Decamps - Evrard  
**Adresse** Avenue Jean Mermoz, 29  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1992  
**Surface locative :** 7.321 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** DAS 01/03/2006 au 28/02/2015  
W Team 01/06/2009 au 31/05/2012  
Belisimmo 01/06/2009 au 31/05/2012  
Devilca 01/11/1999 au 31/10/2011  
Decamps 01/02/2006 au 31/01/2015  
Evrard 01/05/2007 au 30/04/2011



## Site 33

**Locataire** Euro trafic - Facotherm - Gateway - JID -  
CEP - Sofa Center - Enercon - PSB Sonori-  
sation - Carglass -  
**Adresse** Avenue Jean Mermoz, 29  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1992  
**Surface locative :** 7.321 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** Euro trafic 01/03/2006 au 28/02/2015  
Facotherm 01/08/2006 au 31/07/2015  
Gateway 01/09/2003 au 31/08/2012  
JID 01/03/2006 au 31/10/2010  
CEP 01/11/2009 au 31/10/2018  
Sofa Center 01/03/2010 au 28/02/2019  
Enercon 01/04/2008 au 31/08/2017  
PSB Sonorisation 01/03/2007 au 29/02/2016  
Carglass 15/03/2010 au 15/03/2011

### Site 33



<b>Locataire</b>	Royal Canin - Kone - Clyde - W Team - Pig's - NDOB - CPAS - Comarfin
<b>Adresse</b>	Avenue Jean Mermoz, 29 6041 Gosselies
<b>Année de construction :</b>	2006
<b>Surface locative :</b>	7.678 m <sup>2</sup>
<b>Durée du bail :</b>	Royal Canin 01/11/2006 au 31/10/2015 Kone 01/02/2007 au 31/01/2013 Clyde 01/04/2007 au 31/03/2019 W Team 01/10/2007 au 31/03/2011 Pig's 01/10/2007 au 30/09/2016 NDOB 01/10/2007 au 30/09/2016 CPAS 01/12/2009 au 30/11/2012 Comarfin 01/06/2007 au 31/05/2016

### Site 33



<b>Locataire</b>	Diamand Drilling Services
<b>Adresse</b>	Avenue Jean Mermoz 29 6041 Gosselies
<b>Année de construction :</b>	2007
<b>Surface locative :</b>	4.398 m <sup>2</sup>
<b>Durée du bail :</b>	01/11/2007 au 31/10/2013

### Site 27



<b>Locataire</b>	Vérandas Confort
<b>Adresse</b>	Avenue du Grand Vivier, 18/26 6041 Gosselies
<b>Année de construction :</b>	1920 - 1990
<b>Surface locative :</b>	3.329 m <sup>2</sup> + 931 m <sup>2</sup> de parking
<b>Durée du bail :</b>	fin de bail 31/08/2010

### Site 3



<b>Locataire</b>	Gimaco - Gruber Logistics
<b>Adresse</b>	Avenue des Etats Unis 6041 Gosselies
<b>Année de construction :</b>	1999 - 2007
<b>Surface locative :</b>	465 m <sup>2</sup> + 18.089 m <sup>2</sup> de parking
<b>Durée du bail :</b>	Gimaco 465 m <sup>2</sup> 01/09/1998 au 31/08/2016 Gruber Logistics 01/11/2007 au 31/10/20016



Site 12

**Locataire** Greday's  
**Adresse** Avenue de l'Espérance, 1  
6620 Fleurus  
**Année de construction :** 2/03/92  
**Surface locative :** 3.822 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/04/2010 au 31/03/2019

### 3. IMMEUBLES COMMERCIAUX



Site 23

**Locataire** Lapeyre  
**Adresse** RN 5  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1993  
**Surface locative :** 1.728 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/05/1994 au 30/04/2012



Site 23

**Locataire** Pro Duo  
**Adresse** RN 5  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1993 - 2003  
**Surface locative :** 292 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/06/2008 au 31/05/2017



Site 23

**Locataire** B-52  
**Adresse** RN 5  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1993  
**Surface locative :** 1.005 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/11/1998 au 31/10/2016





Site 23

**Locataire** Comptoir Européen du Pneu  
**Adresse** RN 5  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1997 - 2003  
**Surface locative :** 610 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/09/2003 au 31/08/2015



Site 23

**Locataire** Inside  
**Adresse** RN 5  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1997 - 2008  
**Surface locative :** 1 000 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/09/2008 au 31/08/2017



Site 23

**Locataire** Bulthaup  
**Adresse** RN 5  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 2005  
**Surface locative :** 350 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 20/10/2006 au 30/10/2015



Site 9

**Locataire** Planet Foot  
**Adresse** RN 5  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 2008  
**Surface locative :** 2 500 m<sup>2</sup> + 6 602 m<sup>2</sup> terrain  
**Durée du bail :** 01/04/2010 au 31/03/2019 (intérieur)  
01/05/2010 au 30/04/2011 (extérieur)



Site 32

**Locataire** Univers du Cuir  
**Adresse** RN 5  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 2000  
**Surface locative :** 1.550 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/07/2000 au 30/06/2018



Site 32

**Locataire** Buffalo Grill  
**Adresse** RN 5  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 2000  
**Surface locative :** 550 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/04/2000 au 31/03/2036



Site 32

**Locataire** Circus Bowling  
**Adresse** RN 5  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 2000 - 2002  
**Surface locative :** 1.757 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** Circus 01/09/2000 au 31/08/2018  
Bowling 01/09/2000 au 31/08/2018



Site 32

**Locataire** Coco Loco - Vice Versa - M&L Fitness -  
GDA Events  
**Adresse** RN 5  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 2000 - 2004 - 2007  
**Surface locative :** 2.270 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** Coco Loco 01/07/2009 au 30/06/2018  
Vice Versa 01/03/2010 au 28/02/2019  
M&L Fitness 15/06/2009 au 15/06/2018  
GDA Events 01/09/2010 au 31/08/2019



Site 32

**Locataire** Cachera sport  
**Adresse** RN 5  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 2000  
**Surface locative :** 500 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/07/2009 au 30/06/2018



Site 32

**Locataire** Espace Wash  
**Adresse** RN 5  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 2000  
**Surface locative :** 2.096 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/02/2000 au 31/01/2027



Site 32

**Locataire** le Roi du Matelas  
**Adresse** RN 5  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 2001  
**Surface locative :** 500 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/07/2004 au 30/06/2013



Site 32

**Locataire** Photo Hall  
**Adresse** RN 5  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 2000  
**Surface locative :** 308 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/09/2000 au 31/08/2018



Site 32

**Locataire** Cuba Resto Bar  
**Adresse** RN 5  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 2004 - 2006  
**Surface locative :** 400 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/04/2009 au 31/03/2018



Site 32

**Locataire** Terrain libre  
**Adresse** RN 5  
6041 Gosselies  
**Surface locative :** 3.650 m<sup>2</sup>



Site 32

**Locataire** Terre d'Atlas  
**Adresse** RN 5  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 2005  
**Surface locative :** 2.500 m<sup>2</sup> (Terrain)  
**Durée du bail :** 01/04/2010 au 31/03/2019



Site 32

**Locataire** Quick  
**Adresse** rue de la Pépinière  
6040 Jumet  
**Année de construction :** 2006  
**Surface locative :** 2.000 m<sup>3</sup> (Terrain)  
**Durée du bail :** 01/09/2006 au 31/08/2024

## Site 35



**Locataire** Carglass - World Gym  
**Adresse** Chaussée de Bruxelles  
 6040 Jumet  
**Année de construction :** 1980 - 2002  
**Surface locative :** 2.026 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** Carglass 01/05/1992 au 30/04/2013  
 World Gym 01/05/1998 au 30/04/2016

## Site 13



**Locataire** Rack Store  
**Adresse** CITY NORD, Av. chêne St. Jean  
 6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1980 - 1996 - 2004  
**Surface locative :** 4.585 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/04/2009 au 31/03/2018

## Site 13



**Locataire** Commissariat de Police  
**Adresse** CITY NORD, Av. chêne St. Jean  
 6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1990 - 2002  
**Surface locative :** 574 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/05/2001 au 30/04/2013

## Site 13



**Locataire** Shoe Discount - Leenbakker - Taverne City  
 - Pizzeria Titanic - L'Adriatic - Maria G. -  
 O'Cool - Sandwicherie - Messaline - Altruy  
**Adresse** CITY NORD, Av. chêne St. Jean  
 6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1990  
**Surface locative :** 3.497 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** Shoe Discount 01/06/1988 au 31/05/2015  
 Leenbakker 01/10/2010 au 30/09/2019  
 Taverne City 15/10/1988 au 15/10/2015  
 Pizzeria Titanic 01/04/1995 au 31/03/2013  
 L'Adriatic 01/09/2007 au 31/08/2016  
 Messaline 01/08/2009 au 31/07/2018  
 O'Cool 01/07/1988 au 30/06/2015  
 Sandwicherie 01/02/1994 au 31/01/2012  
 Maria G. 01/07/2010 au 30/06/2019  
 Altruy 01/07/2003 au 30/06/2012



Site 13

**Locataire** Fairfouille  
**Adresse** CITY NORD, Av. chêne St. Jean  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1988 - 2003  
**Surface locative :** 984 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/01/2007 au 31/12/2015



Site 13

**Locataire** C & A  
**Adresse** CITY NORD, Av. chêne St. Jean  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1988 - 2004  
**Surface locative :** 984 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/09/88 au 31/08/2015



Site 13

**Locataire** Prémaman 2  
**Adresse** CITY NORD, Av. chêne St. Jean  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1988 - 2003  
**Surface locative :** 984 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 15/10/1988 au 15/10/2015



Site 13

**Locataire** Bent Shoe - Tom & Co  
**Adresse** CITY NORD, Av. chêne St. Jean  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1989 - 1995  
**Surface locative :** 740 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** Tom & Co 01/08/1995 au 31/07/2022  
Bent Shoe 01/08/1995 au 31/07/2013



Site 13

**Locataire** Ava Papier  
**Adresse** CITY NORD, Av. chêne St. Jean  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1988 - 1997  
**Surface locative :** 998 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/07/1997 au 30/06/2015



Site 13

**Locataire** Orchestra  
**Adresse** CITY NORD, Av. chêne St. Jean  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1989 - 2002  
**Surface locative :** 311 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 15/03/2006 au 15/03/2015



Site 13

**Locataire** Aldi  
**Adresse** CITY NORD, rue de la Renaissance  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1989 - 2002  
**Surface locative :** 1.132 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/05/1989 au 30/04/2016



Site 13

**Locataire** Porte d'Orient  
**Adresse** CITY NORD, rue de la Renaissance  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1989 - 2001 - 2009  
**Surface locative :** 1.127 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/05/1989 au 30/04/2025



Site 13

**Locataire** Cash Converters  
**Adresse** CITY NORD, rue de la Renaissance  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1989 - 1997  
**Surface locative :** 617 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 15/02/1997 au 15/02/2015



Site 13

**Locataire** Vanden Borre  
**Adresse** CITY NORD, rue de la Renaissance  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1989 - 1998  
**Surface locative :** 982 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/09/1989 au 31/08/2016



Site 13

**Locataire** Krefel  
**Adresse** CITY NORD, Av. chêne St. Jean  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1989 - 1992 - 2009  
**Surface locative :** 1.159 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/06/2009 au 31/05/2027



Site 13

**Locataire** Cuir N°1  
**Adresse** CITY NORD, Av. chêne St. Jean  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1988 - 1998  
**Surface locative :** 979 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/01/1989 au 31/12/2015





### Site 13

**Locataire** Paradis du Sommeil - Hemisphere Sud  
**Adresse** CITY NORD, rue de la Renaissance  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1989 - 2004  
**Surface locative :** 982 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** Paradis du Sommeil 15/06/1999 au 15/06/2017  
Hemisphere Sud 01/07/2005 au 30/06/2014



### Site 13

**Locataire** Château d'Ax  
**Adresse** CITY NORD, rue de la Renaissance  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1989 - 2001  
**Surface locative :** 1.041 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/04/1998 au 31/03/2016



### Site 13

**Locataire** Ixina  
**Adresse** CITY NORD, rue de la Renaissance  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1989 - 2002  
**Surface locative :** 982 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/10/2002 au 30/09/2020



### Site 13

**Locataire** Maxi Toys - Blokker  
**Adresse** CITY NORD, rue de la Renaissance  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1989 - 1999  
**Surface locative :** 1.457 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/04/1999 au 31/03/2017



Site 13

**Locataire** Meubles Ecuruil  
**Adresse** CITY NORD, rue de la Renaissance  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1992  
**Surface locative :** 1.489 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 10/01/1992 au 31/12/2018



Site 13

**Locataire** Rack Store Café  
**Adresse** CITY NORD, Av. chêne St. Jean  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1993 - 2001  
**Surface locative :** 144 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/10/2001 au 30/09/2019



Site 13

**Locataire** Di  
**Adresse** CITY NORD, Av. chêne St. Jean  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1993 - 2000  
**Surface locative :** 288 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/11/2000 au 31/10/2018



Site 13

**Locataire** Brantano  
**Adresse** CITY NORD, Av. Grand Vivier  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1990  
**Surface locative :** 975 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/01/1991 au 31/12/2017



### Site 13

**Locataire** Litterie Prestige  
**Adresse** CITY NORD, Av. Grand Vivier  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1990  
**Surface locative :** 979 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/05/1994 au 30/04/2012



### Site 13

**Locataire** Casa / Kvik  
**Adresse** CITY NORD, Av. Grand Vivier  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1991 - 2000  
**Surface locative :** 1.482 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** Casa 01/10/1999 au 30/09/2017  
Kvik 15/12/2009 au 15/12/2018



### Site13

**Locataire** Lidl  
**Adresse** CITY NORD, Av. Grand Vivier  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1991 - 2000  
**Surface locative :** 980 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 15/04/1991 au 15/04/2027



### Site 13

**Locataire** Pronti  
**Adresse** CITY NORD, Av. Grand Vivier  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1991  
**Surface locative :** 758 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 15/12/1991 au 15/12/2018

Site 13



**Locataire** Excédence - 3 Suisses  
**Adresse** CITY NORD, Av. Grand Vivier  
 6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1991  
**Surface locative :** 892 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/05/1993 au 30/04/2020

Site 13



**Locataire** Cerclindus  
**Adresse** CITY NORD, Av. Grand Vivier  
 6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1991  
**Surface locative :** 614 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/08/2000 au 31/07/2018

Site 13



**Locataire** VDP Wallonie  
**Adresse** CITY NORD, rue de Namur, 201  
 6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1994  
**Surface locative :** 508 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/11/1994 au 31/10/2012

Site 13



**Locataire** JD Pack  
**Adresse** CITY NORD, Av. Grand Vivier  
 6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1991  
**Surface locative :** 2.080 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 15/03/2007 au 15/03/2016



Site 13

**Locataire** Planet Parfum  
**Adresse** CITY NORD, Av. chêne St. Jean  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1995 - 2000  
**Surface locative :** 201 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/05/2000 au 30/04/2027



Site 13

**Locataire** Planet Pneus - Hema  
**Adresse** CITY NORD, Av. Grand Vivier  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1992 - 2004  
**Surface locative :** 858 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** Planet Pneus 01/07/1991 au 30/06/2018  
Hema 01/09/2006 au 31/08/2015



Site 13

**Locataire** Eggo  
**Adresse** CITY NORD, Av. Grand Vivier  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1995 - 2002  
**Surface locative :** 597 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/02/2006 au 31/01/2015



Site 13

**Locataire** Fashion Outlet  
**Adresse** CITY NORD, Av. Grand Vivier  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 1996 - 2004  
**Surface locative :** 400 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/04/2009 au 31/03/2011



## Site 34

<b>Locataire</b>	Break - Take off - Jogging plus - Lawrence Kazan - Brison
<b>Adresse</b>	Rue des Bancroix 6041 Gosselies
<b>Année de construction :</b>	2002
<b>Surface locative :</b>	674 m <sup>2</sup>
<b>Durée du bail :</b>	Break 01/01/2009 au 31/12/2017 Take off 01/02/2006 au 31/01/2015 Jogging plus 01/01/2005 au 31/12/2013 Lawrence Kazan 01/04/2002 au 31/03/2020 Brison 01/02/2004 au 31/01/2013



## Site 34

<b>Locataire</b>	Sportdirect.com - SOS Nouveau - Nineteen - JBC
<b>Adresse</b>	Rue des Bancroix 6041 Gosselies
<b>Année de construction :</b>	2002
<b>Surface locative :</b>	2.513 m <sup>2</sup>
<b>Durée du bail :</b>	Sportdirect.com 01/06/2006 au 31/05/2015 SOS Nouveau 01/07/2003 au 30/06/2012 Nineteen 01/04/2004 au 31/03/2013 JBC 01/04/2002 au 31/03/2011



## Site 36

<b>Locataire</b>	Match
<b>Adresse</b>	Rue du Condé 62 7900 Leuze en Hainaut
<b>Année de construction :</b>	1930 - 1968 - 1988 - 1996
<b>Surface locative :</b>	1.530 m <sup>2</sup>
<b>Durée du bail :</b>	01/01/1988 au 31/12/2014



## Site 10

**Locataire** Media Markt  
**Adresse** rue de Namur, 140  
6041 Gosselies  
**Année de construction :** 2005  
**Surface locative :** 6.071 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/05/2005 au 30/04/2025



## Site 4

**Locataire** Image  
**Adresse** route de Philippeville, 6  
6120 Nalinnes  
**Année de construction :** 1920 - 2001  
**Surface locative :** 330m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/07/2005 au 30/06/2014



## Site 2

**Locataire** Carrefour - E.C.C. - EWETA  
**Adresse** route de Philippeville, 196/206  
6010 Couillet  
**Année de construction :** 2006  
**Surface locative :** 1.861 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** Carrefour 01/03/2006 au 28/02/2033  
E.C.C. 01/12/2008 au 30/11/2017  
EWETA 01/01/2008 au 31/12/2016



## Site 4

**Locataire** Styl Cuisine - Nutripharm - Passe Partout -  
Idéal Logis  
**Adresse** route de Philippeville, 193  
6280 Gerpinnes  
**Année de construction :** 2003 - 2007  
**Surface locative :** 588 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** Styl Cuisine 01/01/2003 au 31/12/2011  
Nutripharm 01/04/2003 au 31/03/2012  
Passe Partout 01/06/2005 au 31/05/2014  
Idéal Logis 01/5/2010 au 30/04/2019

## Site 4



<b>Locataire</b>	Clicoptic - Lawrence Kazan - Lachapelle - Clerebaut - Barber Shop - Brasserie du Bultia - 3 Om Tattoo - Mobistar - Planet Parfum
<b>Adresse</b>	rue d'Acoz, 5 6120 Nalinnes
<b>Année de construction :</b>	1998 - 1999
<b>Surface locative :</b>	1.513 m <sup>2</sup>
<b>Durée du bail :</b>	Clicoptic 01/09/2009 au 30/08/2018 Lawrence Kazan 01/08/2004 au 31/07/2013 Lachapelle 01/01/2001 au 31/12/2018 Clerebaut 15/08/2004 au 15/08/2013 Barber Shop 01/04/2007 au 31/03/2016 Brasserie du Bultia 01/11/2008 au 31/10/2017 3 Om Tattoo 01/11/2007 au 31/10/2016 Mobistar 01/06/2009 au 31/05/2018 Planet Parfum 01/02/2000 au 31/01/2027

## Site 39



<b>Locataire</b>	Easymo (publicité)
<b>Adresse</b>	Chaussée de Bruxelles, 100 6020 Dampremy
<b>Année de construction :</b>	
<b>Surface locative :</b>	20.000 m <sup>2</sup> (Terrain)
<b>Durée du bail :</b>	01/08/2010 au 31/07/2011

## Site 38



<b>Locataire</b>	Leader Price - Mr Bricolage
<b>Adresse</b>	rue Monnoyer, 70 6180 Courcelles
<b>Année de construction :</b>	2005
<b>Surface locative :</b>	4.309m <sup>2</sup>
<b>Durée du bail :</b>	Leader Price 01/08/2006 au 31/07/2033 Mr Bricolage 01/07/2008 au 30/06/2035





### Site 31

**Locataire** New Binche Automobiles  
**Adresse** Rue Zéphirin Fontaine 50/70  
7130 Binche  
**Année de construction :** 1964 - 1999 - 2007 - 2010  
**Surface locative :** 2.508 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 15/04/2010 au 15/04/2019



### Site 14

**Locataire** Bouba City - Monnoyer Drink Center  
**Adresse** Chaussée de Mons  
6150 Anderlues  
**Année de construction :** 1994 - 1999 - 2008  
**Surface locative :** 1.550 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** Bouba City 01/11/2008 au 31/10/2017  
Monnoyer 01/05/2010 au 30/04/2019

## 4. IMMEUBLES DE BUREAUX



### Site 19

**Locataire** Centre Planning Familial - Facile Solution  
**Adresse** Justice de Paix  
Rue Frison 56  
6040 Jumet  
**Année de construction :** 1940-1991-2007  
**Surface locative :** 1.091 m<sup>2</sup> sur 3 niveaux  
**Durée du bail :** Planning Familial 01/05/2007 au 30/04/2016  
Justice de Paix 01/06/1992 au 31/05/2019  
Facile Solution 01/05/2010 au 30/04/2019



### Site 18

**Locataire** Université Mons-Hainaut et Extension  
**Adresse** bd Joseph II, 38-40-42  
6000 Charleroi  
**Année de construction :** 1996 - 2007  
**Surface locative :** 2.452 m<sup>2</sup>  
**Durée du bail :** 01/10/1996 au 30/09/2023

## 11.2. Evaluation

### 11.2.1 Fréquence

Conformément à l'article 56 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, à la fin de chaque exercice, l'expert évalue les biens immobiliers suivants:

- les immeubles et droits réels sur immeubles, détenus par WEB SCA ou par une société immobilière dont elle a le contrôle ;
- les droits d'option sur immeubles, détenus par WEB SCA ou par une société immobilière dont elle a le contrôle, ainsi que les immeubles sur lesquels portent ces droits ;
- les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilière à WEB SCA ou à une société immobilière dont elle a le contrôle, ainsi que les immeubles sous-jacents.

Ces évaluations lient WEB SCA pour l'établissement des comptes annuels.

En outre, à la fin de chacun des trois premiers trimestres de l'exercice, l'expert actualise l'évaluation globale des biens immobiliers détenus par WEB SCA, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des biens immobiliers concernés.

Les biens immobiliers détenus par WEB SCA sont évalués par l'expert chaque fois que WEB SCA procède à l'émission d'actions, à l'inscription à la cote ou au rachat de celles-ci autrement qu'en bourse. WEB SCA n'est pas liée par cette évaluation mais doit justifier le prix d'émission ou de rachat sur la base de cette évaluation. Toutefois, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire lorsque l'émission d'actions intervient dans les trois mois qui suivent la dernière évaluation des biens immobiliers concernés et pour autant que l'expert confirme que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers n'exigent pas une nouvelle évaluation.

Les biens immobiliers à acquérir ou à céder par WEB SCA sont évalués par l'expert avant que l'opération n'ait lieu. L'évaluation par l'expert lie WEB SCA lorsque l'autre partie contractante est une des personnes visées à l'article 24, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières (relatif aux conflits d'intérêts) ou si une de ces personnes obtient un quelconque avantage à l'occasion de l'opération. Toutefois, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire lorsque la cession de ce bien immobilier intervient dans les trois mois qui suivent sa dernière évaluation et pour autant que l'expert confirme que la situation économique générale et l'état de ce bien n'exige pas une nouvelle évaluation.

Lorsque le prix d'acquisition ou de cession d'un bien immobilier s'écarte de plus de 10 % de l'évaluation de l'expert, au préjudice de WEB SCA, la transaction concernée est justifiée dans le rapport annuel de WEB SCA et, le cas échéant, dans le rapport semestriel.

### 11.2.2 Méthodes d'évaluation

WEB SCA a demandé à l'expert immobilier indépendant Winssinger & Associés SA de confirmer sa méthode d'évaluation des immeubles aux fins de l'élaboration du présent rapport annuel.

L'expert décrit sa méthode d'évaluation comme suit :

#### Définitions

Les instructions prévoient de remettre un avis sur la valeur vénale et d'investissement de chaque bien immobilier.

1. Par «Valeur vénale»<sup>(1)</sup> (c'est-à-dire hors frais d'acquisition), il convient d'entendre le meilleur prix auquel on peut raisonnablement espérer vendre un bien à la date d'évaluation pour autant que :

- a) le vendeur soit effectivement désireux de vendre ;

<sup>(1)</sup> La « Valeur vénale » correspond à la « Fair Value »

- b) avant l'évaluation, un temps raisonnable (fonction de la nature du bien et de la conjoncture immobilière) se soit écoulé au cours duquel la disponibilité du bien à la vente a été correctement annoncée, pour convenir du prix et des conditions de vente et réaliser la transaction elle-même ;
- c) que la conjoncture immobilière, les niveaux de valeur et autres paramètres soient les mêmes le jour de l'estimation qu'à toute date fictive antérieure à laquelle aurait eu lieu une transaction ;
- d) qu'il ne soit pas tenu compte de toute surenchère par un acheteur ayant un intérêt particulier (valeur de convenance).

La valeur du bien hors frais est particulièrement d'application en cas de cession du bien par le biais d'une vente.

2. Par «valeur d'investissement» (c'est-à-dire y inclus les frais d'acquisition), il convient d'entendre la «Valeur vénale» augmentée des frais d'acquisition.

### Réserves et considérations générales

Les évaluations ont été réalisées selon les conditions et réserves d'usage :

- Titres de propriété : valables et commercialement opposables, les propriétés sont libres d'hypothèque.
- Obligations réglementaires et urbanistiques : respect, en matière par exemple, de règlement de construction, de normes incendie, d'affectation actuelle du bâtiment, ...
- Etat structurel et technique, substances nocives : l'expert est parti du principe que les terrains ainsi que les bâtiments existants sont exempts de pollution, de pourrissement, d'infestation et de défauts structurels ou de conception et que les terrains et les sols ne présentent aucune caractéristique défavorable susceptible d'empêcher la construction ou de remettre en cause la stabilité structurelle des bâtiments existants.
- Equipements et biens incorporels : sont

spécifiquement exclus tous matériels, équipements et autres installations entièrement ou principalement liés aux activités des occupants, ainsi que les meubles et ameublements, luminaires, appliques, véhicules, réserves et outils mobiles.

- Surface au sol et superficie des sites : aucun bornage ni mesurage détaillé n'a été effectué, les surfaces au sol communiquées correspondent à la superficie brute locative et ce sont ces valeurs qui sont prises en compte pour nos estimations.
- Situation locative : la valeur du bien se fonde sur les données d'occupation (loyers, durée des baux, charges locatives, ...).
- Projets de voirie : aucun projet de voirie susceptible d'affecter positivement ou négativement la valeur du bien n'est en préparation.
- Taxes et frais de cession et de location : les frais encourus par le vendeur lors de la cession et les taxes y afférentes ne sont pas pris en compte.
- Transmission d'informations : telles que perspectives de location, adaptations des loyers ou obligations non encore respectées en application de la réglementation en vigueur ou de décisions concernant l'affectation des sols.

### Méthodologie

L'expert analyse constamment les transactions de vente, d'achat et de location, ce qui permet d'identifier les tendances sur la base des niveaux de prix obtenus et d'en tirer des statistiques de marché (base de données concernant les niveaux des loyers, des prix de vente et des rendements) sur base des paramètres suivants :

- Situation,
- Age et catégorie des biens,
- Etat d'entretien et niveau de confort,
- Qualité architecturale,
- Rapport entre surfaces brutes et nettes,
- Ratio de parking (une place de parking pour x m<sup>2</sup>).

Grâce aux connaissances ainsi accumulées, l'expert procède à l'estimation de la valeur de chaque bien selon les méthodes suivantes :

**Première méthode : Capitalisation de la valeur locative estimée**

La valeur d'investissement résulte de l'application d'un taux de rendement à la valeur locative estimée (VLE), plus ou moins la valeur actuelle nette (VAN) de la différence entre le loyer actuel et la VLE jusqu'à la prochaine échéance du bail.

**Deuxième méthode : Prix unitaires**

La valeur d'investissement se déduit d'une estimation du prix au m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux, d'entrepôts, d'archives ou de places de parking sur base d'informations en fonction du marché et compte tenu de divers facteurs tels que la situation du bien, son standing, son âge, etc.

**Troisième méthode : Valeur actualisée des flux de trésorerie (cash flow)**

La valeur d'investissement se calcule sur base des conditions précisées au contrat et correspond à la somme de la valeur actuelle nette des divers flux de trésorerie au fil des ans.

**Valeur admise**

La valeur d'investissement définitive est la valeur résultant de l'une ou plusieurs des méthodes décrites ci-dessus.

## 11.3. Valeur d'investissement des immeubles au 30 septembre 2008, 2009 et 2010

### A. Rapport d'expert

Les experts ont consenti à ce que leurs rapports d'expert immobilier soient intégrés dans le présent rapport annuel.

#### Rapport au 30 septembre 2008 :

##### **Contexte**

Warehouses Estates Belgium (W.E.B.) S.C.A. nous a mandaté pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au 30 septembre 2008, dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

Notre firme possède une connaissance suffisante des marchés immobiliers sur lesquels opère WEB SCA ainsi que la qualification professionnelle nécessaire et reconnue pour réaliser cette valorisation.

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur base des renseignements communiqués par WEB SCA 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. 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 technique des immeubles, ainsi qu'une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de WEB SCA qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due-diligence technique et juridique avant l'acquisition de chaque immeuble.

##### **Opinion**

Nous confirmons que notre valorisation a été effectuée en conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de Sicaf Immobilière.

La Valeur d'investissement est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, avant déduction des frais de cession.

La Valeur d'investissement ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses. Elle repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant aux propriétaires.

Le taux d'actualisation dépend principalement des taux d'actualisation observés sur le marché de l'investissement immobilier eu égard à la localisation et à la qualité des bâtiments et des locataires à la date de valorisation.

Les loyers futurs sont estimés sur base des loyers contractuels existants et des anticipations du marché immobilier propre à chaque immeuble pour les périodes subséquentes.

La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'Etat d'un droit de mutation.

Le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue.

L'analyse de l'historique des cessions réalisées sur le marché belge durant les années 2003 à 2005 incluses donne un taux moyen de coût de transaction de 2,5 %.

Aussi la valeur probable de réalisation des immeubles de plus de 2.500.000 €, droits déduits, correspondant à la juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IAS/IFRS, peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5 %.

Ce taux de 2,5 % sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à  $\pm 0,5$  %. Pour les autres immeubles, les droits d'enregistrement ont été déduits. Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement des biens repris ci-dessus s'élève à 122.666.000 € (CENT VINGT DEUX MILLIONS SIX CENT SOIXANTE SIX MILLE EUROS).

La valeur probable de réalisation de ces biens, avant intégration dans le patrimoine de la Sicafi correspondant à la juste valeur (fair value), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à 118.033.301 € (CENT DIX HUIT MILLIONS TRENTE TROIS MILLE TROIS CENT ET UN EUROS).

Sur cette base, le rendement (initial) moyen sur loyers perçus ou contractuels, hors projets, terrains et immeubles en cours de rénovation et après application d'un loyer fictif sur locaux occupés par WEB SCA, s'établit à 8,07 % de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement moyen passerait à 8,58 % de la valeur d'investissement.

Le taux d'occupation (sur base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier a diminué de 0,03 % sur base trimestrielle, passant de 94,08 % à 94,05 %. Sur base annuelle, le taux d'occupation a augmenté de 0,76 % passant de 93,29 % à 94,05 %.

Sur base d'une répartition par site, le patrimoine est constitué de 35,32 % de halls industriels de 61,97 % d'immeubles commerciaux et de 2,72 % d'immeubles de bureaux. Certains sites accueillant différents types d'activités, il peut être utile d'ajuster cette répartition ; cela donnerait les répartitions suivantes : 32 % de halls industriels, 61,13 % d'immeubles commerciaux, 6,87 % d'immeubles de bureaux.

Le niveau des loyers nets en cours plus la valeur locative estimée pour la partie vide est supérieur de 7,87 % à la valeur locative normale estimée de l'ensemble du patrimoine à ce jour.

Bruxelles, le 30 septembre 2008

**WINSSINGER & ASSOCIES S.A.**

**Christophe ACKERMANS**

**Philippe WINSSINGER**

## Rapport au 30 septembre 2009:

### **Contexte**

Warehouses Estates Belgium (W.E.B.) sca nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au 30 septembre 2009, dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

Notre firme possède une connaissance suffisante des marchés immobiliers sur lesquels opère WEB SCA ainsi que la qualification professionnelle nécessaire et reconnue pour réaliser cette valorisation.

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur base des renseignements communiqués par WEB SCA 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. 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 technique des immeubles, ainsi qu'une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de WEB SCA qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due-diligence technique et juridique avant l'acquisition de chaque immeuble.

### **Opinion**

Nous confirmons que notre valorisation a été effectuée en conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de Sicaf Immobilière.

La Valeur d'investissement est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, avant déduction des frais de cession.

La Valeur d'investissement ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses.

Elle repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant aux propriétaires.

Le taux d'actualisation dépend principalement des taux d'actualisation observés sur le marché de l'investissement immobilier eu égard à la localisation et à la qualité des bâtiments et des locataires à la date de valorisation.

Les loyers futurs sont estimés sur base des loyers contractuels existants et des anticipations du marché immobilier propre à chaque immeuble pour les périodes subséquentes.

La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'Etat d'un droit de mutation.

Le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue.

L'analyse de l'historique des cessions réalisées sur le marché belge durant les années 2003 à 2005 incluses donne un taux moyen de coût de transaction de 2,5 %.

Aussi la valeur probable de réalisation des immeubles de plus de 2.500.000 €, droits déduits, correspondant à la juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IAS/IFRS, peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5 %. Ce taux de 2,5 % sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à  $\pm 0,5$  %. Pour les autres immeubles, les droits d'enregistrement ont été déduits.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement des biens repris ci-dessus s'élève à 132.755.000 € (cent trente deux millions sept cent cinquante cinq mille euros).

La valeur probable de réalisation de ces biens, avant intégration dans le patrimoine de la Sicafi correspondant à la juste valeur (fair value), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à 127.318.873 € (cent vingt sept millions trois cent dix huit mille huit cent septante trois euros).

Sur cette base, le rendement (initial) moyen sur loyers perçus ou contractuels, hors projets, terrains et immeubles en cours de rénovation et après application d'un loyer fictif sur locaux occupés par WEB SCA, s'établit à 8,21 % de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement moyen passerait à 8,52 % de la valeur d'investissement.

Le taux d'occupation (sur base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier a augmenté de 0,20 % sur base trimestrielle, passant de 96,18 % à 96,43 %. Sur base annuelle, le taux d'occupation a augmenté de 2,38 % passant de 94,05 % à 96,43 %.

Sur base d'une répartition sectorielle, le patrimoine est constitué de 33,52 % de halls industriels, de 63,95 % d'immeubles commerciaux et de 2,53 % d'immeubles de bureaux.

Le niveau des loyers nets en cours plus la valeur locative estimée pour la partie vide est supérieur de 10 % à la valeur locative normale estimée de l'ensemble du patrimoine à ce jour.

Bruxelles, le 30 septembre 2009

**Winssinger & Associés sa**

**Christophe Ackermans**

**Philippe Winssinger**



## Rapport au 30 septembre 2010:

### **Contexte**

Warehouses Estates Belgium (W.E.B.) s.c.a. nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au 30 septembre 2010, dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

Notre firme possède une connaissance suffisante des marchés immobiliers sur lesquels opère WEB SCA ainsi que la qualification professionnelle nécessaire et reconnue pour réaliser cette valorisation. Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur base des renseignements communiqués par WEB SCA 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. 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 technique des immeubles, ainsi qu'une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de WEB SCA qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due-diligence technique et juridique avant l'acquisition de chaque immeuble.

### **Opinion**

Nous confirmons que notre valorisation a été effectuée en conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de SICAF Immobilière.

La Valeur d'investissement est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, avant déduction des frais de cession.

La Valeur d'investissement ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses.

Elle repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant aux propriétaires.

Le taux d'actualisation dépend principalement des taux d'actualisation observés sur le marché de l'investissement immobilier eu égard à la localisation et à la qualité des bâtiments et des locataires à la date de valorisation.

Les loyers futurs sont estimés sur base des loyers contractuels existants et des anticipations du marché immobilier propre à chaque immeuble pour les périodes subséquentes.

La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'Etat d'un droit de mutation. Le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la loca-

lisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue. L'analyse de l'historique des cessions réalisées sur le marché belge durant les années 2003 à 2005 incluses donne un taux moyen de coût de transaction de 2,5 %.

Aussi la valeur probable de réalisation des immeubles de plus de 2.500.000 €, droits déduits, correspondant à la juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IAS/IFRS, peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5 %. Ce taux de 2,5 % sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à +/- 0,5 %. Pour les autres immeubles, les droits d'enregistrement ont été déduits.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement des biens repris ci-dessus s'élève à 140.511.000 € (cent quarante millions cinq cent onze mille euros).

La valeur probable de réalisation de ces biens, avant intégration dans le patrimoine de la correspondant à la juste valeur (fair value), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à 134.858.558 € (cent trente-quatre millions huit cent cinquante huit mille cinq cent cinquante huit euros).

Sur cette base, le rendement (initial) moyen sur loyers perçus ou contractuels, hors projets, terrains et immeubles en cours de rénovation et après application d'un loyer fictif sur locaux occupés par WEB SCA, s'établit à 8,02 % de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement moyen passerait à 8,56 % de la valeur d'investissement.

Le taux d'occupation (sur base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier a augmenté de 1,25 % sur base trimestrielle, passant de 92,45 % à 93,70 %. Cette augmentation est essentiellement due à la nouvelle occupation par Literie Internationale d'une partie du site Jumet, rue de l'Industrie 12. Sur base annuelle, le taux d'occupation a diminué de 2,73 % passant de 96,43 % à 93,70 %.

Sur base d'une répartition par site, le patrimoine est constitué de 35,07 % de halls industriels, de 62,54 % d'immeubles commerciaux et de 2,40 % d'immeubles de bureaux. Certains sites accueillant différents types d'activités, il peut être utile d'ajuster cette répartition ; cela donnerait les répartitions suivantes : 30,85 % de halls industriels, 62,63 % d'immeubles commerciaux, 6,52 % d'immeubles de bureaux.

Le niveau des loyers nets en cours plus la valeur locative estimée pour la partie vide est supérieur de 9,65 % à la valeur locative normale estimée de l'ensemble du patrimoine à ce jour.

Bruxelles, le 30 septembre 2010

**WINSSINGER & ASSOCIES S.A.**

**Hervé BIEBUYCK**  
Director

**Christophe ACKERMANS**  
Director

## B. Récapitulatif général des évaluations au 30 septembre 2010

### Valorisation générale (en €)

Site	m <sup>2</sup>	Loyer net Belgique	Loyer net + VLE	VLE (en €)	Valeur d'investissement	Rendement (sur loyer net + VLE)	Taux d'occupa- tion	
<b>(I) ENSEMBLES INDUSTRIELS</b>								
8	Courcelles - Rue de la Glacerie 12 <sup>(1)</sup>	32.926	895.176,60	895.176,60	731.677,00	6.228.000,00	14,37%	100,00%
10	Gosselies - Rue de Namur 138-140 <sup>(2)</sup>	25.257	439.755,37	801.955,37	679.884,00	6.884.000,00	11,65%	54,84%
30	Marchienne-Au-Pont - Rue Bonehill 30	13.687	400.906,72	409.999,22	276.001,40	2.395.000,00	17,12%	97,78%
<b>TOTAL</b>	<b>71.870</b>	<b>1.735.838,69</b>	<b>2.107.131,19</b>	<b>1.687.562,40</b>	<b>15.507.000,00</b>	<b>13,59%</b>	<b>82,38%</b>	
<b>(II) IMMEUBLES INDUSTRIELS</b>								
1	Jumet - Rue de l'Industrie 12	12.656	156.780,00	315.900,00	273.120,00	2.413.000,00	13,09%	49,63%
21	Jumet - Rue de l'Industrie 9	2.491	40.378,68	40.378,68	50.009,00	475.000,00	8,50%	100,00%
5	Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	18.143	616.763,68	616.763,68	571.245,00	7.612.000,00	8,10%	100,00%
6	Eupen, Rue de l'industrie 23	8.342	273.369,26	273.369,26	218.885,87	2.453.000,00	11,14%	100,00%
7	Jumet - Rue Ledoux 138-140	960	38.042,26	38.042,26	29.767,00	286.000,00	13,30%	100,00%
11	Gosselies - Rue des Emailleries	10.298	216.176,34	240.916,34	157.732,00	1.336.000,00	18,03%	89,73%
33, 17	Gosselies - Aéroport diverses adresses	34.889	1.429.005,72	1.429.005,72	1.409.294,00	16.666.000,00	8,57%	100,00%
3	Gosselies - Avenue des Etats-Unis	288	88.021,44	103.869,44	103.111,25	1.184.000,00	8,77%	84,74%
12	Fleurus - Avenue de l'espérance 1	3.797	99.000,00	99.000,00	118.285,00	1.342.000,00	7,38%	100,00%
<b>TOTAL</b>	<b>91.864</b>	<b>2.957.537,38</b>	<b>3.157.245,38</b>	<b>2.931.449,12</b>	<b>33.767.000,00</b>	<b>9,35%</b>	<b>93,67%</b>	
<b>(III) IMMEUBLES COMMERCIAUX</b>								
23, 35, 32	Gosselies, RN 5 divers	25.763	1.315.621,04	1.358.001,04	1.225.597,72	18.624.000,00	7,29%	96,88%
13	Gosselies - City Nord divers	41.716	3.540.039,97	3.540.039,97	3.404.402,00	48.033.000,00	7,37%	100,00%
27	Gosselies - Av. du Grand Vivier 26 <sup>(3)</sup>	3.329	0,00	53.205,00	53.205,00	371.000,00	14,34%	0,00%
10	Gosselies - Rue de Namur 138-140	6.071	420.447,96	420.447,96	408.779,00	5.747.000,00	7,32%	100,00%
31	Binche - Rue Fontaine 50-70	2.508	96.000,00	96.000,00	74.713,00	989.000,00	9,71%	100,00%
36	Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	1.530	84.830,64	84.830,64	38.250,00	542.000,00	15,65%	100,00%
4	Nalinnes - Bultia divers	2.421	358.226,52	358.226,52	335.173,00	4.918.000,00	7,28%	100,00%
39	Dampremy, Chaussée de Bruxelles 100	Projet	0,00	0,00	pm	1.285.000,00	0,00%	N/A
38	Courcelles - Rue Monnoyer 70	4.309	243.442,92	335.042,92	344.720,00	4.535.000,00	7,39%	72,66%
2	Couillet - Route de Philippeville 196-206	1.861	149.641,80	149.641,80	137.745,80	1.671.000,00	8,96%	100,00%
14	Anderlues - Chaussée de Mons 56	2.490	96.000,00	96.000,00	101.512,50	1.154.000,00	8,32%	100,00%
<b>TOTAL</b>	<b>91.997</b>	<b>6.304.250,85</b>	<b>6.491.435,85€</b>	<b>6.124.098,02</b>	<b>87.869.000,00</b>	<b>7,39%</b>	<b>97,12%</b>	
<b>(IV) IMMEUBLES DE BUREAUX</b>								
19	Jumet - Rue Frison 56	1.091	64.847,52	64.847,52	56.636,00	621.000,00	10,44%	100,00%
18	Charleroi - Bd Joseph II 38-40	1.967	163.800,84	163.800,84	129.760,00	2.113.000,00	7,75%	100,00%
18	Charleroi (extension) Bd Joseph II 42	485	47.120,64	47.120,64	43.003,50	634.000,00	7,43%	100,00%
<b>TOTAL</b>	<b>3.543</b>	<b>275.769,00</b>	<b>275.769,00</b>	<b>229.399,50</b>	<b>3.368.000,00</b>	<b>8,19%</b>	<b>100,00%</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>259.274</b>	<b>11.273.395,92</b>	<b>12.031.581,42</b>	<b>10.972.509,04</b>	<b>140.511.000,00</b>	<b>8,56%</b>	<b>93,70%</b>	

<sup>(1)</sup> Différence entre les loyers en cours et loyer en cours + VLE sur vide repris dans la note de calcul et dans le tableau récapitulatif, suite à l'inclusion du loyer de la maison à l'avant du site dans ce dernier tableau uniquement.

<sup>(2)</sup> Y compris projet Delhaize.

<sup>(3)</sup> Le contrat de bail de Véranda Confort ayant été résilié devant le juge de paix, celui-ci paye une indemnité d'occupation de 10.000 € par mois jusqu'au plus tard le 31/08/2010.

## Valeur d'investissement et Fair Value

Site	Valeur d'Investissement (en €)	Coeff. Droit mutation	Fair Value (en €)	
<b>Immeubles et bloc d'immeubles de plus de 2,5 Millions d'euros</b>	<b>114.850.000</b>	<b>2,50%</b>	<b>112.048.780</b>	
<b>Immeubles de moins de 2,5 Millions d'euros</b>				
30	Marchienne-Au-Pont - Rue Bonehill 30	2.395.000	12,50%	2.128.889
1	Jumet - Rue de l'Industrie 12	2.413.000	12,50%	2.144.889
21	Jumet - Rue de l'Industrie 9	475.000	12,50%	422.222
6	Eupen - Rue de l'industrie 23	2.453.000	12,50%	2.180.444
7	Jumet - Rue Ledoux 138-140	286.000	12,50%	254.222
11	Gosselies - Rue des Emailleries	1.336.000	12,50%	1.187.556
17	Gosselies, Aéropole Divers			
	Norbert Dentressangle	383.000	12,50%	340.444
	Attecam	504.000	12,50%	448.000
	Belgian Racing	1.152.000	12,50%	1.024.000
	Wacker	237.000	12,50%	210.667
33	D.D.S.	2.356.000	12,50%	2.094.222
33	Terrain	285.000	12,50%	253.333
3	Gosselies - Avenue des Etats-Unis	1.184.000	12,50%	1.052.444
12	Fleurus - Avenue de l'Esperance 1	1.342.000	12,50%	1.192.889
35	Jumet, RN5 - Carglass	1.260.000	12,50%	1.120.000
27	Gosselies - Av. du Grand Vivier 26	371.000	12,50%	329.778
31	Binche - Rue Fontaine 50-70	989.000	12,50%	879.111
36	Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	542.000	12,50%	481.778
4	Nalines - Route de Philippeville 193	967.000	12,50%	859.556
39	Dampremy, Chaussée de Bruxelles 100 (projet)	1.285.000	12,50%	1.142.222
2	Couillet - Route de Philippeville 196-206	1.671.000	12,50%	1.485.333
19	Anderlues - Chaussée de Mons 56	1.154.000	12,50%	1.025.778
18	Jumet - Rue Frison 56	621.000	12,50%	552.000
	<b>Total Immeubles de moins de 2,5 Millions d'euros</b>	<b>25.661.000</b>		<b>22.809.778</b>
	<b>Total Valeur du Patrimoine</b>	<b>140.511.000</b>		<b>134.858.558</b>
	<b>Droits mutation</b>		<b>4,19%</b>	<b>5.652.442</b>

## Comparaison des 3 derniers exercices (en €)

	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
Valeur d'Investissement du Portefeuille	122.666.000	132.755.000	140.511.000
Fair Value	118.033.301	127.318.873	134.858.558,27
Loyers net en cours	9.898.157,41	11.045.664,10	11.273.395,92
Loyers net en cours + VLE	10.524.758,92	11.454.760,11	12.031.581,42
VLE	9.757.157,35	10.413.834,75	10.972.509,04
Taux d'occupation <sup>[1]</sup>	94,05%	96,43%	93,70%
Rendement sur loyer net + VLE <sup>[2]</sup>	8,58%	8,63%	8,56%
Rendement sur loyer net <sup>[3]</sup>	8,07%	8,32%	8,02%
Rendement sur loyer net <sup>[4]</sup>	8,39%	8,68%	8,36%

<sup>[1]</sup> Loyer net en cours/(Loyer net en cours + VLE)

<sup>[2]</sup> (Loyer net en cours + VLE)/Valeur d'Investissement du Portefeuille

<sup>[3]</sup> Loyer net en cours/Valeur d'Investissement du Portefeuille

<sup>[4]</sup> Loyer net en cours/Fair Value

## Historique annuel- comparaison des valeurs pour 2008, 2009, 2010 (en €)

Site	Valeur d'investissement au 30/09/2008	Valeur d'investissement au 30/09/2009	Valeur d'investissement au 30/09/2010	% Du patrimoine au 30/09/2010	Changement par rapport au 30/09/2009	
<b>(I) ENSEMBLES INDUSTRIELS</b>						
8	Courcelles - Rue de la Glacerie 122	6.241.000	6.221.000	6.228.000	4,43%	0,11%
10	Gosselies - Rue de Namur 138-140 <sup>(1)</sup>	5.410.000	5.390.000	6.884.000	4,90%	27,72%
30	Marchienne-Au-Pont - Rue Bonehill 30	2.395.000	2.393.000	2.395.000	1,70%	0,08%
<b>TOTAL</b>	<b>14.046.000</b>	<b>14.004.000</b>	<b>15.507.000</b>	<b>11,04%</b>	<b>10,73%</b>	
<b>(II) IMMEUBLES INDUSTRIELS</b>						
1	Jumet - Rue de l'Industrie 12	2.546.000	2.390.000	2.413.000	1,72%	0,96%
21	Jumet - Rue de l'Industrie 9	457.000	467.000	475.000	0,34%	1,71%
5	Gosselies - Chaussée de Fleurus 157 <sup>(2)</sup>	4.332.000	4.381.000	7.612.000	5,42%	73,75%
6	Eupen, rue de l'industrie 23	2.414.000	2.399.000	2.453.000	1,75%	2,25%
7	Jumet - Rue Ledoux 138-140	280.000	286.000	286.000	0,20%	0,00%
11	Gosselies - Rue des Emailleries	1.361.000	1.351.000	1.336.000	0,95%	-1,11%
33, 17	Gosselies - Aéroполе divers	16.609.000	16.608.000	16.666.000	11,86%	0,35%
3	Gosselies - Avenue des Etats-Unis	1.276.000	1.259.000	1.184.000	0,84%	-5,96%
12	Fleurus - Avenue de l'espérance 1	0	1.354.000	1.342.000	0,96%	-0,89%
<b>TOTAL</b>	<b>29.275.000</b>	<b>30.495.000</b>	<b>33.767.000</b>	<b>24,03%</b>	<b>10,73%</b>	
<b>(III) IMMEUBLES COMMERCIAUX</b>						
23, 35, 32	Gosselies, RN 5 divers	17.836.000	18.631.000	18.624.000	13,25%	-0,04%
13	Gosselies - City Nord divers	43.812.000	45.260.000	48.033.000	34,18%	6,13%
27	Gosselies - Av. du Grand Vivier 26	371.000	371.000	371.000	0,26%	0,00%
10	Gosselies - Rue de Namur 138-140	5.744.000	5.752.000	5.747.000	4,09%	-0,09%
31	Binche - Rue Fontaine 50-70	1.069.000	906.000	989.000	0,70%	9,16%
36	Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	631.000	590.000	542.000	0,39%	-8,14%
4	Nalinnes - Bultia divers	624.000	4.920.000	4.918.000	3,50%	-0,04%
39	Dampremy, Chaussée de Bruxelles 100	1.285.000	1.285.000	1.285.000	0,91%	0,00%
38	Courcelles - Rue Monnoyer 70	4.639.000	4.639.000	4.535.000	3,23%	-2,24%
2	Couillet - Route de Philippeville 196-206	0	1.676.000	1.671.000	1,19%	-0,30%
14	Anderlues - Chaussée de Mons 56 <sup>(3)</sup>	0	861.000	1.154.000	0,82%	34,03%
<b>TOTAL</b>	<b>76.011.000</b>	<b>84.891.000</b>	<b>87.869.000</b>	<b>62,54%</b>	<b>3,51%</b>	
<b>(IV) IMMEUBLES DE BUREAUX</b>						
19	Jumet - Rue Frison 56	597.000	608.000	621.000	0,44%	2,14%
18	Charleroi - Bd Joseph II 38-40	2.100.000	2.126.000	2.113.000	1,50%	-0,61%
18	Charleroi (extension) Bd Joseph II 42	637.000	631.000	634.000	0,45%	0,48%
<b>TOTAL</b>	<b>3.334.000</b>	<b>3.365.000</b>	<b>3.368.000</b>	<b>2,40%</b>	<b>0,09%</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>122.666.000</b>	<b>132.755.000</b>	<b>140.511.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>5,84%</b>	

<sup>(1)</sup> Y compris projet Delhaize.

<sup>(2)</sup> Le site Inter-Ceram est repris pour la 1<sup>ère</sup> fois dans le patrimoine au 31 décembre 2009

<sup>(3)</sup> Le Drink Market est repris pour la 1<sup>ère</sup> fois dans le patrimoine au 30/06/2010.

## 11.4. Valeur nette d'inventaire par action

Au 30 septembre 2010, la valeur nette d'inventaire par action, soit la valeur unitaire intrinsèque d'une action, s'élevait à 39,68 €.

## 11.5. Droits et charges

### Droits

WEB SCA est pleine propriétaire de tous les immeubles faisant partie de son portefeuille immobilier.

La nature des droits de la Société sur ses immeubles est un élément qui intervient dans la valorisation de son portefeuille par les experts immobiliers.

### Charges

Les charges majeures qui pèsent sur les immeubles sont celles liées à la rénovation. De manière générale, les surfaces libérées à l'issue d'un bail doivent être rénovées ou rafraîchies. En

outre, les immeubles nécessitent une rénovation plus approfondie (façade, parachèvements des communs et équipements techniques) tous les 20 à 30 ans en fonction de leurs caractéristiques propres et de leur mode d'occupation. Les principaux programmes de rénovation sont décrits au point 12.3 ci-après.

Par ailleurs, l'acquisition ou la cession d'immeubles entraîne des coûts (commission des intermédiaires immobiliers, frais d'expertise, taxes, droits d'enregistrement, rémunérations des conseillers, ...).

### Conditions particulières

Certains terrains ont été acquis dans le cadre de la loi du 30 septembre 1970 sur l'expansion économique. Les actes d'acquisition de ces parcelles contiennent des clauses imposant à l'acquéreur le maintien d'une certaine activité économique sur le site et soumettent certains types d'opérations à l'accord de l'Intercommunale pour la Gestion et la Réalisation d'Etudes Techniques et Economiques (IGRETEC).

## 11.6. Nature des immeubles (au 30 septembre 2008- 2009 et 2010)

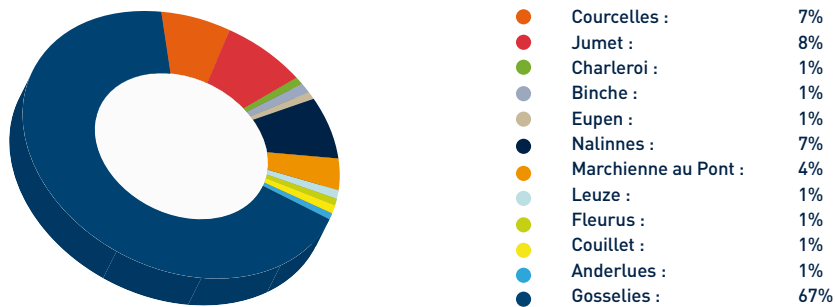
30 septembre 2008	Immeubles industriels	Immeubles commerciaux	Ensembles industriels	Immeubles de bureaux	Total
Surface totale en m <sup>2</sup>	83.187 m <sup>2</sup>	84.901 m <sup>2</sup>	73.808 m <sup>2</sup>	3.543 m <sup>2</sup>	245.439 m <sup>2</sup>
Valeur d'investissement en €	29.275.000	76.011.000	14.046.000	3.334.000	122.666.000
% répartition du patrimoine	23,87 %	61,97 %	11,45 %	2,71 %	100 %

30 septembre 2009	Immeubles industriels	Immeubles commerciaux	Ensembles industriels	Immeubles de bureaux	Total
Surface totale en m <sup>2</sup>	85.983 m <sup>2</sup>	89.682 m <sup>2</sup>	73.808 m <sup>2</sup>	3.543 m <sup>2</sup>	253.016 m <sup>2</sup>
Valeur d'investissement en €	30.495.000	84.891.000	14.004.000	3.365.000	132.755.000
% répartition du patrimoine	22,97 %	63,95 %	10,55 %	2,53 %	100 %

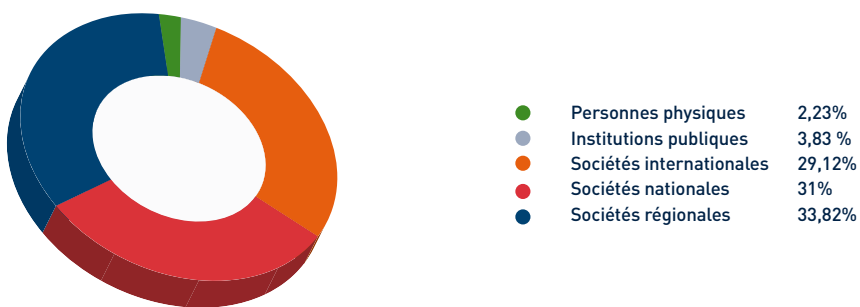
30 septembre 2010	Immeubles industriels	Immeubles commerciaux	Ensembles industriels	Immeubles de bureaux	Total
Surface totale en m <sup>2</sup>	91.864 m <sup>2</sup>	91.997 m <sup>2</sup>	71.870 m <sup>2</sup>	3.543 m <sup>2</sup>	259.274 m <sup>2</sup>
Valeur d'investissement en €	33.767.000	87.869.000	15.507.000	3.368.000	140.511.000
% répartition du patrimoine	24,03 %	62,54 %	11,04 %	2,39 %	100 %

## 11.7. Analyse de la diversification selon divers critères.

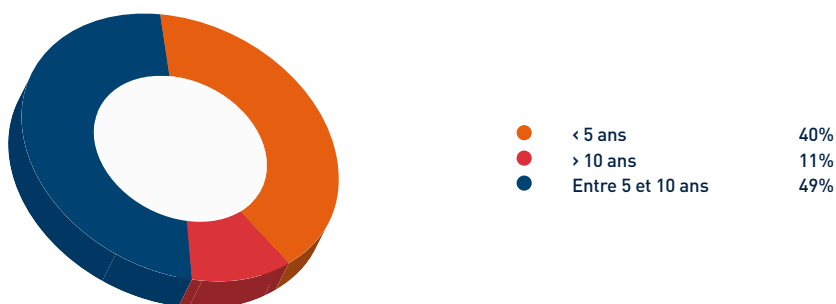
### Répartition géographique au 30 septembre 2010



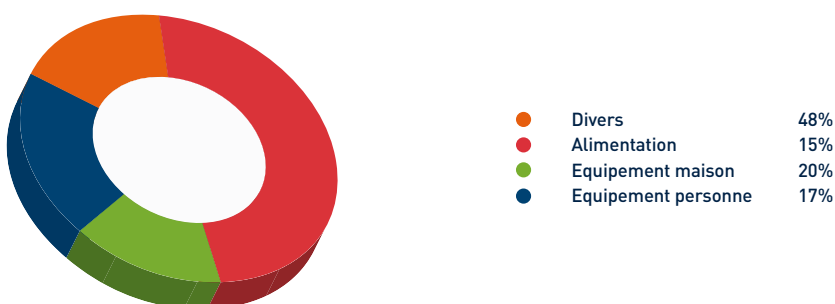
### Critères selon la qualité de l'occupant des différents immeubles au 30 septembre 2010



### Critères de durée résiduelle des baux jusqu'à l'échéance finale au 30 septembre 2010



### Répartition sectorielle des immeubles commerciaux au 30 septembre 2010



## 11.8. Identification du Top 10 des occupants selon divers critères

classement des 10 principaux locataires en fonction des surfaces occupées

	Site	m <sup>2</sup>
1. Cedicora	08	21 500 m <sup>2</sup>
2. Michelin	17	10 434 m <sup>2</sup>
3. Forever	08	8 561 m <sup>2</sup>
4. Planet Foot	09	8 102 m <sup>2</sup>
5. Eupener Karting	06	8 000 m <sup>2</sup>
6. Rack Store	13	6 365 m <sup>2</sup>
7. Inter Carrelages	05	6 323 m <sup>2</sup>
8. Media Markt	10	6 236 m <sup>2</sup>
9. Literie Internationale	01	5 700 m <sup>2</sup>
10. Usinor	30	5 680 m <sup>2</sup>

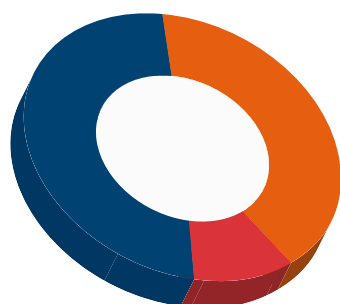
classement des 10 principaux locataires en fonction de la durée résiduelle la plus importante des baux

	Site	Durée
1. Buffalo Grill	32	26 Ans
2. Facq	05	25 Ans
3. Mr Bricolage	38	25 Ans
4. Leaderprice	38	23 Ans
5. Carrefour	02	22 Ans
6. Forever Products	08	22 Ans
7. DOD	10	21 Ans
8. Matimmo	10	21 Ans
9. Grenadier	10	20 Ans
10. Krefel	13	17 Ans

classement des 10 principaux locataires en fonction des revenus locatifs annuels

	Site	Revenus locatifs annuels
1. Cedicora	08	500.810,88 € / An
2. Media Markt	10	420.447,96 € / An
3. Rack Store	13	324.749,04 € / An
4. Inter Carrelages	05	285.000,00 € / An
5. Michelin	17	258.964,60 € / An
6. Eupener Karting	06	225.845,16 € / An
7. Diamant Drilling Services	33	213.748,32 € / An
8. Forever	08	209.598,12 € / An
9. L'universite De Mons	18	166.959,60 € / An
10. Literie Internationale	01	156.780,00 € / An

## 11.9. Pourcentage du revenu actuel assuré en fonction de la durée résiduelle des baux au 30 septembre 2010



● < 5 ans	40%
● > 10 ans	11%
● Entre 5 et 10 ans	49%



# 12. Stratégie d'investissement

## 12.1. Objectif et politique d'investissement

### 12.1.1 Limites d'emprunt et d'endettement

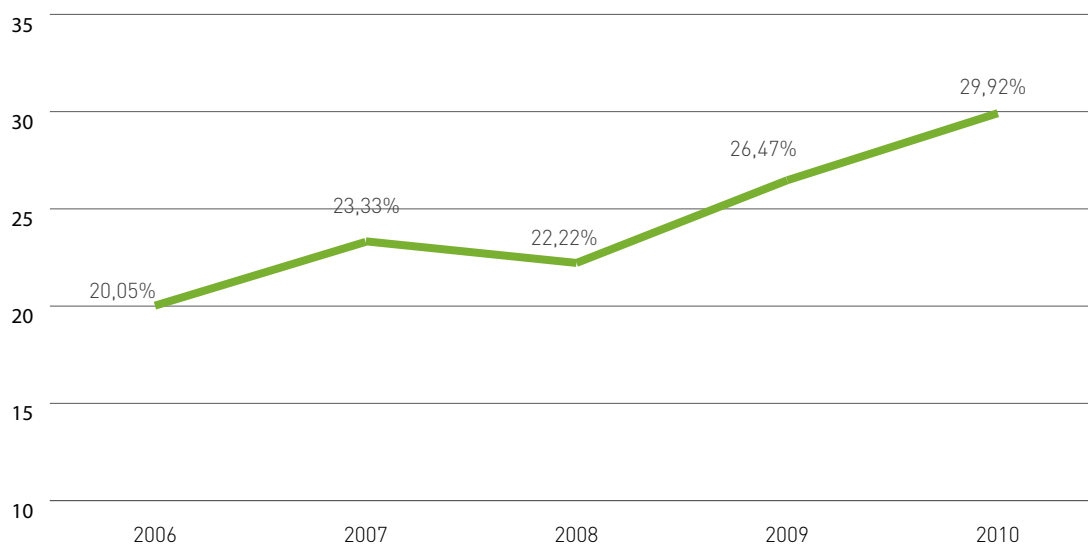
L'endettement global d'une sicafi (au sens de l'article 6 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières) ne peut dépasser 65 % des actifs au moment de la conclusion d'un contrat d'emprunt. Pour ce qui concerne WEB SCA, son taux d'endettement ne peut dépasser 33% en raison de la dérogation à l'article 43 de l'arrêté royal du 10 avril 1995

relatif aux sicaf immobilières obtenue par WEB SCA et telle que décrite dans le chapitre relatif aux Facteurs de risques.

Les charges financières annuelles liées à cet endettement ne peuvent à aucun moment dépasser 80 % des ventes et prestations et produits financiers de WEB SCA. Ne sont pas pris en compte les montants dus par WEB SCA du chef de l'acquisition de biens immobiliers, pour autant qu'ils soient payés dans les délais d'usage.

Le ratio d'endettement de WEB SCA s'élevait à 29,92 % au 30 septembre 2010.

### Evolution du ratio d'endettement (%)



### 12.1.2. Statut réglementaire et autorité de contrôle

Conformément à l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières et à la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, WEB SCA est agréée en qualité de sicafi et est soumise au contrôle de la CBFA.

### 12.1.3. Profil-type des investisseurs

WEB SCA présente un profil de risque-return équilibré et vise à offrir à ses actionnaires un dividende solide et en croissance.

Par conséquent, elle vise à attirer des investisseurs ayant un horizon d'investissement à long terme avec un profil de risque neutre.

## 12.2. Restrictions à l'investissement

En vertu de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, les placements d'une sicafi doivent être diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate des risques d'investissement.

En principe, une sicafi ne peut placer plus de 20 % de ses actifs dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier, cette limitation étant applicable au moment de l'acquisition des biens immobiliers concernés. Il faut entendre par « un seul ensemble immobilier » un ou plusieurs biens immobiliers dont le risque d'investissement est à considérer comme un seul risque dans le chef de WEB SCA.

Toutefois,

1°) la CBFA peut, aux conditions fixées par elle, accorder une dérogation à cette limite lorsque WEB SCA établit qu'une telle dérogation est dans l'intérêt de ses actionnaires ou qu'une telle dérogation est justifiée sur la base des caractéristiques spécifiques du placement, et notamment de l'ampleur et de la nature

de celui-ci ; cette dérogation ne peut être accordée par la CBFA si l'endettement global de WEB SCA dépasse 33 % des actifs au moment de la conclusion du contrat d'emprunt et est retirée par la CBFA dans le cas où l'endettement global de WEB SCA dépasse 33 % des actifs au moment de la conclusion de tout contrat d'emprunt de quelque nature que ce soit ;

2°) en ce qui concerne le critère de répartition des risques d'investissement qui porte sur l'identité du locataire ou de l'utilisateur des biens immobiliers, WEB SCA est réputée satisfaire à l'exigence de répartition des risques à concurrence de la partie du risque d'investissement couvert par un engagement à long terme d'un Etat membre de l'Espace Economique Européen en tant que locataire ou utilisateur des biens concernés.

Une sicafi ne peut investir en certificats immobiliers que s'ils sont visés par l'article 106 de la loi du 4 décembre 1990 relative aux opérations financières et aux marchés financiers.

Les placements en valeurs mobilières, qui sont permis à titre accessoire ou temporaire à WEB SCA, doivent être effectués conformément aux critères définis par les articles 56 et 57 de l'arrêté royal du 4 mars 1991 relatif à certains organismes de placement collectif. Pour l'application des articles 56 et 57 précités, le calcul des limites reprises se fait sur la base des actifs de WEB SCA qui ne sont pas placés en biens immobiliers.

Une sicafi ne peut détenir des valeurs mobilières que lorsqu'elles sont inscrites à la cote d'une bourse de valeurs mobilières d'un Etat membre de la Communauté européenne ou négociées sur un marché réglementé, de fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public, dont la liquidité est assurée et pour autant que le choix de la bourse ou du marché concerné soit prévu par les statuts de WEB SCA.

Une sicafi peut en tant que preneur conclure un contrat de location-financement immobilier pour autant que la valeur en capital des droits découlant de ce contrat au moment de la conclusion de celui-ci ne dépasse pas 10 % des actifs de la sicafi.

L'activité de donner en location-financement un ou plusieurs immeubles avec option d'achat ne peut être exercée qu'à titre accessoire.

L'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières interdit à toute sicafi :

- d'agir comme promoteur immobilier ;
- d'octroyer des crédits ou de se porter garant pour le compte de tiers ;
- la participation à un syndicat de bonne fin ou de garantie ;
- le prêt de titres, à l'exception de prêts effectués dans les conditions prévues à ce sujet au titre I, chapitre III de l'arrêté royal du 4 mars 1991 relatif à certains organismes de placement collectif. La sicafi ne peut prêter des titres sous les conditions susmentionnées, que si les statuts l'y autorisent explicitement ;
- l'acquisition de valeurs mobilières émises par une société de droit privé qui est déclarée en faillite, a obtenu un concordat judiciaire, un sursis de paiement, ou a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue ;
- l'acquisition de valeurs de sociétés ou d'associations de droit privé n'ayant pas publié des comptes annuels portant sur deux exercices comptables au moins. Cette interdiction ne s'applique toutefois pas :
  - a) aux valeurs émises par les sociétés dont la sicafi a le contrôle ;
  - b) aux valeurs mobilières inscrites à la cote officielle d'une bourse de valeurs d'un Etat membre de la Communauté européenne ;

c) aux valeurs acquises par l'exercice des droits de souscription et de conversion attachés aux valeurs détenues par la sicafi.

## 12.3. Opérations majeures des exercices 2008 - 2009

Au cours des deux exercices précédents, les principaux investissements et acquisitions réalisés par WEB SCA sont les suivants :

### 1. Exercice 2008

Lors de l'exercice 2008 ont été réalisés des investissements pour +/- 3.300.000 €, une acquisition et une vente. Ils se détaillent comme suit :

#### Investissements et dépenses

##### • Site 33 : Avenue Jean Mermoz, 29 à 6041 Gosselies

Construction d'un hall industriel de 4.400 m<sup>2</sup> destiné au holding Diamant Drilling Services entamée lors de l'exercice précédent et finalisée lors du 1<sup>er</sup> trimestre 2008, pour un investissement total de 300.000 € TVAC.

##### • Site 3 : Avenue des Etats Unis, 80 à 6041 Gosselies

Construction d'un nouveau bâtiment qui a été mis à la disposition du Groupe Gruber Logistics en octobre 2007, pour un investissement total de 175.000 € TVAC.

##### • Site 9 : RN5 à 6041 Gosselies

Extension du Tennis club actuel avec création d'un « club-house » et de 4 terrains couverts. Les travaux ont été achevés début de l'exercice 2009, pour un investissement total de 840.000 € TVAC.

##### • Site 23 : RN5 à 6041 Gosselies

Transformation des façades et changement d'affectation en show-room suite à la signature d'un bail avec le bureau d'architecture d'inté-

rieur Arcade, pour un investissement total de 200.000 € TVAC.

• **Site 1: Rue de l'Industrie 12 à 6040 Jumet**

Travaux de rénovation en vue de la remise en état du bâtiment et son adaptation aux besoins du nouveau locataire Cediwall, pour un investissement total de 540.000 € TVAC.

• **Site 5 : RN5 / Chaussée de Fleurus 157 à 6041 Gosselies**

Suite au départ de la S.A SONACA fin février 2008, des travaux de démolition des bureaux intérieurs, et de remise en état général ont été effectués afin de relouer le bien, pour un investissement total de 695.000 € TVAC.

Acquisitions

• **Site 31 : Rue Zéphirin Fontaine, 50-70 à 7130 Binche**

A la demande des locataires du garage Autobinche, un terrain contigu au site a été acquis en date du 1<sup>er</sup> avril 2008 pour la somme de 137.500 € hors frais, en concordance avec la valeur d'expertise, laquelle a été estimée à 138.000 €. L'acte authentique s'est tenu le 1<sup>er</sup> avril 2008.

Ventes

• **Site 17: Avenue Jean Mermoz 32 à 6220 Hep-pignies**

Dans le cadre du développement de l'aérogare du Brussels South Charleroi Airport et du réaménagement des voiries d'accès, l'intercommunale IGRETEC a acquis en date du 13 novembre 2007 le bâtiment loué par la S.A GRUBER LOGISTICS. Du fait du statut de l'acquéreur (une intercommunale bénéficiant d'une faculté d'expropriation), le prix de la transaction, soit 262.000,00 €, a été déterminé par le Comité d'Acquisition d'Immeubles de Charleroi, et ce en vertu des articles 32 et 32bis de la loi du 30 décembre 1970 relative à l'expansion économique. Au vu de ce qui précède, cette transaction a débouché sur

une moins-value de 18.889 €. En contrepartie, WEB SCA a pu reprendre certains équipements et biens mobiliers transférés sur le site du locataire déplacé dans le nouveau bâtiment construit Avenue des Etats-Unis dans l'Aéropôle de Gosselies.

• **Site 20 : Rue Jean Wauters 76 à 6040 Jumet**

Le résidentiel ne représentant pas le « core business » de WEB SCA, le Conseil d'Administration a décidé de vendre son dernier bâtiment « résidentiel ». La transaction a été conclue à 340.000 € hors frais. En date du 7 février 2008, la valeur comptable du bien était de 300.180,83 €. Une plus-value de 39.819,17 € a donc été enregistrée. La valeur d'investissement déterminée par l'expert s'élevait quant à elle à 310.000 €.

**2. Exercice 2009**

Lors de l'exercice 2009, +/- 1.245.403 € ont été investis dans des travaux d'aménagement de bâtiments existants, et 5 acquisitions ainsi qu'une vente ont été réalisées. Les investissements et les dépenses se détaillent comme suit :

Investissements et dépenses

• **Site 9 : RN5 à 6041 Gosselies**

Un permis d'urbanisme a été octroyé pour l'extension du Tennis club avec création d'un « club-house » et 4 terrains couverts. Les travaux de construction entamés lors du précédent exercice se sont achevés dans le début de l'exercice, le bâtiment ayant été mis à disposition du locataire le 15 novembre 2008. Un montant de +/- 220.000 € TVAC a été affecté aux investissements. Au 30 septembre 2009, la valeur d'investissement du bâtiment était déterminée par l'expert immobilier à 1.514.000 € avec un rendement de 7,37 %.

• **Site 23 : RN5 à 6041 Gosselies**

Un permis d'urbanisme a été octroyé pour la transformation des façades et un changement d'affectation en show room en date du 26 mai

2008. Des investissements de l'ordre de 25.000 € TVAC ont été réalisés pour ce projet, ce qui a apporté une plus value importante au site. Au 30 septembre 2009, la valeur d'investissement du bâtiment était déterminée par l'expert immobilier à 1.158.000 € avec un rendement de 7,77 %.

• **Site 13 : City Nord à 6041 Gosselies**

Travaux d'agrandissement de la surface commerciale Krèfel et transformation des façades, pour un investissement de l'ordre de 110.000 € TVAC. Travaux de transformation des façades de la galerie ainsi que d'agrandissement de certaines surfaces commerciales s'y trouvant, pour un investissement de l'ordre de 147.000 € TVAC.

• **Site 5 : Chaussée de Fleurus 157/RN5 à 6041 Gosselies**

Travaux de démolition des bureaux intérieurs et réaménagement du bâtiment, pour un investissement évalué à 290.000 € TVAC.

• **Site 3/01: – Rue Thomas Bonnehill, 30 à 6030 Marchienne-au-pont**

Des travaux de peinture et de remise en conformité ont été effectués dans le cadre de la signature d'un nouveau bail avec Industeel, pour un investissement total de 65.000 € TVAC.

• **Site 1 : Rue de l'industrie 12 à 6040 Jumet**

Des travaux de peinture et de remise en conformité ont été effectués dans le cadre de la signature d'un nouveau bail avec CEDIWALL, pour un investissement total de 37.000 € TVAC.

• **Site 17 : Avenue Jean Mermoz 33 à 6041 Gosselies**

Travaux de peintures, de mise en conformité du bâtiment au regard de toutes les normes urbanistiques en vigueur et construction de 3 surfaces locatives distinctes, pour un investissement total de 110.000 € TVAC.

• **Site 32 : Rue de la pépinière 5 à 6041 Gosselies**

Aménagements, mise en conformité du bâtiment avec les normes urbanistiques en vigueur et construction de séparations du bâtiment en 4 surfaces locatives distinctes, pour un investissement total de 30.000 € TVAC.

• **Site 38 : Rue Monnoyer 70 à 6180 Courcelles**

Démolition d'un ancien bâtiment désaffecté en vue d'agrandir le parking du LIDO SHOPPING, pour un investissement total de 39.000 € TVAC.

Acquisitions et ventes

Lors de l'exercice 2009, il y a eu 2 opérations générant des conflits d'intérêts au sens des articles 523, 524 du Code des sociétés ou de l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

• Lors du Conseil d'Administration du 16 février 2009, un projet d'acquisition des 5 biens immobiliers appartenant à Bel Is Immo SA a été examiné. Compte tenu du fait que la Sicafi et Bel Is Immo SA forment un consortium, l'article 524 du Code des sociétés a été appliqué<sup>(1)</sup>. Dans ce cadre, cette opération a été soumise à l'appréciation d'un comité d'administrateurs indépendants. WEB SA a remis aux administrateurs indépendants un rapport sur l'évaluation financière des biens immobiliers à acquérir établi par l'expert immobilier, Winssinger & Associés SA, bureau d'expert immobilier reconnu par la CBFA dans le cadre des évaluations des biens immobiliers des sicaf.

Les administrateurs indépendants ont également mandaté un autre bureau d'expertises (« JONES LANG LASALLE ») également reconnu par la CBFA pour évaluer les mêmes biens. Son rapport d'évaluation leur a été communiqué en date du 27 février 2009.

<sup>(1)</sup> Les administrateurs ayant un conflit d'intérêt fonctionnel étant Mme Valérie Wagner et Messieurs Robert, Jean et Robert, Laurent Wagner, n'ont pas assisté à ce CA.

L'expertise «DTZ-WINSSINGER» a déterminé une valeur d'investissement de l'ensemble du patrimoine visé de 8.164.000,00 €, celle réalisée par « JONES LANG LASALLE » de 8.271.863 €.

Après avoir pris connaissance de l'avis du comité d'administrateurs indépendants communiqué oralement lors de la réunion du Conseil d'Administration du 2 mars 2009, un conseil d'administration restreint aux administrateurs non concernés par le conflit d'intérêts<sup>[2]</sup> s'est prononcé sur le projet d'acquisition, au cours duquel un prix d'acquisition de 8.100.000 € a été retenu.

Les administrateurs ont conclu que les articles 24 et 59 de l'arrêté royal étaient respectés compte tenu du fait que la valeur d'acquisition retenue par le Conseil d'Administration, était inférieure à celle déterminée par l'expert attitré de la Sicafi et que donc cette acquisition ne portait pas préjudice aux actionnaires de la Sicafi.

Conformément à l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, les administrateurs ont estimé que les conditions financières étaient tout à fait en phase avec le marché. Ils ont également constaté que ni les actionnaires de WEB SCA ni ceux de la société venderesse ne tiraient de cette vente un avantage anormal ou critiquable. L'acte authentique s'est tenu le 14 avril 2009.

- Sur base du droit espagnol, WEB SCA était toujours réputée propriétaire d'un terrain situé en Espagne, alors que sur base du droit belge, ce terrain avait été comptablement transféré avant l'entrée en Bourse de WEB SCA à Bel Is Immo SA, société liée à WEB SCA<sup>[3]</sup>.

Un amateur s'est manifesté pour l'acquisition de ce terrain au prix de 375.000 €.

Dès lors, WEB SCA a vendu le terrain susmentionné pour le compte de Bel Is Immo SA en date du 28/07/2009. La vente ayant été réalisée de gré à gré, aucune rémunération n'a été payée. En outre, tous les frais, droits, taxes ou autres charges relatifs à la vente du terrain situé en Espagne ont été à charge de l'acquéreur. WEB SCA n'a supporté aucune charge généralement quelconque ou aucun manque à gagner de cette régularisation.

Les sociétés Bel Is Immo SA et WEB SCA formant un « consortium » étant donné que leurs actions sont détenues en majorité par les mêmes personnes, l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières est d'application<sup>[4]</sup> pour l'opération visée :

- la vente à un tiers du terrain espagnol par la Sicafi pour le compte de Bel Is Immo SA, cette dernière étant une société liée à la Sicafi.
- la régularisation économique, c'est-à-dire le remboursement par la Sicafi des fonds perçus lors de cette vente au profit de Bel Is Immo SA puisque les deux entités forment un consortium.

Par conséquent, un bureau d'expertise a été mandaté conformément à l'article 59 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières pour évaluer le terrain situé en Espagne (DTZ SPAIN – Madrid). Cet expert espagnol fait partie du groupe DTZ qui est l'expert agréé de la Sicafi. Le prix de vente (375.000 €) était supérieur à la valeur de l'expert (360.000 €) et donc l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières a été respecté.

<sup>[2]</sup> Mme Valérie Wagner et Messieurs Robert Jean et Robert Laurent Wagner sont administrateurs au sein de ces deux sociétés, l'article 523 du Code des sociétés a été appliqué bien qu'il ne soit question en l'espèce que d'un conflit d'intérêt fonctionnel.

<sup>[3]</sup> Mme Valérie Wagner et Messieurs Robert et Laurent Wagner sont administrateurs au sein de ces deux sociétés, l'article 523 du Code des sociétés a été appliqué bien qu'il ne soit question en l'espèce que d'un conflit d'intérêt fonctionnel.

<sup>[4]</sup> L'article 524 du Code des sociétés n'était pas applicable en l'espèce car l'opération représentait moins de 1 % de l'actif net de la Société.

## 12.4. Principaux désinvestissements projetés

Lors de la signature du bail du 26 octobre 2007, le locataire du site 21 (Win System) situé rue de l'industrie 9 à 6040 Jumet, avait sollicité une option d'achat pendant toute la durée du premier triennat. Ce dernier vient de décider de lever cette option, et un prix de 525.000 € hors frais a été retenu. Au 30 septembre 2010, la valeur comptable du bien était de 422.222 €. Une plus-value de 102.778 € sera donc enregistrée. Les conditions suspensives n'étant pas levées à la

date de la clôture de l'exercice 2010, le bien était toujours repris dans le patrimoine immobilier de WEB SCA pour une valeur d'investissement déterminée par l'expert de 475.000 €. L'acte authentique a été finalement passé le 28 octobre 2010. Pour les principaux investissements/désinvestissements de l'exercice sous rubrique, voir la note 4 aux comptes annuels clôturés au 30 septembre 2010.

# IV . Rapport financier

## DIAMANT DRILLING SERVICES AEROPOLE

29, Avenue Jean Mermoz  
6041 Gosselies

- Bureaux de +/-750 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux
- Atelier de 3.650 m<sup>2</sup>
- 50 places de parkings
- Bail de 9 ans ayant pris cours le 1/11/2007

→ Construit en 2007, le bâtiment abrite une société spécialisée dans toutes les avancées technologiques pour les outils de forage à taillants fixes.

FAÇADE AVANT







# 13 Rapports du Commissaire au 30 septembre 2008, 2009 et 2010

Rapport du commissaire au 30 septembre 2008 :

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA

RAPPORT DU COMMISSAIRE  
SUR L'EXERCICE CLOTURE LE 30 SEPTEMBRE 2008  
PRESENTE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire qui nous a été confié. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels ainsi que les mentions et informations complémentaires requises.

## Attestation sans réserve des comptes annuels

Nous avons procédé à la révision des comptes annuels de WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA, établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, et comprenant le bilan clôturé le 30 septembre 2008, le compte de résultats, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives. Le bilan s'élève à 120.747 (000) EUR et le bénéfice de l'exercice clôturé à cette date s'élève à 15.583 (000) EUR. Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques complémentaires requises par le Code des Sociétés.

L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité du Conseil d'Administration. Cette responsabilité comprend entre autres: la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictees par l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en œuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes annuels. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, y compris l'évaluation du risque que les comptes annuels contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de

fraudes ou d'erreurs. Dans le cadre de cette évaluation de risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur dans la Société pour l'établissement et la présentation sincère des comptes annuels afin de définir les procédures de contrôle appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société. Nous avons également évalué le bien-fondé des règles d'évaluation, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société, ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu du Conseil d'Administration et des préposés de la Société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes annuels clôturés au 30 septembre 2008 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats de la Société et des flux de trésorerie de la Société conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

### **Mentions complémentaires**

L'établissement et le contenu du rapport de gestion, ainsi que le respect par la Société du Code des Sociétés et des statuts, relèvent de la responsabilité du Conseil d'Administration.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels:

- Le rapport de gestion traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Diegem, le 6 novembre 2008

Le commissaire

**DELOITTE** Reviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Philip Maeyaert

**Rapport du commissaire au 30 septembre 2009 :**

**WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA  
RAPPORT DU COMMISSAIRE  
SUR L'EXERCICE CLOTURE LE 30 SEPTEMBRE 2009  
PRESENTE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES**

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire qui nous a été confié. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels ainsi que les mentions et informations complémentaires requises.

**Attestation sans réserve des comptes annuels**

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA, établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, et comprenant le bilan clôturé au 30 septembre 2009, le compte de résultats, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives. Le bilan s'élève à 130.053 (000) EUR et le bénéfice de l'exercice clôturé à cette date s'élève à 6.008 (000) EUR. Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques complémentaires requises par le Code des Sociétés.

L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité du gérant. Cette responsabilité comprend entre autres: la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictees par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en œuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes annuels. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, y compris l'évaluation du risque que les comptes annuels contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans le cadre de cette évaluation de risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur dans la Société pour l'établissement et la présentation sincère des comptes annuels afin de définir les procédures de contrôle appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société. Nous avons également évalué le bien-fondé des règles d'évaluation, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société, ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu du gérant et des préposés de la Société les explications et informations requises pour notre contrôle.

Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes annuels clôturés au 30 septembre 2009 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats de la Société et des flux de trésorerie de la Société conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique

### **Mentions et informations complémentaires**

L'établissement et le contenu du rapport de gestion, ainsi que le respect par la Société du Code des Sociétés et des statuts, relèvent de la responsabilité du gérant.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions et informations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels:

- Le rapport de gestion traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.
- En application de l'article 523 du Code des Sociétés, nous devons en outre vous faire rapport sur l'opération suivante qui a eu lieu depuis votre dernière assemblée générale ordinaire et dont il est fait mention dans le rapport de gestion. Elle concerne l'acquisition de cinq biens immobiliers distincts appartenant à la société anonyme Bel Is Immo dans laquelle plusieurs de vos administrateurs ont des intérêts. Cette acquisition s'est réalisée au prix de 8.100 (000) EUR, prix qui a été fixé en se référant à une valorisation réalisée par le bureau d'expertise Winssinger & Associés SA qui s'élevait à 8.164 (000) EUR acte en mains, ainsi qu'à celle d'un autre bureau d'expertises, Jones Lang La-salle, mandaté par les administrateurs indépendants et qui donnait une valeur d'investissement de 8.272 (000) EUR.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Diegem, le 2 novembre 2009

Le commissaire

### **DELOITTE Reviseurs d'Entreprises**

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Philip Maeyaert

**Rapport du commissaire au 30 septembre 2010 :**

**WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE  
SUR L'EXERCICE CLOTURE LE 30 SEPTEMBRE 2010  
PRESENTE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES**

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire qui nous a été confié. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels ainsi que les mentions et informations complémentaires requises.

**Attestation sans réserve des comptes annuels**

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de Warehouses Estates Belgium SCA, établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, et comprenant l'état de la situation financière clôturé au 30 septembre 2010, le compte de résultats, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives. Le bilan s'élève à 137.440 (000) EUR et le bénéfice de l'exercice clôturé à cette date s'élève à 6.894 (000) EUR. Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques complémentaires requises par le Code des Sociétés.

L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité du gérant. Cette responsabilité comprend entre autres: la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en œuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes annuels. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, y compris l'évaluation du risque que les comptes annuels contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans le cadre de cette évaluation de risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur dans la Société pour l'établissement et la présentation sincère des comptes annuels afin de définir les procédures de contrôle appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société. Nous avons également évalué le bien-fondé des règles d'évaluation, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société, ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu

du gérant et des préposés de la Société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes annuels clôturés au 30 septembre 2010 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats de la Société et des flux de trésorerie de la Société conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

### **Mentions et informations complémentaires**

L'établissement et le contenu du rapport de gestion, ainsi que le respect par la Société du Code des Sociétés et des statuts, relèvent de la responsabilité du gérant.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions et informations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels:

- Le rapport de gestion traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Diegem, le 2 novembre 2010

Le commissaire

**DELOITTE** Reviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Philip Maeyaert

## 14 Situation comptable et financière arrêtée au 30 septembre 2010

WEB SCA ne possède, au 30 septembre 2010, aucune filiale ni succursale.

WEB SCA et les sociétés reprises dans l'organigramme du Groupe WAGNER (G.W.) forment en théorie un consortium au sens de l'article 10 du Code des Sociétés, étant donné que leurs actions sont détenues en majorité par les mêmes personnes, lesquelles (Madame Valérie Wagner et Messieurs Robert, Jean et Robert, Laurent Wagner) sont également administrateurs au sein de ces sociétés, et y exercent une influence notable.

Compte tenu du fait que les diverses sociétés précitées sont actives dans des secteurs d'activités différents, il semble peu opportun d'opérer une consolidation des comptes dans la mesure où elle reviendrait principalement à une simple addition de l'ensemble des sociétés. En effet, la consolidation de la Sicafi dans le cadre d'un consortium avec d'autres sociétés ne créerait pas d'intérêt significatif pour l'actionnaire.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration a estimé qu'une telle démarche serait susceptible de générer une confusion pour les investisseurs/actionnaires étant donné le principe de base selon lequel une Sicafi doit être gérée de manière autonome. Conformément à l'article 9 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et l'article 22 de l'arrêté royal du 10 avril 1995, WEB SCA est gérée par son gérant statutaire, lui-même dirigé par un Conseil d'Administration composé d'un tiers d'administrateurs indépendants. Cette structure vise à assurer que l'intérêt exclusif de tous ses actionnaires soit prépondérant dans l'ensemble des décisions. Le Conseil d'Administration estime par conséquent que l'établissement de comptes consortiaux pourrait

donner l'impression que la gestion autonome de la Sicafi est mise en cause alors que cela ne correspond absolument pas à la réalité.

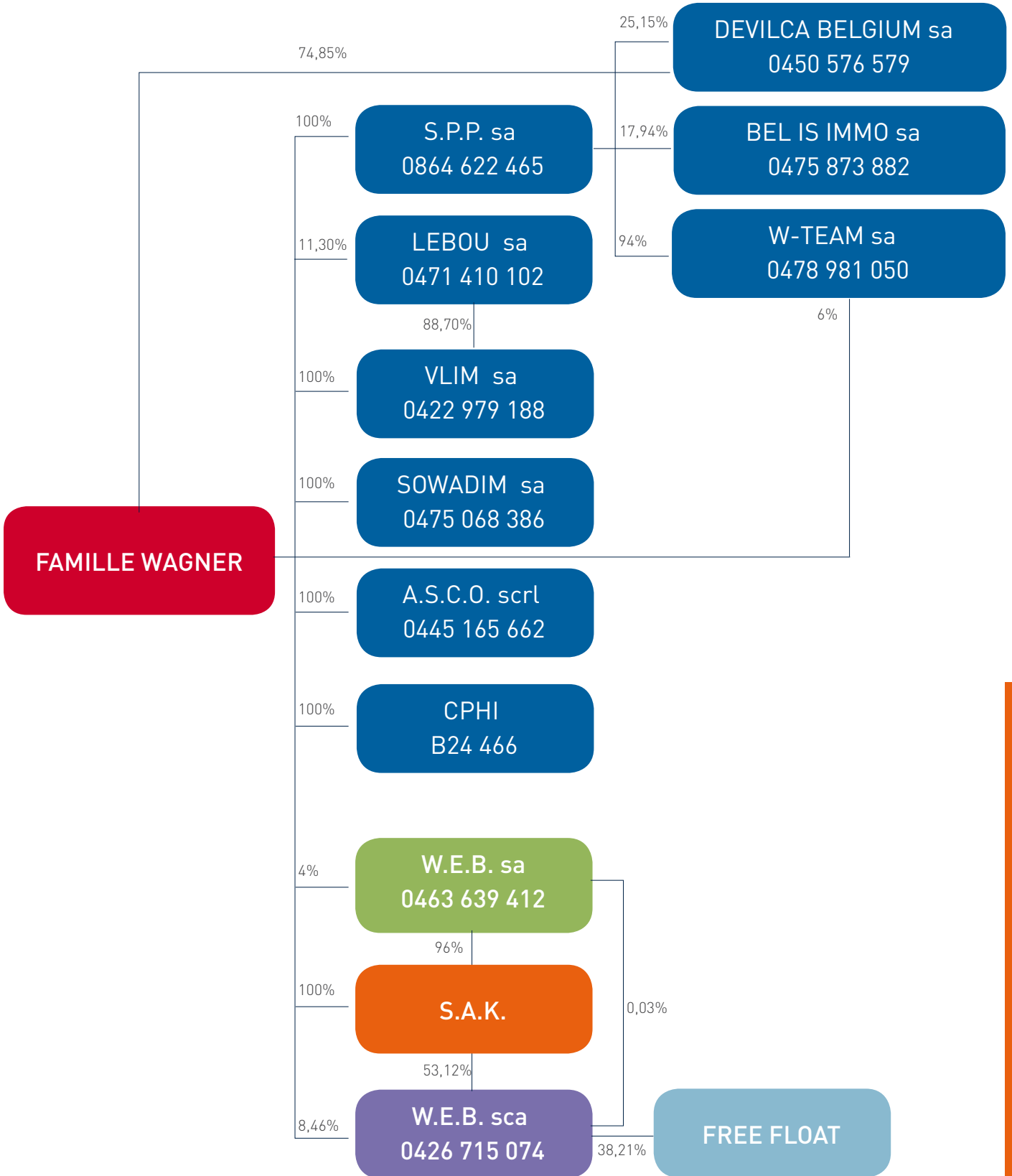
Ensuite, le Conseil d'Administration veut éviter d'induire en erreur les actionnaires en leur donnant l'impression qu'ils ont des droits sur le consortium ou que l'évolution du résultat et des actifs du consortium est pertinente pour leur investissement. Ce raisonnement est également suivi par d'autres Sicafi qui, comme WEB SCA, ne produisent, par conséquent, pas de comptes consortiaux. Le conseil d'administration attire l'attention sur le fait que les activités des sociétés du groupe Wagner sont gérées de manière indépendante des activités de la Sicafi et que les dates de clôture sont différentes pour plusieurs sociétés, rendant la publication de comptes consortiaux encore plus coûteuse et inutile, car des comptes devraient être publiés pour chacune des sociétés formant le consortium.

De plus, il faut noter que, dans les comptes annuels en IFRS de la Sicafi, toutes les transactions avec les parties liées sont reprises dans la note 31. Le Conseil d'Administration estime que sur cette base les actionnaires disposent de toute l'information utile et que des comptes consortiaux n'apporteraient aucune valeur ajoutée supplémentaire.

Par conséquent, sur base de tous ces éléments, le Conseil d'Administration prend acte de la situation actuelle et décide de ne pas établir de comptes consortiaux.

Pour les raisons mentionnées ci-dessus, le commissaire, Deloitte Réviseurs d'entreprises scrl, a jugé qu'il n'était pas nécessaire d'inclure une mention particulière relative à ce sujet dans la deuxième partie de ses rapports sur les comptes annuels de WEB SCA.





## 14.1. Etat de la situation financière (en €)

ACTIF	Notes	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
		IFRS	IFRS	IFRS
<b>I. Actifs non courants</b>		<b>118.033.301</b>	<b>127.318.873</b>	<b>134.858.558</b>
C. Immeubles de placement	3,4	118.033.301	127.318.873	134.858.558
<b>II. Actifs courants</b>		<b>2.713.875</b>	<b>2.733.733</b>	<b>2.581.434</b>
D. Créances commerciales	5	2.239.284	2.066.672	1.988.925
E. Créances fiscales et autres actifs courants		268	145.309	0
- Autres		268	145.309	0
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	6	162.060	223.764	238.939
G. Comptes de régularisation	7	312.263	297.989	353.570
- Revenus immobiliers courus non échus		2.390	0	0
- Charges immobilières payées d'avance		278.115	292.358	301.482
- Intérêts et autres charges financières payées d'avance		2.048	35	0
- Autres		29.709	5.596	52.088
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>120.747.176</b>	<b>130.052.606</b>	<b>137.439.992</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>8</b>	<b>91.475.563</b>	<b>91.388.268</b>	<b>91.346.933</b>
A. Capital		6.700.000	6.700.000	6.700.000
- Capital souscrit		6.700.000	6.700.000	6.700.000
D. Réserves	9	48.495.114	48.516.044	48.516.044
- Réserve Légale		40.376	40.376	40.376
- Réserves Indisponibles <sup>(1)</sup>		46.020.308	46.020.308	0
- Réserves Disponibles		2.434.431	2.455.361	48.475.669
E. Résultats		36.280.448	36.172.223	36.130.888
- Résultats reportés des exercices antérieurs <sup>(1)</sup>		20.697.481	30.163.895	29.236.759
- Résultat de l'exercice		15.582.968	6.008.328	6.894.130

<sup>(1)</sup> La partie des résultats reportés des exercices antérieurs correspondant aux variations de juste valeurs des immeubles de placements et des instruments financiers avant l'introduction des normes IAS-IFRS, a été requalifiée en Réserves Disponibles lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 08 décembre 2009.

<b>PASSIF</b>	Notes	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
		IFRS	IFRS	IFRS
<b>I. Passifs non courants</b>	10	<b>20.147</b>	<b>34.692</b>	<b>42.903</b>
B. Dettes financières non courantes		20.147	34.692	42.903
c) Autres		20.147	34.692	42.903
- Garanties locatives reçues		20.147	34.692	42.903
<b>II. Passifs courants</b>		<b>29.251.466</b>	<b>38.629.646</b>	<b>46.050.157</b>
B. Dettes financières courantes	11	25.560.000	33.300.000	39.470.000
a) Etablissements de crédit		25.560.000	33.300.000	39.470.000
C. Autres passifs financiers courants	11	153.150	1.757.283	2.402.534
- Instruments de couverture		153.150	1.757.283	2.402.534
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	12	1.028.658	634.084	1.519.706
b) Autres		1.028.658	634.084	1.519.706
- Fournisseurs		860.164	398.446	1.396.952
- Impôts, rémunérations et charges sociales		168.494	235.639	122.754
E. Autres passifs courants	13	65.631	458.267	83.911
F. Comptes de régularisation	14	2.444.027	2.480.011	2.574.007
- Revenus immobiliers perçus d'avance		2.385.210	2.425.971	2.513.284
- Intérêts et autres charges courus non échus		58.816	54.040	60.723
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>120.747.176</b>	<b>130.052.606</b>	<b>137.439.992</b>

## 14.2 Compte de résultats

	Notes	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
		IFRS	IFRS	IFRS
<b>I. Revenus locatifs</b>	<b>15</b>	<b>9.582.702</b>	<b>10.631.164</b>	<b>10.882.636</b>
A. Loyers		9.582.702	10.631.164	10.882.636
<b>III. Charges relatives à la location</b>	<b>16</b>	<b>-26.337</b>	<b>-249.412</b>	<b>-85.441</b>
B. Réductions de valeur sur créances commerciales		-27.099	-260.843	-126.488
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		763	11.430	41.047
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>		<b>9.556.365</b>	<b>10.381.751</b>	<b>10.797.195</b>
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>17</b>	<b>1.326.324</b>	<b>1.493.826</b>	<b>1.542.879</b>
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		505.218	560.262	589.867
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		821.106	933.564	953.012
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>18</b>	<b>-1.525.540</b>	<b>-1.623.948</b>	<b>-1.655.514</b>
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-607.759	-622.921	-624.160
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-917.781	-1.001.027	-1.031.354
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>	<b>19</b>	<b>61.953</b>	<b>84.652</b>	<b>70.987</b>
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>		<b>9.419.102</b>	<b>10.336.281</b>	<b>10.755.548</b>
<b>IX. Frais techniques</b>	<b>20</b>	<b>-715.868</b>	<b>-789.641</b>	<b>-1.004.793</b>
A. Récurrents		-171.608	-176.452	-155.141
- Primes d'assurance		-171.608	-176.452	-155.141
B. Non récurrents		-544.260	-613.189	-849.652
- Dépenses relatives à l'amélioration des immeubles		-305.158	-389.356	-469.645
- Honoraires		-239.103	-223.833	-380.007
<b>X. Frais commerciaux</b>	<b>21</b>	<b>-99.182</b>	<b>-50.633</b>	<b>-109.866</b>
A. Commissions d'agence		-46.823	0	-52.936
B. Publicité		-38.525	-24.319	-38.972
C. Frais juridiques		-13.835	-26.313	-17.957
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>	<b>22</b>	<b>-473.543</b>	<b>-535.703</b>	<b>-564.915</b>
A. Honoraires versés aux gérants		-350.797	-402.812	-416.503
- Honoraires de la gérance		-287.481	-318.935	-326.479
- Honoraires de l'expert immobilier		-63.316	-83.877	-90.024
B. Charges de gestion d'immeubles		-122.746	-132.891	-148.412
- Avocats		-10.000	-14.303	-27.612
- Taxes et redevances		-112.746	-118.588	-120.800
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		<b>-1.288.593</b>	<b>-1.375.977</b>	<b>-1.679.574</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>8.130.509</b>	<b>8.960.305</b>	<b>9.075.974</b>
<b>XIV. Frais généraux de la Société</b>	<b>23</b>	<b>-261.874</b>	<b>-435.629</b>	<b>-525.549</b>
<b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation</b>	<b>24</b>	<b>86.357</b>	<b>129.669</b>	<b>126.647</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>7.954.992</b>	<b>8.654.344</b>	<b>8.677.071</b>

	Notes	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
		IFRS	IFRS	IFRS
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>	<b>25</b>	<b>20.930</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
A. Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)		602.000	0	0
B. Valeur comptable des immeubles vendus		-581.070	0	0
<b>XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>		<b>8.791.808</b>	<b>-59.831</b>	<b>125.422</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>16.767.730</b>	<b>8.594.513</b>	<b>8.802.494</b>
<b>XIX. Revenus financiers</b>	<b>26</b>	<b>247.092</b>	<b>25.342</b>	<b>17.655</b>
A. Intérêts et dividendes perçus		22.846	15.003	470
B. Produits relatifs aux instruments financiers dérivés		201.338	0	0
C. Autres		22.909	10.339	17.185
<b>XX. Charges d'intérêts</b>	<b>27</b>	<b>-1.279.196</b>	<b>-1.005.813</b>	<b>-1.327.869</b>
A. Intérêts nominaux sur emprunt		-1.279.196	-911.571	-614.688
B. Charges relatives aux instruments financiers dérivés		0	-94.242	-713.181
<b>XXI. Autres charges financières</b>	<b>28</b>	<b>-151.217</b>	<b>-1.606.799</b>	<b>-647.330</b>
A. Frais bancaires et autres commissions		-2.235	-2.666	-2.079
B. Variations de la juste valeur des instruments financiers		-148.982	-1.604.133	-645.251
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>-1.183.321</b>	<b>-2.587.271</b>	<b>-1.957.544</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>		<b>15.584.409</b>	<b>6.007.243</b>	<b>6.844.950</b>
<b>XXII. Impôts des sociétés</b>	<b>29</b>	<b>-1.442</b>	<b>1.086</b>	<b>49.180</b>
<b>IMPOT</b>		<b>-1.442</b>	<b>1.086</b>	<b>49.180</b>
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>15.582.968</b>	<b>6.008.328</b>	<b>6.894.130</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>30</b>	<b>15.582.968</b>	<b>6.008.328</b>	<b>6.894.130</b>
<b>RESULTAT DE BASE ET DILUE PAR ACTION</b>		<b>6,77</b>	<b>2,61</b>	<b>2,99</b>

	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
	IFRS	IFRS	IFRS
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale (en €)	39,72	39,69	39,67
Cours de bourse (en €)	35,51	37,84	43,70
Valeur du patrimoine immobilier (en €)	118.033.301	127.318.873	134.858.558
Ratio d'endettement suivant art 6 de l'AR du 21/06/2006	22,09%	26,47%	29,92%

### 14.3 Etat des variations de capitaux propres (en €)

	Capital	Réserve Légale	Réserves Indisponibles	Réserves Disponibles	Résultats Reportés	Capitaux propres
<b>AU 30/09/2007</b>	<b>6.700.000</b>	<b>40.376</b>	<b>46.020.308</b>	<b>2.332.645</b>	<b>26.488.515</b>	<b>81.581.843</b>
Dividendes sur le résultat 2006/2007					-5.689.248	-5.689.248
Affectation du résultat 2006/2007 aux réserves disponibles				101.786	-101.786	0
Résultat de l'exercice 2007/2008					15.582.968	15.582.968
<b>AU 30/09/2008</b>	<b>6.700.000</b>	<b>40.376</b>	<b>46.020.308</b>	<b>2.434.431</b>	<b>36.280.448</b>	<b>91.475.563</b>
Dividendes sur le résultat 2007/2008					-6.095.623	-6.095.623
Affectation du résultat 2007/2008 aux réserves disponibles				20.930	-20.930	0
Résultat de l'exercice 2008/2009					6.008.328	6.008.328
<b>AU 30/09/2009</b>	<b>6.700.000</b>	<b>40.376</b>	<b>46.020.308</b>	<b>2.455.361</b>	<b>36.172.223</b>	<b>91.388.268</b>
Transfert des Réserves Indisponibles par l'assemblée générale ordinaire du 08 décembre 2009 <sup>(1)</sup>			-46.020.308	46.020.308		0
Dividendes sur le résultat 2008/2009					-6.935.465	-6.935.465
Résultat de l'exercice 2009/2010					6.894.130	6.894.130
<b>AU 30/09/2010</b>	<b>6.700.000</b>	<b>40.376</b>	<b>0</b>	<b>48.475.669</b>	<b>36.130.888</b>	<b>91.346.933</b>

<sup>(1)</sup> La partie des résultats reportés des exercices antérieurs correspondant aux variations de juste valeurs des immeubles de placements et des instruments financiers avant l'introduction des normes IAS-IFRS, a été requalifiée en Réserves Disponibles lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 08 décembre 2009.

La direction de WEB SCA analyse régulièrement la structure des capitaux propres et la compare à l'endettement en vue de limiter le taux d'endettement.

Les dividendes font partie du résultat jusqu'à ce que l'assemblée générale des actionnaires les attribue.

Les modifications éventuelles du capital de la Sicafi sont régies par l'article 8 des statuts coordonnés modifié lors de l'assemblée générale extraordinaire du 11 décembre 2007.

## 14.4 Tableau des flux de trésorerie (en €)

	2008	2009	2010
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>109.430</b>	<b>162.060</b>	<b>223.764</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>15.582.968</b>	<b>6.008.328</b>	<b>6.894.130</b>
+ Résultat financier hors variation de juste valeur	1.034.339	983.138	1.312.293
+/- Variation de la juste valeur des instruments financiers <sup>(1)</sup>	148.982	1.604.133	645.251
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	1.442	-1.086	-49.180
<b>Autres éléments sans effet de trésorerie</b>	<b>-8.786.401</b>	<b>309.244</b>	<b>-39.981</b>
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placements	-8.791.808	59.831	-125.422
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placements	-20.930	0	0
+ Pertes de valeur (- reprises de perte de valeur) sur créances commerciales	26.337	249.413	85.441
<b>Variations du besoin en fonds de roulement</b>	<b>-678.988</b>	<b>-530.854</b>	<b>1.129.454</b>
Mouvements des éléments de l'actif	219.836	-172.264	99.313
Créances commerciales	235.032	-39.922	13.377
Autres Créances	-1.114	-146.616	141.517
Charges à reporter et produits à recevoir	-14.082	14.274	-55.581
Mouvements des éléments du passif	-898.824	-358.589	1.030.141
Dettes commerciales	-258.375	-461.718	998.506
Variation des dettes fiscales	-908.597	67.144	-62.361
Charges à imputer et revenus à reporter	268.148	35.984	93.996
- Impôts payés (+ impôts encaissés)	-1.134	1.091	2.180
<b>Autres</b>	<b>-22.958</b>	<b>-35.273</b>	<b>-20.805</b>
<b>Flux de trésorerie des activités opérationnelles (A)</b>	<b>7.278.249</b>	<b>8.338.722</b>	<b>9.873.342</b>
- Acquisitions immeubles de placement	-154.923	-8.100.000	-3.770.860
+ Cessions immeubles de placement	340.000	0	0
- Projets de développement et travaux d'aménagement	-3.310.024	-1.245.403	-3.643.403
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente	262.000	0	0
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement (B)</b>	<b>-2.862.947</b>	<b>-9.345.403</b>	<b>-7.414.263</b>
+ Augmentation des dettes financières	7.360.000	8.639.545	6.378.211
- Diminution des dettes financières	-5.006.133	-510.000	-575.000
Intérêts payés	-1.281.332	-1.153.635	-1.329.948
Intérêts reçus	245.043	170.462	17.655
Dividendes payés	-5.680.251	-6.077.987	-6.934.821
<b>Flux de trésorerie des activités de financement (C)</b>	<b>-4.362.673</b>	<b>1.068.385</b>	<b>-2.443.904</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>162.060</b>	<b>223.764</b>	<b>238.939</b>

<sup>(1)</sup> Au 30 septembre 10 les instruments de couverture de taux ont été valorisés à - 2.402.534 € contre - 1.757.283 € au 30 septembre 2009 soit une variation de la juste valeur des instruments financiers de - 645,251 € repris en compte de résultat à la rubrique «Autres charges financières»

## 14.5 Notes explicatives pour l'exercice 2010

### NOTE 1 : Informations générales et méthodes comptables

#### INFORMATIONS GÉNÉRALES

Warehouses Estates Belgium S.C.A. (ci-après dénommée « WEB SCA » ou la « Société ») est une société d'investissement à capital fixe immobilière (Sicaf immobilière) de droit belge. Les comptes annuels de la Société au 30 septembre 2010 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 29 octobre 2010.

La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que les notes comptables explicatives relatives aux années 2008 et 2009 ne sont reprises que par référence dans le présent rapport financier annuel et consultables, en totalité, dans le rapport financier annuel de l'année concernée.

Certaines informations financières dans ce Rapport Financier ont été arrondies et en conséquence, les nombres figurant en total dans ce Rapport peuvent légèrement différer de la somme arithmétique exacte des nombres qui les précèdent.

#### MÉTHODES COMPTABLES

##### 1. Base de préparation

La Société a établi ses comptes annuels conformément au référentiel IFRS (« International Financial Reporting Standards ») tel qu'adopté dans l'Union européenne dès l'exercice clôturé le 30 septembre 2006.

La Société n'a pas anticipé l'application des nouvelles normes et interprétations dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 30 septembre 2010.

a) Nouvelles normes et interprétations appliquées pour la première fois

- IFRS 8 *Secteurs opérationnels* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009). Cette norme remplace la norme IAS 14. Elle a un impact limité sur les informations sectorielles présentées dans les annexes ;

- IAS 1 *Présentation des états financiers* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009). Cette norme remplace IAS 1 *Présentation des états financiers* (révisée en 2003) telle que modifiée en 2005. Cette norme a des conséquences principalement sur la présentation du résultat et sur la terminologie utilisée ;

- Amendements à IFRS 7 *Instruments financiers : Informations à fournir – Améliorer les informations à fournir* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009). Cet amendement de la norme impose la présentation d'informations supplémentaires sur les instruments financiers et a un impact limité ;

- Amendements à IAS 40 *Immeubles de placement (Améliorations aux IFRS 2008)* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009). Cette modification de la norme IAS 40 impose notamment d'évaluer les projets de développement à leur juste valeur, alors qu'ils étaient auparavant évalués au coût pendant la phase de construction et ce, de manière prospective à compter de l'exercice 2009-2010. Dans la mesure où la Société n'a pas de projet de développement en cours à l'ouverture et à la clôture de l'exercice, cette modification de la norme IAS 40 n'a pas eu d'impact sur le résultat ;

- Amendements à IAS 23 *Coûts d'emprunt* (révisée en 2007) (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009). Une entité est désormais obligée de



comptabiliser les coûts d'emprunt, non pas en charge, mais dans le coût de l'actif éligible lors d'acquisition, de construction ou de production d'actif éligible. Compte tenu de la modification précédente (mise à la juste valeur des projets de construction), cette révision n'a pas d'impact sur les comptes annuels de la Société ;

- IFRS 3 *Regroupements d'entreprises* (révisée en 2008) [applicable à la comptabilisation des regroupements d'entreprises pour lesquels la date de l'accord est à compter du commencement de la première période annuelle ouverte à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009]. Cette norme révisée n'a pas eu d'impact dans la mesure où la Société n'a pas réalisé de regroupements d'entreprises ;
- Amendements à la norme IAS 27 – *Etats financiers consolidés et individuels* [applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009]. Ces modifications n'ont pas d'impact dans la mesure où la Société n'a pas de participation consolidée.

Les autres normes et interprétations nouvelles et amendées qui entrent en vigueur au cours de l'exercice ne sont pas applicables ou n'ont pas d'impact.

#### b) Nouvelles normes et interprétations non encore en vigueur

- IFRS 9 *Instruments financiers* [applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013]. Cette nouvelle norme ne porte actuellement que sur le traitement des actifs financiers et n'a pas encore été adoptée au niveau européen. Son impact devrait être limité ;
- Amendements à IFRS 7 *Instruments financiers : informations à fournir – Décomptabilisation* [applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2011]. Ces amendements visent à développer les informations fournies dans les notes concernant

les transactions de décomptabilisation telles que le factoring. Ces amendements ne devraient pas avoir d'impact ;

Amendements à IAS 24 *Informations relatives aux parties liées* [applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011]. Cette norme remplace IAS 24 *Informations relatives aux parties liées* publiée en 2003. Son impact sur les informations fournies dans les notes devrait être limité ;

- Améliorations aux IFRS (2009) (normalement applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010). L'impact de ces améliorations devrait être limité ;

- Améliorations aux IFRS (2010) (normalement applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011). L'impact de ces améliorations devrait être limité ;

- IFRIC 15 *Contrats liés à la construction d'immeubles* [applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010]. Cette nouvelle interprétation traite essentiellement de la situation du promoteur immobilier et n'est donc pas applicable à la situation de la Société ;

Les autres normes et interprétations nouvelles et amendées qui entreront en vigueur au cours d'exercices ultérieurs ne sont pas applicables ou n'ont pas d'impact.

## 2. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont les terrains et/ou constructions détenus par WEB SCA pour en dégager des loyers. Conformément à IAS 40 – *Immeubles de placement*, ils sont initialement évalués à leur coût et portés, lors de leur première évaluation, à leur juste valeur dont les variations sont comptabilisées directement dans le compte de résultats.

La juste valeur correspond au montant contre lequel un immeuble pourrait être échangé

entre des parties bien informées, avec leurs accords, et dans des conditions de concurrence normale. Du point de vue du vendeur, elle doit être comprise déduction faite des droits d'enregistrement. Ces droits varient entre 2,5 et 12,5% en fonction de la valeur et de la localisation de l'immeuble considéré. L'estimation de la valeur d'investissement, des droits de mutation et de la juste valeur, qui constitue la différence, est effectuée par un expert indépendant tous les 3 mois.

Les projets de développement sont des immeubles en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure. Comme tout immeuble de placement, ils sont initialement évalués à leur coût et portés, lors de leur première évaluation, à leur juste valeur dont les variations sont comptabilisées directement dans le compte de résultats. Les intérêts encourus sur les projets de développement ne sont pas activés car les immeubles de WEB SCA sont valorisés à leur juste valeur. Ils sont donc directement comptabilisés en charges financières.

### **3. Actifs détenus en vue de la vente**

Les immeubles de placement disponibles en vue d'une vente immédiate dont la réalisation est hautement probable sont présentés parmi les actifs détenus en vue de la vente et évalués à leur juste valeur selon IAS 40. Conformément à IFRS 5 – *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*, la vente est considérée hautement probable uniquement si la direction de WEB SCA s'est engagée dans un plan de vente, si l'immeuble est activement commercialisé à un prix raisonnable et si la réalisation de la vente est attendue dans un délai d'un an.

### **4. Instruments financiers**

#### *Créances et dettes commerciales*

Les dettes et créances commerciales courantes sont évaluées au coût amorti qui correspond à

leur valeur nominale, diminuée d'une estimation des pertes de valeur pour les créances douteuses.

#### *Trésorerie et équivalents de trésorerie*

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

#### *Dettes financières*

Les dettes financières sont initialement évaluées à leur juste valeur nette des coûts de transaction encourus. Elles sont ultérieurement portées au coût amorti en application de la méthode du taux d'intérêt effectif conformément à IAS 39 – *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation*.

#### *Instruments dérivés*

La Société utilise des instruments financiers dérivés uniquement pour couvrir les risques de variation des taux d'intérêt (swap de taux d'intérêt). Ces instruments dérivés sont comptabilisés dans le bilan parmi les actifs ou les passifs financiers et évalués à leur juste valeur. Les variations de la juste valeur de l'ensemble des couvertures de taux souscrites par la Sicafi sont enregistrées dans le résultat financier, sauf si les conditions strictes prévues par IAS 39 pour une couverture de flux de trésorerie sont respectées, auquel cas ces variations sont comptabilisées dans les capitaux propres. A ce jour, toutes les variations de juste valeur des instruments de couverture sont comptabilisés au compte de résultats étant donné qu'ils ne répondent pas aux conditions strictes prévues par IAS 39. Par contre leur valorisation est reprise à la juste valeur dans l'état de la situation financière de la Société.

## 5. Provisions

Conformément à IAS 37 – *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels*, une provision est comptabilisée si la Société a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, s'il est probable que cette obligation résultera en une sortie de ressources et si le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Le montant comptabilisé en provision correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle à la date de clôture.

## 6. Produits locatifs

Conformément à IAS 17 – *Contrats de location*, les baux conclus par WEB SCA constituent des contrats de location simple car la Société conserve les principaux risques et avantages associés à la propriété des immeubles de placement. Les loyers perçus sont donc comptabilisés en produits locatifs de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

## 7. Impôts

### *Exit tax*

La taxe de sortie supportée par WEB SCA sur les plus-values provenant de la fusion avec une société n'ayant pas le statut de Sicaif immobilière est comptabilisée en charge d'impôts de l'exercice au cours duquel les immeubles sont portés à leur juste valeur selon IAS 40. Tout ajustement ultérieur du passif correspondant est également porté en charge d'impôts.

### *Impôts sur le résultat*

Les impôts sur le résultat portent principalement sur l'activité de la Société en dehors de la Belgique car elle n'y bénéficie pas du statut fiscal propre aux Sicaif immobilières.

La charge d'impôts sur le résultat comporte les impôts courants et différés comptabilisés conformément à IAS 12 – *Impôts sur le résultat*. Des impôts différés sont enregistrés sur les

différences temporelles entre la base fiscale d'actifs et de passifs et leur valeur comptable. Ils sont évalués à l'aide des taux d'imposition applicables lorsque ces différences temporelles seront réalisées ou réglées. La Société ne comptabilise des actifs d'impôts différés que dans la mesure où il est probable qu'elle disposera de bénéfices imposables permettant la réalisation de ces actifs.

### **NOTE 2. Sources principales d'incertitudes relatives aux estimations et jugements comptables significatifs**

Les immeubles de placement, qui constituent la quasi-totalité de l'actif de WEB SCA sont estimés à leur juste valeur par un expert indépendant en application des principes développés dans les méthodes comptables et dans la note 4.

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

### NOTE 3. Informations sectorielles 2008 - 2009 - 2010

#### ACTIF (en €)

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	Halls Industriels			Commerces		
	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10
<b>I. Actifs non courants</b>						
C. Immeubles de placement	37.969.046	38.824.583	42.027.972	73.941.023	82.365.148	86.657.933
F. Actifs financiers non courants	0	0	0	0	0	0
<b>II. Actifs courants</b>						
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	0		0	0	
D. Créances commerciales	649.070	669.219	630.465	1.432.267	1.259.639	1.156.512
E. Créances fiscales et autres actifs courants	0	0	0	0	145.309	0
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	0	0	0	0	0	0
G. Comptes de régularisation	117.634	100.427	133.003	164.849	166.152	192.409
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>38.735.750</b>	<b>39.594.228</b>	<b>42.791.441</b>	<b>75.538.139</b>	<b>83.936.248</b>	<b>88.006.854</b>

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (en €)	Halls Industriels			Commerces		
	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>						
A. Capital	0	0	0	0	0	0
D. Réserves	0	0	0	0	0	0
E. Résultats reportés <sup>(1)</sup>	0	0	0	0	0	0
<b>PASSIF</b>						
<b>I. Passifs non courants</b>						
B. Dettes financières non courantes	0	0	0	0	0	0
F. Passifs d'impôts différés	0	0	0	0	0	0
<b>II. Passifs courants</b>						
B. Dettes financières courantes	0	0	0	0	0	0
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	508.101	161.305	231.393	345.096	256.034	1.128.940
E. Autres passifs courants	0	0	0	0	0	0
F. Comptes de régularisation	749.298	742.765	777.035	1.494.020	1.507.327	1.568.160
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>1.257.399</b>	<b>904.070</b>	<b>1.008.428</b>	<b>1.839.116</b>	<b>1.763.361</b>	<b>2.697.100</b>

(1) La partie des résultats reportés des exercices antérieurs correspondant aux variations de juste valeur des immeubles de placements et des instruments financiers avant l'introduction des normes IAS-IFRS, a été incorporée dans les Résultats Reportés

Bureaux			Autres			Non Alloués			Total	Total	Total
30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10
									<b>118.033.301</b>	<b>127.318.873</b>	<b>134.858.558</b>
1.237.877	1.230.942	1.260.209	4.885.355	4.898.200	4.912.444	0	0	0	118.033.301	127.318.873	134.858.558
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
									<b>2.713.875</b>	<b>2.733.733</b>	<b>2.581.434</b>
0	0		0	0		0	0	0	0	0	0
46.632	59.107	54.269	111.316	78.707	147.679	0	0	0	2.239.284	2.066.672	1.988.925
0	0	0	0	0	0	268	0	0	268	145.309	0
0	0	0	0	0	0	162.060	223.764	238.939	162.060	223.764	238.939
10.906	13.802	15.171	15.748	17.574	12.987	3.126	35	0	312.263	297.989	353.570
<b>1.295.415</b>	<b>1.303.850</b>	<b>1.329.649</b>	<b>5.012.419</b>	<b>4.994.480</b>	<b>5.073.110</b>	<b>165.454</b>	<b>223.799</b>	<b>238.939</b>	<b>120.747.176</b>	<b>130.052.606</b>	<b>137.439.992</b>

Bureaux			Autres			Non Alloués			Total	Total	Total
30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10
									<b>118.033.301</b>	<b>127.318.873</b>	<b>134.858.558</b>
0	0	0	0	0	0	6.700.000	6.700.000	6.700.000	6.700.000	6.700.000	6.700.000
0	0	0	0	0	0	48.495.115	48.516.044	48.516.044	48.495.115	48.516.044	48.516.044
0	0	0	0	0	0	36.280.448	36.172.223	36.130.888	36.280.448	36.172.223	36.130.888
									<b>20.147</b>	<b>34.692</b>	<b>42.903</b>
0	0	0	0	0	0	20.147	34.692	42.903	20.147	34.692	42.903
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
									<b>29.251.466</b>	<b>38.629.646</b>	<b>46.050.157</b>
0	0	0	0	0	0	25.560.000	33.300.000	39.470.000	25.560.000	33.300.000	39.470.000
0	0	0	0	0	0	153.150	1.757.283	2.402.534	153.150	1.757.283	2.402.534
12.304	16.336	12.994	12.874	11.705	23.624	150.283	188.705	122.754	1.028.658	634.084	1.519.706
0	0	0	0	0	0	65.631	458.267	83.911	65.631	458.267	83.911
59.551	87.438	87.015	139.630	142.372	141.796	1.528	110	0	2.444.027	2.480.011	2.574.007
<b>71.855</b>	<b>103.774</b>	<b>100.010</b>	<b>152.505</b>	<b>154.077</b>	<b>165.421</b>	<b>117.426.302</b>	<b>127.127.325</b>	<b>133.469.033</b>	<b>120.747.176</b>	<b>130.052.606</b>	<b>137.439.992</b>

En milliers d'euros	Halls Industriels			Commerces		
	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	3.140	3.637	3.635	5.579	5.908	6.292
	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	3.066	3.571	3.604	5.523	5.931	6.290
	0	0	0	0	0	0
IX. Frais techniques	-340	-386	-431	-312	-362	-499
X. Frais commerciaux	-63	-11	-59	-33	-37	-48
XII. Frais de gestion immobilière	-156	-180	-188	-279	-316	-335
XIV. Frais généraux de la Société	-86	-149	-177	-153	-253	-307
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	28	71	47	54	39	78
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	687	-1.015	-1.085	8.164	958	1.188
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	3.136	1.902	1.711	12.965	5.960	6.367
	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	0	0	0	0	0	0
<b>IMPOT</b>	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT NET</b>	3.136	1.902	1.711	12.965	5.960	6.367

#### Informations sectorielles géographiques 2008 - 2009 - 2010

En euros	Gosselies			City-Nord		
	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10
Revenus locatifs	3.550.134	4.143.534	4.342.361	3.298.563	3.285.264	3.410.312
Immeubles de placement (Fair value)	44.135.872	44.912.892	49.485.810	48.347.316	49.767.804	52.468.292

Bureaux			Autres			Non Alloués			Total	Total	Total
30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10
284	283	313	553	554	557	0	0	0	9.556	10.382	10.797
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
275	278	308	555	556	553	0	0	0	9.419	10.336	10.756
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-19	-29	-41	-21	-13	-17	-23	0	-17	-716	-790	-1.005
-1	-2	-1	-2	-1	-2	0	0	0	-99	-51	-110
-13	-13	-14	-26	-27	-27	0	0	0	-474	-536	-565
-8	-12	-15	-15	-23	-27	0	0	0	-262	-436	-526
1	7	0	4	13	1	0	0	0	86	130	127
-19	0	0	40	0	0	0	0	0	21	0	0
-164	-7	26	106	5	-4	0	0	0	8.793	-60	125
51	222	263	639	510	477	-23	0	-17	16.768	8.595	8.801
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	-1.183	-2.587	-1.958	-1.183	-2.587	-1.958
0	0	0	0	0	0	-1	1	49	-1	1	49
51	222	263	639	510	477	-1.208	-2.586	-1.926	15.584	6.008	6.894

Autres Régions			Total		
30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10
2.734.004	3.202.365	3.129.963	9.582.701	10.631.164	10.882.636
25.550.113	32.638.177	32.904.456	118.033.301	127.318.873	134.858.558

## NOTE 4. Immeubles de placements

	2008	2009	2010
<b>Solde au 01 octobre N-1</b>	<b>106.076.726</b>	<b>118.033.301</b>	<b>127.318.873</b>
Acquisitions	154.923	8.100.000	3.770.860
Dépenses capitalisées et projets de développement	3.310.024	1.245.403	3.643.403
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	0	0	
Cessions	-300.180	0	
Augmentation/(diminution) de juste valeur	8.791.808	-59.831	125.422
<b>Solde à la clôture N</b>	<b>118.033.301</b>	<b>127.318.873</b>	<b>134.858.558</b>

L'expert immobilier effectue trimestriellement une valorisation des immeubles de placement en conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de sicaf immobilière. La juste valeur est définie comme la valeur, hors droits de mutation, la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées. Cette valeur ne reflète ni les dépenses d'investissements futurs qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses. Elle repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant aux propriétaires. Le taux d'actualisation dépend principalement des taux d'actualisation observés sur le marché de l'investissement immobilier eu égard à la localisation et à la qualité des bâtiments et des locataires à la date de valorisation. Les loyers futurs sont estimés sur base des loyers contractuels existants et des anticipations du marché immobilier propre à chaque immeuble pour les périodes subséquentes.

La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'Etat d'un droit de mutation. Le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue. L'ana-

lyse de l'historique des cessions réalisées sur le marché belge durant les années 2003 à 2005 incluses donne un taux moyen de coût de transaction de 2,5 %. Aussi, la valeur probable de réalisation des immeubles de plus de 2.500.000 €, droits déduits, correspondant à la juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IFRS, peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5 %. Ce taux de 2,5 % sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à +/- 0,5 %. Pour les autres immeubles, les droits d'enregistrement, en vigueur ont été déduits.

Au moment de l'acquisition de l'immeuble, le prix d'acquisition, incluant les droits de mutation, est comptabilisé à l'actif du bilan et lors de la première évaluation par l'expert immobilier, la comptabilisation est réalisée sur base de la «Juste valeur» (c.-à-d. hors droits de mutation). La différence, positive ou négative, entre les deux valeurs retenues est comptabilisée en compte de résultats.

### Acquisitions

- Site 5 : RN5/chausée de Fleurus 157 à 6041 Gosselies

Lors du 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice, la Sicafi a acquis un bâtiment situé route Nationale 5 à Gosselies, jouissant d'une très bonne visibi-



lité. L'immeuble, loué à « Intercarrelages » se trouve dans un environnement mixte résidentiel et commercial à proximité immédiate d'autres biens semi-industriels appartenant également à WEB SCA.

Il se compose d'un showroom (1.419 m<sup>2</sup>), de deux magasins (2.446 m<sup>2</sup> + 1.854 m<sup>2</sup>) et de bureaux administratifs (604 m<sup>2</sup>), le tout pour une surface totale bâtie de 6.323 m<sup>2</sup> sur 1ha01a79ca.

La valeur d'investissement a été fixée avec la partie venderesse à 3.250.000 € avec un loyer annuel de 285.000 €. Ce projet avait été examiné et approuvé par le Conseil d'Administration du 7 mai 2009, conformément à la politique d'investissement, sur base d'un descriptif remis et commenté.

Conformément à l'article 59 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, une expertise du bien par l'expert agréé de WEB SCA a été réalisée avant l'acquisition. Cette expertise a déterminé la valeur d'investissement à 3.260.000 € et la Fair Value à 3.180.000 €. Sur cette base, le rendement moyen sur loyers perçus ou contractuels s'établit à 8,74 % de la valeur d'investissement. Le niveau du loyer net sera supérieur de 18,61 % de la valeur locative normale estimée du bien à la date d'expertise. L'immeuble est loué au vendeur pour une durée initiale de 4 ans ferme prenant cours le jour de l'acquisition, à savoir le 1er décembre 2009.

- Site 14 : chaussée de Mons 56 à 6150 Anderlues

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice 2010, WEB SCA a acquis un bâtiment, projet qui avait été approuvé par le Conseil d'Administration du 29 mars 2010, estimant qu'il s'inscrivait parfaitement dans la politique d'investissement de WEB SCA.

Il s'agit d'une surface commerciale louée (Drink Market), et jouxtant un bâtiment commercial de la Sicafi. L'intérêt pour WEB SCA est certaine-

ment l'opportunité d'avoir la maîtrise de l'ensemble du bâtiment, ce qui en terme de possibilité d'extension et/ou de reconversion est très important. L'immeuble jouit d'une très bonne visibilité et se trouve dans un environnement essentiellement résidentiel et commercial.

La superficie totale de la parcelle est de 32 ares 13 centiares pour une superficie bâtie au sol de +/- 900 m<sup>2</sup>. La valeur d'investissement a été fixée avec la partie venderesse à 281.250 €. Un nouveau bail a été conclu avec le locataire pour une durée de 9 ans moyennant un loyer annuel de 21.600 € prenant cours à l'acte authentique, à savoir le 27 avril 2010.

Conformément à l'article 59 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf Immobilières, une expertise du bien par l'expert agréé de WEB SCA a été réalisée, déterminant la valeur d'investissement à 285.000 € et la Fair Value à 253.333 €.

- Site 10 : rue de Namur 138 à 6041 Gosselies

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice 2010, WEB SCA a conclu une convention avec un de ses locataires, la S.A. Matimmo, avec lequel un contrat de bail était intervenu le 25 juin 2004 pour une durée de 27 ans, relatif à 2 surfaces commerciales, toutes deux implantées sur ce site. Par cette convention, le preneur a renoncé à la location d'une des 2 surfaces commerciales, libre d'occupation, moyennant une indemnité forfaitaire de 239.610 € à payer par WEB SCA le jour de la remise des clefs et de la signature de l'acte authentique actant cette résolution, à savoir le 26 avril 2010. Le montant de cette indemnité payée au locataire sortant est inférieur à 4,5 ans des futurs revenus locatifs. A noter qu'un bail a été signé avec un nouveau locataire de renom, dont la solvabilité est assurée, lequel prendra cours lors de l'obtention du dossier socio-économique en attente. Une augmentation importante des revenus locatifs sera alors générée dans le courant du premier semestre de l'exercice 2011.

## Projets de développements

- Site 9 : rue du Chemin de fer à 6041 Gosselies

Pour mémoire, un permis d'urbanisme avait été octroyé en date du 6 avril 2009 pour la construction d'un bâtiment de 2.500 m<sup>2</sup> sur une partie du site. Un bail a été signé avec le « Groupe Delhaize » pour la location d'une partie du bâtiment à construire (2.250 m<sup>2</sup>) pour l'exploitation d'un supermarché sous l'enseigne « Red ». La location est consentie pour une durée fixe et déterminée de 27 années consécutives qui prendront cours dès la mise à disposition complète et conforme prévue pour le 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice 2011. L'impact de cette première phase est déjà significatif puisque la valeur d'investissement du site a augmenté de 27,72 % en un an, atteignant 6.884.000 € contre 5.390.000 € au 30 septembre 2009.

Les travaux de construction ont été entamés dans le courant de l'exercice et sont en phase d'achèvement. Le montant des investissements s'élève à la clôture de l'exercice à 1.000.000 € TVAC.

## Dépenses capitalisées

Au cours de l'exercice sous rubrique, WEB SCA a effectué diverses opérations d'investissement et des travaux d'aménagements sur fonds propres pour un montant de 2.621.827 € sur des actifs du portefeuille. Ils se répartissent comme suit :

- Site 30 : Rue Thomas Bonehill 30 à 6030 Marchienne Au Pont

Des investissements de l'ordre de 120.000 € TVAC ont été affectés à ce bâtiment pour le locataire « Xylowatt ». Il s'agit des travaux de rénovations importantes (plomberie, chauffage, électricité, châssis, isolation, etc...) d'une extension de 200 m<sup>2</sup> de bureaux, mais également des travaux de rénovation des châssis des bureaux existants. Pour ces travaux, un avenant a été

signé, lequel prévoit un loyer complémentaire mensuel de 3.125 € par mois ainsi que le renouvellement du bail pour une nouvelle période de 9 ans.

- Site 5 : RN5/chausée de Fleurus 157 à 6041 Gosselies

Des investissements de l'ordre de 175.000 € TVAC ont été affectés à un des deux bâtiments du site :

- 112.000 € concernent des travaux d'aménagements des parkings pour le locataire « Facq ». En effet, bien que le bâtiment ait été mis à disposition du locataire en date du 15 novembre 2008, ces travaux ne pouvaient être réalisés qu'après finalisation des travaux à charge du locataire.

- Le solde, soit +/- 63.000 €, consiste en des travaux d'aménagement et de scission en 2 de la partie vacante du hall. Chaque surface a été mise à disposition de 2 nouveaux locataires (« Sentiers du monde » / « Forem ») le 1<sup>er</sup> novembre 2009 pour une durée de 9 ans.

- Site 6: rue de l'Industrie 23 à 4700 Eupen

Des travaux d'isolation ont été réalisés à hauteur de 35.000 € TVAC pour le locataire « Eupener karting indoor ».

- Site 9 : rue du chemin de fer à 6041 Gosselies

85.000 € TVAC ont été investis dans des travaux d'extension de 50 m<sup>2</sup> des sanitaires et vestiaires du « Planet Foot ».

- Site 13 – City Nord à 6041 Gosselies

- En août 2009, le bâtiment a été mis à disposition du locataire (Messaline), pour une durée de 9 ans. 50.000 € TVAC ont été affectés à des travaux de finalisation ainsi qu'à la réalisation, dans une surface non exploitée, d'un entrepôt

de +/- 325 m<sup>2</sup>. Ce dernier a fait l'objet d'une location supplémentaire annuelle de 10.200 €.

- Suite à l'octroi du permis d'urbanisme en août 2009, de profonds travaux de transformation des façades et le réaménagement de la galerie ont été réalisés au cours de l'exercice pour un montant de 1.490.000 € TVAC. Certains baux ont déjà pris cours générant une augmentation des revenus locatifs de l'ordre de 30.500€, ainsi qu'une augmentation de la valorisation du site de 75,61 % par rapport à la précédente clôture annuelle (5.853.000 € contre 3.333.000 €). Cette croissance sera accentuée lors du 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice 2011.

- Des investissements de l'ordre de 380.000 € TVAC ont été réalisés dans le cadre de travaux d'extension de 200 m<sup>2</sup> du magasin « Rack Store » (châssis, menuiserie, aluminium, toiture, isolation, etc...). Pour ces travaux, un nouveau bail a été signé en avril 2009, actant le renouvellement du bail pour une nouvelle période de 9 ans, et un loyer complémentaire mensuel de 3.000 € perçu depuis la mise à disposition de l'extension, effective depuis le 15 avril 2010.

- Suite au départ du locataire sortant « tissus du chien vert », des investissements de l'ordre de 80.000 € TVAC ont été réalisés dans le cadre de la signature d'un nouveau bail avec l'enseigne « Kvik ». Ces derniers ont été affectés à des travaux intérieurs (plomberie, châssis, dalle poly béton) et travaux extérieurs (réaménagement des parkings et espaces verts).

• Site 33 : avenue J. Mermoz, 29 à 6041 Gosse-  
lies

Des investissements de l'ordre de 85.000 € TVAC ont été réalisés sur deux des bâtiments du site :

- des travaux d'agrandissement de +/- 120 m<sup>2</sup> de bureaux loués à « Enercon » ont été réalisés pour un montant de +/- 52.000 € TVAC, à la suite desquels le loyer annuel a été revu et

augmenté de 33.600 € à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2009.

13.000 € TVAC, consistant en des travaux d'aménagement pour scinder en 2 la partie restée vacante d'un hall à la suite de la faillite du locataire sortant. Chaque surface a été mise à disposition de 2 nouveaux locataires en mars 2010 («Carglass»/ «Sofa Center»).

- dans un autre bâtiment du même site, suite au départ du locataire sortant, des investissements de l'ordre de 20.000 € TVAC ont été réalisés suite à la signature d'un nouveau bail avec le « CPAS de Charleroi ». Il s'agit principalement de travaux d'aménagement de bureaux et d'installation de chauffage.

• Site 32 : rue de la Pépinière 5 à 6041 Gosse-  
lies

40.000 € TVAC ont été investis dans des travaux d'aménagement et d'électricité afin de scinder une partie du bâtiment (320 m<sup>2</sup>) pour un locataire « vice versa » qui a pris possession des lieux en date du 1<sup>er</sup> mars 2010, pour une durée de 9 ans, moyennant un loyer annuel de 24.000 €.

• Site 12 : rue de l'Espérance à 6220 Fleurus

Suite au départ du locataire sortant, des investissements de l'ordre de 25.000 € TVAC ont été réalisés suite à la signature d'un nouveau bail avec « Greyday'S ». Il s'agit principalement de travaux de gaz et d'électricité.

Parallèlement aux investissements précités, la Société a réalisé divers investissements en aménagement des bâtiments existants afin d'optimiser les revenus locatifs. Le total de ces investissements, réalisés dans le patrimoine de WEB SCA, s'élevait, au 30 septembre 2010 à 55.000 €.

## NOTE 5. Créances commerciales et créances douteuses

	2008	2009	2010
<b>Créances commerciales</b>	<b>2.239.284</b>	<b>2.066.672</b>	<b>1.988.925</b>
Clients	2.211.789	2.073.597	2.019.246
Clients créditeurs	-14.480	-6.925	-31.497
Factures à établir	41.975	0	0
Notes de crédit à recevoir	0	0	1.176
Créances douteuses	208.290	420.824	485.194
Réductions de valeur actée sur créances douteuses	-208.290	-420.824	-485.194

Les loyers sont payables anticipativement. Pour la refacturation des charges incombant aux locataires, les factures sont payables à 30 jours fin de mois.

<b>Segmentation par structure d'âge</b>	2008	2009	2010
<b>Créances commerciales</b>	<b>2.211.789</b>	<b>2.073.597</b>	<b>2.019.246</b>
Echu ← 30 jours	1.869.133	1.668.815	1.667.546
Echu 30 - 59 jours	165.464	153.312	104.573
Echu 60 - 90 jours	25.531	17.341	12.802
Echu → 90 jours	151.661	234.129	234.326

<b>Segmentation par type de clients</b>	2008	2009	2010
<b>Créances commerciales</b>	<b>2.211.789</b>	<b>2.073.597</b>	<b>2.019.246</b>
Institutions publiques	30.374	43.132	77.327
Sociétés	2.161.689	1.994.179	1.896.891
Personnes Physiques	19.726	36.286	45.028

<b>Créances douteuses - Tableau des mouvements</b>	2008	2009	2010
<b>A la fin de l'exercice précédent</b>	<b>234.905</b>	<b>208.290</b>	<b>420.824</b>
Dotations	27.099	260.843	126.488
Utilisations	-53.167	-36.879	-21.071
Reprises	-547	-11.430	-41.047
<b>A la fin de l'exercice</b>	<b>208.290</b>	<b>420.824</b>	<b>485.194</b>

Un suivi rigoureux de la base clients est effectué de manière journalière sur base d'un listing des loyers échus.

Il faut préciser qu'une garantie bancaire correspondant à 3 mois de loyer, et un paiement anticipatif des échéances trimestrielles de loyer sont généralement prévus contractuellement.

Afin de limiter les risques de pertes en cas de faillite, il a été décidé qu'une provision trimestrielle pour les charges locatives et les taxes soit intégrées dans les conventions de bail. Une

régularisation annuelle des taxes est réalisée au cours du dernier trimestre de l'exercice.

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

En cas de non-paiement à l'échéance ou à la date d'exigibilité, des intérêts moratoires au

taux de 1 % par mois sont dus de plein droit et sans mise en demeure préalable, sur toutes sommes dues en raison du bail, non payées à son échéance ou à la date d'exigibilité.

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

Trois faillites déclarées au cours de l'exercice 2009 n'ont toujours pas été clôturées :

\* La faillite déclarée en date du 4 mai 2009 n'est toujours pas clôturée. La dette s'élevait à 124.331,72 € mais la garantie locative d'un montant de 25.762,50 € a été récupérée le 24.09.2009. Le solde de 98.569,22 € pour lequel le conseil juridique de WEB SCA a peu d'espoir de récupération a été transféré en «créances douteuses» à la clôture de l'exercice 2010. Si, contre toute attente, une partie des créances devait être récupérée au cours de l'exercice, cette dernière sera affectée au poste «reprises de réductions de valeur».

\*Pour la faillite déclarée en date du 14 septembre 2009, alors que les arriérés de loyer s'élevaient à 87.414,59 € (cfr p 47 - 48 du Rapport Financier Semestriel 2010), la déclaration de créance déposée au greffe du tribunal réclame 169.836 € et comprend une indemnité de résiliation égale à 6 mois ainsi que l'occupation de la curatelle. La garantie locative constituée pour un montant de 15.617,29 € sera récupérée. A ce jour, le dossier n'est toujours pas clôturé mais selon le conseil juridique de WEB SCA, la créance privilégiée de cette dernière (représentant 50% du montant réclamé) pourra être récupérée. Toutefois, par souci de prudence et de transparence vis à vis des actionnaires de WEB SCA, 35.898,65 € avaient été affectés aux «créances douteuses» à la clôture de l'exercice 2009 et 36.072,14 € ont encore été affectés aux «créances douteuses» à la clôture de l'exerci-

ce 2010. WEB SCA a donc bon espoir que des créances devraient être perçues au cours de l'exercice 2011, ces dernières seront affectées au poste «reprises de réductions de valeur».

\* Pour la faillite déclarée en date du 05 octobre 2009, alors que les arriérés de loyer s'élevaient à 26.657,88 €, la garantie locative constituée pour un montant de 8.913,00 € a été récupérée le 28/01/2010. Il y a donc un solde de 17.744,88 €, passé en «créances douteuses» lors de la clôture semestrielle 2010 (cfr p 47 - 48 du Rapport Financier Semestriel 2010). Cependant il y a espoir de récupération via le privilège du bailleur actuellement à l'étude, Par ailleurs, la déclaration de créance déposée au greffe du tribunal réclame 44.757,87 € et comprend une indemnité de résiliation égale à 6 mois. Le dossier n'est toujours pas clôturé mais si des créances devaient être perçues au cours de l'exercice 2011, ces dernières seront affectées au poste «reprises de réductions de valeur».

Par ailleurs, en janvier 2010, WEB SCA a expulsé un débiteur insolvable, pour lequel la créance en compte s'élevait à 109.958,16 €. De ce montant, 4.786,55 € ont fait l'objet d'une saisie arrêt conservatoire chez ING, Par souci de transparence, l'ensemble de la dette a été transférée en «créances douteuses» à la clôture de l'exercice 2010. Si, contre toute attente, une partie des créances devait être récupérée au cours de l'exercice, cette dernière sera affectée au poste «reprises de réductions de valeur».

Les enquêtes pénales en cours depuis 2009 vis à vis d'un des locataires de WEB SCA occupant 2 bâtiments n'ont toujours pas été clôturées. Les sociétés ont été déclarées en faillite depuis mi-2009.

Pour la première, une déclaration de créance a été introduite pour 99.096,88 € (incluant arriérés, indemnités d'occupation de la curatelle et d'occupation éventuelle) alors que la créance en compte s'élevait à 41.011,40 €, mais 5.528,65 € ont été récupérés le 13 octobre 2009. Il reste

donc un solde de 35.482,75 € pour lequel WEB SCA a peu d'espoir de récupération. Par conséquent, ce montant a été transféré en «créances douteuses» à la clôture de l'exercice 2010. Si, contre toute attente, une partie des créances devait être récupérée au cours de l'exercice, cette dernière sera affectée au poste «reprises de réductions de valeur».

Pour la seconde, une déclaration de créance a été introduite pour 43.681,08 € (incluant arriérés, indemnités d'occupation de la curatelle et d'occupation éventuelle) alors que la créance en compte s'élevait à 25.508,48 € mais 2.935,10 €

ont été récupérés le 13.10.2009. Il reste un solde de 22.573,38 € pour lequel WEB SCA a peu d'espoir de récupération. Par conséquent, ce montant a été transféré en «créances douteuses» à la clôture de l'exercice 2010. Si, contre toute attente, une partie des créances devait être récupérée au cours de l'exercice, cette dernière sera affectée au poste «reprises de réductions de valeur».

En ce qui concerne le détail des risques liés aux instruments financiers, celui-ci est repris en début de rapport dans la section « Facteurs de risques : risques financiers ».

#### NOTE 6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

	2008	2009	2010
Valeurs disponibles	162.060	223.764	238.939

WEB SCA est structurellement endettée et ne dispose donc pas de trésorerie excédentaire. Ce poste reprend le solde des comptes bancaires à la date de clôture de chaque exercice.

En ce qui concerne le détail des risques liés aux instruments financiers, celui-ci est repris en début de rapport dans la section « Facteurs de risques : risques financiers ».

#### NOTE 7 Comptes de régularisation de l'actif

	2008	2009	2010
Revenus immobiliers courus non échus	2.390	0	0
Charges immobilières payées d'avance	278.115	292.358	301.482
Intérêts et autres charges financières payée d'avance	2.048	35	0
Autres	29.709	5.596	52.088
<b>Total</b>	<b>312.263</b>	<b>297.989</b>	<b>353.570</b>

La Sicafi clôturant son exercice au 30 septembre, les charges annuelles sont reportées sur l'exercice suivant pour un trimestre. Il s'agit

principalement, pour la Sicafi, du précompte immobilier et des primes d'assurances.

## NOTE 8 Capitaux Propres

WEB SCA publie l'information requise par l'article 15, § 1<sup>er</sup> et l'article 18, § 1<sup>er</sup> de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans les sociétés cotées, qui prévoit une obligation de déclaration de transparenance pour tout franchissement d'un seuil de

5 % ou d'un multiple de 5 % du capital d'une société cotée. Sur base des informations reçues par WEB SCA au 30 septembre 2010, la structure de l'actionnariat pour les participations supérieures à 5 % s'établissait comme suit:

Nombre total des actions émises par WEB SCA au 30 septembre 2010	2.302.791	100%
Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert <sup>(1)</sup> :	1.422.793	61,79 %
Réparti comme suit :		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur <sup>(2)</sup>	1.223.263	53,12%
2. Warehouses Estates Belgium SA	610	0,03 %
3. Robert Jean Wagner	139.248	6,05%
4. Robert Laurent Wagner	28.000	1,22%
5. Valérie Wagner	31.672	1,38%
<b>Free float</b>	<b>879.998</b>	<b>38,21 %</b>

<sup>(1)</sup> L'action de concert porte sur l'exercice des droits de vote

<sup>(2)</sup> La S.A.K. est contrôlée par MM. Robert, Jean Wagner (détenant 899.873 actions), Valérie Wagner (détenant 27.840 actions), Robert, Laurent Wagner (détenant 27.840 actions), Claire Fontaine (détenant 212.030 actions) et Jarmila Schreilova (détenant 55.680 actions).

## Evolution du capital de la Sicafi

Le capital social de WEB SCA au 30 septembre 2010 s'élève à 6.700.000 EUR. Il est représenté par 2.302.791 actions entièrement libérées et sans désignation de valeur nominale, conférant les mêmes droits et les mêmes avantages. Il n'y a qu'une seule catégorie d'actions.

	Capital	Nombre d'action	Commentaires
17/09/1998	4.969.837 €	2.028.860	Offre publique initiale
26/02/1999	4.973.268 €	2.028.996	Emission de 136 actions suite à la fusion par absorption de la S.A. Immowa
06/10/2000	4.984.671 €	2.029.982	Emission de 986 actions suite à la fusion par absorption de la S.A. Cems et de la S.A. Winimo
	5.000.000 €	2.029.982	Conversion du capital en Euros et augmentation de ce dernier de 15.328,87 € par prélèvement sur les résultats reportés
30/09/2004	6.700.000 €	2.302.791	Emission de 272.809 actions suite à la fusion par absorption de la S.A. Imobec

## NOTE 9 Réserves

	2008	2009	2010
Réserve Légale	40.376	40.376	40.376
Réserves Indisponibles	46.020.308	46.020.308	0
Réserves Disponibles	2.434.431	2.455.361	48.475.669
<b>Total</b>	<b>48.495.114</b>	<b>48.516.044</b>	<b>48.516.044</b>

Pour plus de détail, voir la note 8 concernant la variation des capitaux propres du présent rapport.

## NOTE 10. Passifs non courant

	2008	2009	2010
Dettes financières non courantes	20.147	34.692	42.903
- <i>Garanties locatives reçues</i>	20.147	34.692	42.903
Passifs d'impôts différés	0	0	0
<b>Total</b>	<b>20.147</b>	<b>34.692</b>	<b>42.903</b>

Ce poste reprend uniquement les garanties locatives versées directement sur les comptes bancaires de WEB SCA. A la fin du bail, un état des lieux est organisé en présence des parties concernées. Si rien ne s'y oppose, la garantie locative est alors restituée au locataire. Dans le cas contraire, la garantie servira aux frais de remise en état du bien donné en location.

## NOTE 11. Dettes financières et instruments dérivés

La totalité des dettes financières de la Sicafi sont contractées à taux flottant (Euribor + marge), ce qui lui permet de tirer parti des taux à court terme bas. Le détail de ces dettes financières est fourni ci-dessous :

	2008	2009	2010
1. Straight Loan Banque Dexia SA	20.600.000	24.850.000	30.670.000
2. Straight Loan Banque BNP Paribas Fortis SA	0	4.000.000	3.800.000
3. Straight Loan Banque ING SA	4.960.000	4.450.000	5.000.000
<b>Total des dettes financières courantes</b>	<b>25.560.000</b>	<b>33.300.000</b>	<b>39.470.000</b>
4. Juste valeur des instruments dérivés	153.150	1.757.283	2.402.534
<b>Total des autres passifs financiers courants</b>	<b>153.150</b>	<b>1.727.283</b>	<b>2.402.534</b>

1. Le 05 octobre 2009, le montant de l'ouverture de crédit, de type « Straight Loan » à taux variable, octroyé par la banque DEXIA SA, est passé de 30.000.000 € à 33.000.000 €. Chaque partie peut y mettre fin, par lettre recommandée, avec préavis d'un mois.

2. Le 6 février 2006, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis SA. Ce contrat porte sur une ligne de type « Straight Loan » qui porte à ce jour sur un montant de 4.000.000 €. En vertu de ce contrat d'ouverture de crédit, BNP Paribas Fortis SA a le droit de mettre fin à l'ouverture de crédit ou de suspendre son utilisation, par lettre recommandée et moyennant un préavis de 30 jours

à compter de la date d'envoi. Sans devoir en donner le motif, BNP Paribas Fortis SA peut suspendre ou dénoncer avec effet immédiat et sans mise en demeure la partie non utilisée de l'ouverture de crédit.

3. Le 11 décembre 2007, la Sicafi a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque ING SA. Ce contrat porte sur une ligne de type « Straight Loan » de 5.000.000 €. ING SA peut, à tout moment et sans justification, y mettre fin ou en suspendre les effets, en tout ou en partie, moyennant préavis de 15 jours en ce qui concerne la partie utilisée du crédit et sans préavis en ce qui concerne la partie non utilisée.



4. Afin de couvrir le risque de fluctuation du taux d'intérêt payé sur les dettes financières, la Sicafi a conclu, le 8 août 2008 :

- auprès de BNP Paribas Fortis SA, une couverture de taux sur 10 ans de 15.000.000 € prenant cours le 12 août 2008 au taux fixe de 3,35 % l'an avec possibilité pour BNP Paribas Fortis SA d'y mettre un terme tous les 3 mois, à partir du 12 novembre 2008.
- auprès de DEXIA Banque SA, une couverture de taux sur 5 ans de 10.000.000 € prenant cours le 12 août 2008 au taux fixe de 3,85 % l'an avec possibilité pour DEXIA Banque SA d'y mettre un terme tous les 3 mois, à partir du 12 novembre 2008.

La charge des différentes couvertures de taux réalisée au cours de l'exercice a été reprise en « Charges d'intérêts » pour une valeur de - 713.181 € alors qu'à la clôture précédente, la charge reprise était de - 94.242 €. Au 30 septembre 2010, les instruments de couverture de taux ont été valorisés, en tant que dettes, à 2.402.534 € contre 1.757.283 € au 30 septembre 2009. Les variations de la juste valeur des instruments financiers sont enregistrées dans le résultat financier, dans la rubrique « autres charges financières » pour un montant de - 645.251 € contre - 1.604.133 € à la clôture 2009, car les conditions strictes prévues par IAS 39 pour une couverture de flux de trésorerie ne sont pas respectées.

Basée sur un modèle dont toutes les données sont des données de marché, la juste valeur

des instruments dérivés est de niveau 2. A cet égard, selon IFRS 7 (Instruments financiers: informations à fournir), une entité doit classer les évaluations à la juste valeur de ses instruments financiers selon une hiérarchie qui reflète le caractère significatif des données sur lesquelles sont fondées les évaluations. Cette hiérarchie des évaluations à la juste valeur doit comporter les niveaux suivants :

- (a) les cours de marchés actifs pour le même instrument (sans modification ni reconditionnement) (niveau 1) ;
- (b) les cours de marchés actifs pour des actifs ou passifs semblables et les techniques de valorisation dont toutes les données importantes sont fondées sur des informations de marché observables (niveau 2) ; et
- (c) les techniques de valorisation dont les données importantes ne sont pas toutes fondées sur des informations de marché observables (niveau 3).

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

En ce qui concerne les covenants bancaires nous vous renvoyons au point 20.1

En ce qui concerne le détail des risques liés aux instruments financiers, celui-ci est repris en début de rapport dans la section « Facteurs de risques : risques financiers ».

#### NOTE 12. Dettes commerciales et autres dettes courantes

	2008	2009	2010
Fournisseurs	860.164	398.446	1.396.952
Impôts, rémunérations et charges sociales	168.494	235.639	122.754
<b>Total</b>	<b>1.028.658</b>	<b>634.084</b>	<b>1.519.706</b>

Ce poste reprend d'une part le total des impayés fournisseurs et d'autre part les dettes « fiscales ».

On constate une augmentation du poste « fournisseurs » essentiellement due à la facturation des divers travaux réalisés par les différents corps de métier.

La TVA ainsi que les précomptes immobiliers non encore payés font également partie de cette rubrique.

En ce qui concerne le détail des risques liés aux instruments financiers, celui-ci est repris en début de rapport dans la section « Facteurs de risques : risques financiers ».

### NOTE 13. Autres passifs courants

	2008	2009	2010
<b>II Passifs courants</b>			
<b>E. Autres Passifs courants</b>	<b>65.631</b>	<b>458.267</b>	<b>83.911</b>
- Dividendes sur coupons échus	65.631	83.267	83.911
- Passifs divers		375.000	

On retrouve, dans cette rubrique, l'ensemble des coupons échus mais non encore perçus par les actionnaires.

A la clôture de l'exercice précédent, les fonds perçus par la Sicafi, lors de la vente d'un terrain situé en Espagne pour 375.000 €, avaient été affectés dans un compte de dettes diverses. Ils

ont été transférés à la société «Bel Is Immo sa» après la publication du rapport annuel 2009.

Cette opération a été détaillée dans le rapport annuel précédent au chapitre « Rapport de Gestion », section B (« Opérations majeures de l'exercice 2009 »).

### NOTE 14. Comptes de régularisation du passif

	2008	2009	2010
Revenus immobiliers perçus d'avance	2.385.210	2.425.971	2.513.284
Intérêts et autres charges courus non échus	58.816	54.040	60.723
<b>Total</b>	<b>2.444.027</b>	<b>2.480.011</b>	<b>2.574.007</b>

Ce poste reflète essentiellement la facturation anticipative des loyers à l'ensemble des locataires de la Sicafi.

### NOTE 15. Contrats de location

La Société donne ses immeubles de placement en location, principalement, sur base de conventions de bail commercial ou de droit commun. Par ailleurs, la Société conclut occasionnellement des conventions de type précaire (bail renouvelé de mois en mois, de 6 mois en 6 mois, voire d'année en année). Ce type de contrat représente un pourcentage négligeable (inférieur à 0,5 %) par rapport à l'ensemble des baux en vigueur.

La plupart des contrats de location incluent des clauses ayant pour but de limiter les effets négatifs pour la Société en cas de variation négative de l'index.

Une garantie bancaire correspondant à 3 mois de loyer est généralement demandée. Malgré le fait que les loyers soient payables anticipativement, sur base trimestrielle ou semestrielle, une provision est également généralement demandée pour les charges locatives et les taxes

incombant à la Société font l'objet d'une régularisation annuelle refacturée.

La Sicafi possède 5 terrains qu'elle loue à des locataires qui y ont construit leur bâtiment. Dans ce cas de figure, il est à noter que les constructions deviennent la propriété du bailleur en cas de départ du locataire ou en fin de bail si celui-ci n'est pas renouvelé.

Le tableau ci-dessous présente l'ensemble des loyers futurs non indexés qui seront perçus jusqu'à leur prochaine échéance.

	2008	2009	2010
A moins d'un an	9.128.703 €	9.741.088 €	10.757.778 €
A plus d'un an mais à moins de cinq ans	9.732.527 €	13.050.463 €	14.785.026 €
A plus de cinq ans	131.615 €	1.345.632 €	1.176.072 €
<b>Total</b>	<b>18.992.845 €</b>	<b>24.137.183 €</b>	<b>26.718.876 €</b>

Le montant de l'indexation perçu par la Sicafi au cours des exercices 2008, 2009 et 2010

s'élève respectivement à 288.392 €, 45.415 € et 12.893 €

#### NOTE 16. Charges relatives à la location

	2008	2009	2010
Réductions de valeur sur créances commerciales	-27.099	-260.843	-126.488
Reprise de réductions de valeur sur créances commerciales	763	11.430	41.047
<b>Total</b>	<b>-26.337</b>	<b>-249.412</b>	<b>-85.441</b>

La Sicafi occupe ses propres locaux et ne paie donc aucun loyer à des tiers.  
Les réductions et reprises de réduction de

valeur sur les créances commerciales sont détaillées dans la note 6 « créances commerciales et créances douteuses ».

#### NOTE 17. Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

	2008	2009	2010
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire à charge du locataire	505.218	560.262	589.867
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	821.106	933.564	953.012
<b>Total</b>	<b>1.326.324</b>	<b>1.493.826</b>	<b>1.542.879</b>

**NOTE 18. Charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués**

	2008	2009	2010
Charges locatives exposées par le propriétaire	-607.759	-622.921	-624.160
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-917.781	-1.001.027	-1.031.354
<b>Total</b>	<b>-1.525.540</b>	<b>-1.493.826</b>	<b>-1.655.514</b>

Les charges exposées par le propriétaire mais à charge du locataire sont, dans le cadre de la Sicafi, les consommations d'eau, d'électricité et de gaz ainsi que l'entretien et le gardiennage des bâtiments donnés en location.

Un relevé des différents compteurs est réalisé trimestriellement et transmis pour refacturation pour chaque client ne disposant pas de compteur propre.

Un entretien régulier des espaces verts est effectué par la Sicafi. Ce service est organisé par la Sicafi mais pris en charge financièrement par le locataire. Ce montant est forfaitaire, fixé sur base de la surface bâtie, et indexé annuellement.

Les sites immobiliers pour lesquels un gardiennage est prévu font également l'objet d'une refacturation.

Pour certains locataires, les charges locatives font l'objet d'une facturation périodique prévisionnelle. Il peut y avoir un léger décalage entre les charges réellement facturées aux locataires et celles effectivement prises en charge par WEB SCA car la régularisation se fait annuellement.

Certaines charges exposées pour les locataires peuvent être prises en charge par la Sicafi. Il s'agit de l'éclairage commun des sites immobiliers ou des frais d'entretien généraux qui permet à la Sicafi de garder son patrimoine en excellent état.

De plus, certains précomptes immobiliers font l'objet de réclamations auprès de l'administration fiscale. En cas de succès, le remboursement du précompte immobilier est comptabilisé dans la rubrique XV « Autres revenus et charges d'exploitation » détaillée dans la note 24.

**NOTE 19. Autres recettes et dépenses relatives à la location**

	2008	2009	2010
Autres recettes et dépenses relatives à la location	61.953	84.652	70.987
<b>Total</b>	<b>61.953</b>	<b>84.652</b>	<b>70.987</b>

Dans un souci d'uniformité, la Sicafi tient à maîtriser la communication visuelle réalisée sur ses sites. Pour ce faire, elle met à disposition

plusieurs emplacements publicitaires qui sont facturés trimestriellement aux locataires qui souhaitent y être représentés.

## NOTE 20. Frais techniques

	2008	2009	2010
<b>Récurrents</b>	<b>-171.608</b>	<b>-176.452</b>	<b>-155.141</b>
- Primes d'assurance	-171.608	-176.452	-155.141
<b>Non récurrents</b>	<b>-544.260</b>	<b>-613.189</b>	<b>-849.652</b>
- Dépenses relatives à l'amélioration des immeubles	-305.158	-389.356	-469.645
- Honoraires	-239.103	-223.833	-380.007
<b>Total</b>	<b>-715.868</b>	<b>-789.641</b>	<b>-1.004.793</b>

Il s'agit principalement des frais de consultations, d'études et de conseils techniques et juridiques liés aux aménagements réalisés sur des bâtiments nouveaux et existants.

Les investissements et dépenses capitalisées reprises dans la note 4 du présent rapport ex-

pliquent, à eux seuls, l'augmentation importante des frais engagés par WEB SCA au cours de l'exercice sous rubrique.

Il s'agit notamment d'études liées à l'entrée en vigueur de nouvelles normes telles que PEB, faisabilité, etc.

## NOTE 21. Frais commerciaux

	2008	2009	2010
Commissions d'agence	-46.823	0	-52.936
Publicité	-38.525	-24.319	-38.972
Frais juridiques	-13.835	-26.313	-17.957
<b>Total</b>	<b>-99.182</b>	<b>-50.633</b>	<b>-109.866</b>

L'augmentation des charges provient principalement du poste « Commissions d'agence ». La Sicafi fait appel temporairement à des intermédiaires immobiliers afin de limiter

au maximum la durée des vides locatifs. Ceux-ci sont rémunérés, au cas par cas, sur base d'un commissionnement.

## NOTE 22. Frais de gestion immobilière

	2008	2009	2010
<b>Honoraires versés aux gérants</b>	<b>-350.797</b>	<b>-402.812</b>	<b>-416.503</b>
- Honoraires de la gérance	-287.481	-318.935	-326.479
- Honoraires de l'expert immobilier	-63.316	-83.877	-90.024
<b>Charges de gestion d'immeubles</b>	<b>-122.746</b>	<b>-132.891</b>	<b>-148.412</b>
- Avocats	-10.000	-14.303	-27.612
- Taxes et redevances	-112.746	-118.588	-120.800
<b>Total</b>	<b>-473.543</b>	<b>-535.703</b>	<b>-564.915</b>

Les honoraires de la gérance sont fixés, conformément à ses statuts, et s'élèvent à 3 % des revenus locatifs de la Sicafi. Ceux-ci sont passés de 10.631.164 € au 30 septembre 2009 à

10.882.636 € au 30 septembre 2010 soit une augmentation de 2,37 %, ce qui reste en ligne avec l'augmentation des revenus locatifs.

Conformément à l'article 56 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, le patrimoine est évalué trimestriellement par un expert immobilier agréé par la CBFA. Celui-ci

est rémunéré sur base d'un pourcentage déterminé à 0,0135 % de la valeur du patrimoine de la Sicafi.

### NOTE 23. Frais généraux de la Société

	2008	2009	2010
Honoraires financiers et comptables	47.417	147.815	214.953
Honoraires commissaires réviseurs	20.000	24.200	27.307
Honoraires divers	0	12.640	27.252
Honoraires juridiques	16.367	11.250	4.250
Honoraires expert immobilier *	59.992	0	0
Frais de secrétariat	22.330	68.992	40.692
Frais de contentieux	3.261	12.794	3.306
Prestations informatiques	4.064	15.076	3.770
Participations séminaires et foires	3.450	2.831	21.369
Service financier Artesia	26.002	27.639	31.609
Rémunérations Administrateurs	39.563	35.688	52.500
Autres frais généraux	19.428	76.703	98.541
<b>Total</b>	<b>-261.874</b>	<b>-435.629</b>	<b>-525.549</b>

\*Les frais d'honoraires immobiliers repris dans l'exercice 2008 concernent des évaluations de bâtiments spécifiques destinés à une prochaine acquisition. Les frais d'honoraires immobiliers récurrents, c'est à dire relatifs à l'évaluation trimestrielle des immeubles, sont repris quant à eux dans le compte de résultat au poste XII. « Frais de gestion immobilière » et commentés dans la note 22.

L'augmentation du patrimoine de la Sicafi ainsi que l'application des nouvelles normes IAS – IFRS a engendré une augmentation importante des prestations comptables, financières et juridiques. Ceci explique majoritairement l'augmentation des honoraires.

### NOTE 24. Autres revenus et charges d'exploitation

	2008	2009	2010
Commissions diverses	3.910	2.474	0
Indemnités d'assurances	87.965	25.926	13.829
Précompte immobilier contesté et récupéré	11.140	13.015	52.388
Autres produits divers	146.720	88.395	60.429
Autres charges diverses		-142	0
TVA non déductible	-163.378		
<b>Total</b>	<b>86.357</b>	<b>129.669</b>	<b>126.647</b>

Par souci de précision, la comptabilisation de la TVA non déductible est reclassée, depuis

l'exercice 2009, en fonction de l'affectation de la charge principale.

## NOTE 25. Détail du résultat sur vente d'immeubles de placement

	2008	2009	2010
Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)	602.000	0	0
Valeur comptable des immeubles vendus	-581.070	0	0
<b>Total</b>	<b>20.930</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Il n'y a eu aucune vente d'immeuble au cours des exercices 2009 et 2010.

## NOTE 26. Revenus financiers

	2008	2009	2010
Intérêts et dividendes perçus	22.846	15.003	470
Produits relatifs aux instruments financiers dérivés	201.338	0	0
Autres	22.909	10.339	17.185
<b>Total</b>	<b>247.092</b>	<b>25.342</b>	<b>17.655</b>

Les produits résultant d'instruments financiers de couverture représentent les flux d'intérêts reçus par la Sicafi résultant des dérivés sont détaillés dans la note 11.

En ce qui concerne le détail des risques liés aux instruments financiers, celui-ci est repris en début de rapport dans la section « Facteurs de risques : risques financiers ».

## NOTE 27. Charges financières

	2008	2009	2010
Intérêts nominaux sur emprunt	-1.279.196	-911.571	-614.688
Charges relatives aux instruments financiers dérivés	0	-94.242	-713.181
<b>Total</b>	<b>-1.279.196</b>	<b>-1.005.813</b>	<b>-1.327.869</b>

Les charges résultant d'instruments financiers de couverture représentent les flux d'intérêts payés par la Sicafi résultant des dérivés sont détaillés dans la note 11.

En ce qui concerne le détail des risques liés aux instruments financiers, celui-ci est repris en début de rapport dans la section « Facteurs de risques : risques financiers ».

## NOTE 28. Autres charges financières

	2008	2009	2010
Frais bancaires et autres commissions	-2.235	-2.666	-2.079
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-148.982	-1.604.133	-645.251
<b>Total</b>	<b>-151.217</b>	<b>-1.606.799</b>	<b>-647.330</b>

Les variations de la juste valeur des actifs financiers représentent la variation négative de juste valeur hors flux d'intérêts des dérivés qui ne remplissent pas les conditions strictes imposées par IAS 39 pour les couvertures de flux de trésorerie.

En ce qui concerne le détail des risques liés aux instruments financiers, celui-ci est repris en début de rapport dans la section « Facteurs de risques : risques financiers ».

## NOTE 29. Impôt sur le résultat

	2008	2009	2010
<b>Impôts courants</b>			
Impôts belge	-1.442	1.086	2.180
Impôts étranger	0	0	47.000
<b>Total</b>	<b>-1.442</b>	<b>1.086</b>	<b>49.180</b>

WEB SCA bénéficie d'un régime taxable différent de celui des sociétés commerciales. L'assiette imposable de la Sicafi est donc immatérielle à l'exception de l'effet de certaines dépenses non admises fiscalement.

Au cours de l'exercice sous rubrique, WEB SCA a repris un complément d'impôt provisionné en 2007 lors de la vente d'un bien localisé à l'étranger.

## NOTE 30. Résultat par action et autres informations par action

### Résultat par action

Conformément au référentiel IFRS, le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat de l'exercice (numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours

de l'exercice (dénominateur). Le résultat dilué par action est identique car la Sicafi ne dispose pas d'instruments dilutifs.

	2008	2009	2010
Résultat de l'exercice (numérateur)	15.582.968 €	6.008.328 €	6.894.130 €
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	2.302.791	2.302.791	2.302.791
<b>Résultat par action (de base et dilué)</b>	<b>6,77 €</b>	<b>2,61 €</b>	<b>2,99 €</b>

### Autres informations par action

	2008	2009	2010
<b>Actif Net</b>	<b>91.475.563 €</b>	<b>91.388.268 €</b>	<b>91.346.933€</b>
Cours de bourse à la date de clôture	35,51 €	37,84 €	43,70 €
<b>Nombre d'actions</b>	<b>2.302.791</b>	<b>2.302.791</b>	<b>2.302.791</b>
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	39,72 €	39,69 €	39,67 €
<b>Résultat distribuable</b>	<b>6.945.548 €</b>	<b>7.921.705 €</b>	<b>7.499.399 €</b>
<b>Résultat distribuable par action</b>	<b>3,02 €</b>	<b>3,44 €</b>	<b>3,26 €</b>
Ratio d'endettement (IFRS) <sup>(1)</sup>	22,22 %	26,47 %	29,92 %
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	7.954.992 €	8.654.344 €	8.677.071 €
Résultat sur portefeuille	8.812.738 €	- 59.831 €	125.422 €
Résultat d'exploitation	16.767.730 €	8.594.513 €	8.802.494€
Résultat financier	- 1.183.321 €	- 2.587.271 €	- 1.957.544€
Résultat avant impôts	15.584.409 €	6.007.243 €	6.844.950€
Impôts	- 1.442 €	1.086 €	49.180€
<i>Résultat net de l'exercice</i>	<i>15.582.968 €</i>	<i>6.008.328 €</i>	<i>6.894.130€</i>

<sup>(1)</sup> Celui-ci est calculé conformément à l'article 6 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières



Au vu des bons résultats de l'exercice, le Gérant décide de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 décembre 2010 la distribution d'un dividende brut de 3,01 €. Ce dividende proposé représentera un dividende net de 2,56 €, représentant lui-même, un rendement brut de 7,54 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle soit 39,94 €. Ce dividende sera libéré contre la remise du coupon n°13.

Ce dividende proposé correspond à 92,48% du résultat sur lequel porte une obligation de distribution<sup>(2)</sup> (minimum 80 %) déterminée conformément à l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

<sup>(2)</sup> L'obligation de distribution prévue par l'article 7 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 précité ne s'applique qu'en cas de résultat net positif

### NOTE 31. Information relative aux parties liées

Le tableau ci-dessous présente, au sens d'IAS 24, l'ensemble des transactions avec les parties qui sont liées à WEB SCA.

Certains actionnaires et/ou administrateurs de WEB SCA sont également actionnaires et/ou administrateurs des sociétés reprises ci-dessous et pourraient dès lors exercer une certaine influence sur ces sociétés.

Sociétés liées	N° d'entreprise	Type de prestations	2008	2009	2010
WEB SA <sup>(2)</sup>	BE0463.639.412	Gérant statutaire :			
		- Honoraire de la gérante ;	287.481	318.935	326.479
		- Frais de secrétariat ;	22.330	32.345	40.692
		- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	116.514	71.870	88.454
Wteam sa	BE0478.981.050	Société de service, entretien et petites réparations sur les immeubles de placements :			
		- Montant des transactions de l'exercice	346.344	395.410	410.545
		- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	22.312	17.633	8.960
		Mise à disposition de personnel financier et technique :			
		- Montant des transactions de l'exercice	133.060	176.900	424.483
		- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	10.043	0	104.910
		Prise en location d'un hall industriel :			
		- Montant des transactions de l'exercice	-16.407	-23.811	-35.375
		- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	3.630	211	2.243
		Devilca Belgium sa	BE0450.576.579	Locataire de bureau :	
- Montant des transactions de l'exercice	-31.714			-24.158	-12.293
- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-5.067			0	0
Bel Is Immo sa	BE0475.873.882	Locataire de bureau :			
		- Montant des transactions de l'exercice	0	-6.093	-15.380
		- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	0	0	0
		Transaction immobilière (voir note 4) :			
		- Montant des transactions de l'exercice	0	8.100.000	0
		- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	0	0	0
		- Autres dettes (voir note 8)	0	375.000	0

<sup>(1)</sup> Les transactions visées par la note 31 sont également visées par l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières. Au cours de l'année comptable 2009-2010, aucune de ces opérations n'a été conclue dans des conditions sortant du cadre normal des affaires de la Sicafi.

<sup>(2)</sup> Suite à la modification de l'article 20 des statuts de la Sicafi approuvée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 mai 2008 et fixant dorénavant les honoraires de la gérante à 3 % des revenus locatifs, les frais annexes font l'objet d'une refacturation spécifique.

<sup>(3)</sup> Les montants positifs correspondent à des dettes ou des charges de la Sicafi alors que les montants négatifs correspondent à des créances ou des produits.

Toutes les transactions avec les parties liées sont énumérées ci-dessus.

Les services prestés par W Team SA recouvrent notamment certaines tâches en matière de comptabilité. La Sicafi conserve le contrôle de sa gestion comptable, qui fait partie intégrante des éléments soumis à ses processus de contrôle interne (en ce compris les missions du compliance officer), mais la question de la conformité de cette prestation de services aux prescrits de l'article 41 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion col-

lective de portefeuilles d'investissement pourrait se poser. Par conséquent, WEB SCA a décidé de régulariser la situation et a, lors de la réunion du conseil d'administration de WEB SA du 29 octobre 2010, évoqué la possibilité de, à terme, réintégrer ces tâches comptables dans son organisation interne.

Les dirigeants effectifs de WEB SCA font partie du Conseil d'Administration de WEB SA, lequel est composé de 7 membres. Leur rémunération est fonction de leur présence aux différentes réunions.

	2008	2009	2010
Rémunération totale annuelle des membres du Conseil d'Administration (jetons de présence)	35.250	40.000	52.500

La rémunération prise en compte débute le 1<sup>er</sup> octobre de chaque année pour se clôturer au 30 septembre.

Les délégués à la gestion journalière ont perçu, outre la rémunération visée ci-dessus, une rémunération fixe totale d'un montant de 75.000 €.

### NOTE 32 : Actifs et passifs éventuels

#### Acquisitions futures

Conformément à ce qui a été annoncé, WEB SCA adopte une position prudente et sélective par rapport aux choix de ses investissements. WEB SCA est régulièrement approchée pour de nouveaux investissements. A cette fin, le management se réunit régulièrement afin d'étudier d'une manière approfondie chaque dossier en vue d'investir au mieux dans l'intérêt de tous les actionnaires.

Pour poursuivre son expansion et sa diversification, WEB SCA a identifié 4 projets dont les principales caractéristiques sont les suivantes:

1. Acquisition et fusion d'une société immobilière, propriétaire de 3 sites immobiliers situés dans le centre ville de communes limitrophes à Charleroi, active dans le secteur du retail et des bureaux.
2. Acquisition et fusion d'une société immobilière, propriétaire d'un seul immeuble de bureaux situé dans le centre ville d'Anvers.
3. Acquisition et fusion d'une société immobilière, propriétaire de 2 immeubles, active dans le secteur du retail.
4. Investissements dans des actifs « retail » repris dans le portefeuille de la Sicafi et notamment:
  - Courcelles – LIDO SHOPPING : construction des cellules commerciales 4 et 5 sur 1.500 m<sup>2</sup> brut.
  - Gosselies – CITY NORD: construction d'une surface commerciale sur 150 m<sup>2</sup> brut.
  - Gosselies – CITY NORD: démolition d'un site semi-industriel vétuste & reconstruction de 2 surfaces commerciales sur 3.000 m<sup>2</sup> brut.
  - Gosselies – CHOTARD: construction d'un atelier de réparation de pare-brises sur 1.500 m<sup>2</sup> brut.
  - Gosselies – RN5 : Extension d'un atelier

pneumatique sur 125 m<sup>2</sup> brut.

- Gosselies – RN5-DEMANET : Démolition & réhabilitation d'anciens sites industriels pour la reconstruction de surfaces commerciales et Horeca sur +/- 11.300 m<sup>2</sup> brut.

A ce jour, aucune garantie n'a été donnée par WEB SCA sur ces projets.

### **NOTE 33 : Evènements post clôture**

Lors de la signature du bail du 26 octobre 2007, le locataire du site 21 situé rue de l'industrie 9, à 6040 Jumet (« win system »), avait sollicité une

option d'achat pendant toute la durée du premier triennat. Ce dernier vient de décider de lever cette option, et un prix de 525.000 € hors frais a été retenu. Au 30 septembre 2010, la valeur comptable du bien était de 422.222 €. Une plus-value de 102.778 € sera donc enregistrée. Les conditions suspensives n'étant pas levées à la date de la clôture de l'exercice 2010, le bien était toujours repris dans les comptes au 30 septembre 2010 dans le patrimoine immobilier à une valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier à 475.000 €. L'acte authentique a finalement été passé le 28 octobre 2010.

# 15 Informations financières

## 15.1 Données par action

WEB SCA fait partie du compartiment C d'Euro-next Brussels.

### 1. Résultat net par action

Conformément au référentiel IFRS, le résultat net de base par action est obtenu en divisant le résultat net de l'exercice (numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice (dénominateur). Le résultat net dilué par action est identique car WEB SCA ne dispose pas d'instruments dilutifs.

	Au 30/09/2008	Au 30/09/2009	Au 30/09/2010
Résultat net de l'exercice (numérateur)	15.582.968 €	6.008.328 €	6.894.130 €
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	2.302.791	2.302.791	2.302.791
<b>Résultat net par action (de base et dilué)</b>	<b>6,77 €</b>	<b>2,61 €</b>	<b>2,99 €</b>

La diminution importante du résultat d'exploitation et du résultat net par rapport à l'exercice 2008 provient essentiellement des éléments « non cash » que sont la variation de juste valeur du patrimoine immobilier ainsi que la variation de juste valeur des instruments de couvertures de taux. Le résultat « Distribuable », c'est à dire le résultat net hors réductions et reprises de ré-

ductions de créances commerciales, hors variation de juste valeur du patrimoine immobilier, hors variation de juste valeur des instruments de couvertures de taux et hors résultat sur vente d'immeuble, est comparable d'une année à l'autre, puisqu'il est passé de 6.945.548 € au 30 septembre 2008 à 7.499.399 € au 30 septembre 2010, soit en augmentation de près de 8 %.

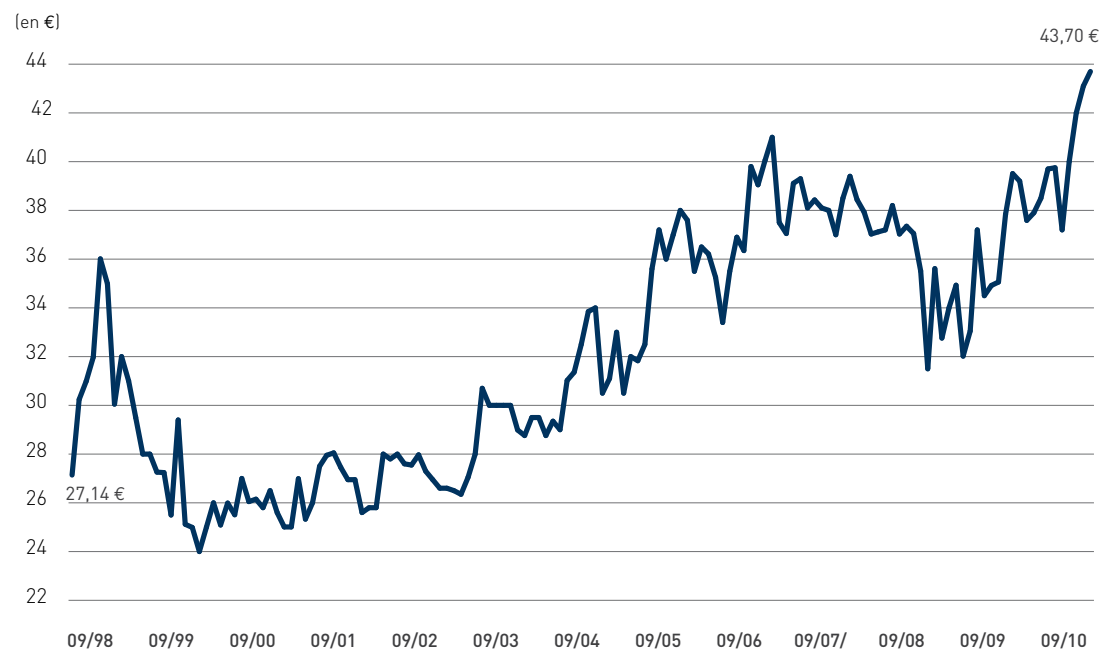
## 2. Autres informations par action

	Au 30/09/2008	Au 30/09/2009	Au 30/09/2010
<b>Actif Net</b>	<b>91.475.563 €</b>	<b>91.388.268 €</b>	<b>91.346.933 €</b>
Cours de bourse	35,51 €	37,84 €	43,70 €
<b>Nombre d'actions</b>	<b>2.302.791</b>	<b>2.302.791</b>	<b>2.302.791</b>
Valeur unitaire intrinsèque d'une action	39,72 €	39,69 €	39,67 €
<b>Résultat distribuable</b>	<b>6.945.548 €</b>	<b>7.921.705 €</b>	<b>7.499.399 €</b>
<b>Résultat distribuable par action</b>	<b>3,02 €</b>	<b>3,44 €</b>	<b>3,26 €</b>
Ratio d'endettement (IFRS) <sup>(1)</sup>	22,22 %	26,47 %	29,92 %
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	7.954.992 €	8.654.344 €	8.677.071 €
Résultat sur portefeuille	8.812.738 €	- 59.831 €	125.422 €
Résultat d'exploitation	16.767.730 €	8.594.513 €	8.802.494 €
Résultat financier	- 1.183.321 €	- 2.587.271 €	- 1.957.544 €
Résultat avant impôts	15.584.409 €	6.007.243 €	6.844.950 €
Impôts	- 1.442 €	1.086 €	49.180 €
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>15.582.968 €</b>	<b>6.008.328 €</b>	<b>6.894.130 €</b>

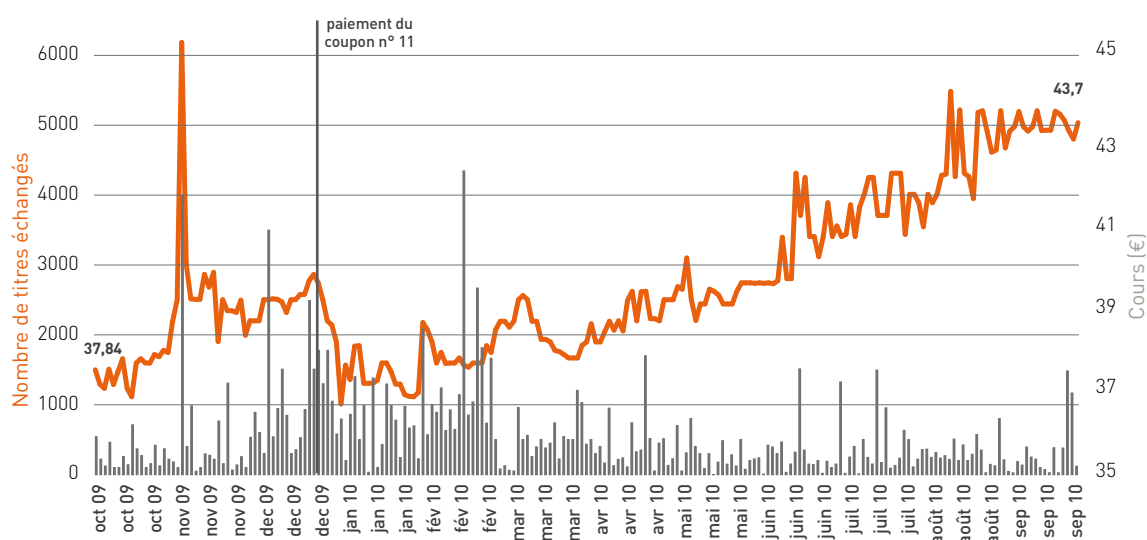
<sup>(1)</sup> Celui-ci est calculé conformément à l'article 6 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières

### 15.2 Cours de bourse de WEB SCA

#### Evolution du cours depuis l'introduction en bourse en 1998



## Evolution du cours du 1<sup>er</sup> octobre 2009 au 30 septembre 2010



### 15.3 Prime et/ou décote

	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
	IFRS	IFRS	IFRS
Valeur unitaire intrinsèque d'une action en €	39,72 €	39,69 €	39,67 €
Cours de bourse	35,51 €	37,84 €	43,70 €
Prime et/ou décote	- 4,21 €	- 1,85 €	4,03 €

### 15.4 Fonds de roulement net

WEB SCA estime que, tenant compte de ses lignes de crédit disponibles et équivalents de trésorerie, elle dispose de suffisamment de moyens pour répondre à ses exigences actuelles et pour couvrir ses besoins en fonds de roulement pour une période d'au moins douze mois à partir de la date de clôture de ses comptes 2010. Le fonds de roulement au 30 septembre 2010 s'élevait à - 43.468.723 € et se composait des actifs courants diminués

des passifs courants. Ce montant tient compte des lignes de crédits à court terme lesquelles s'élèvent à 39.470.000 €, et sont décrites dans la note 11.

Compte tenu des excellentes relations entretenues avec ses partenaires financiers, de sa solvabilité importante (plus de 90.000.000 € de fonds propres), de son taux d'endettement parmi les plus bas du marché (29,92 %), WEB SCA est sereine quant au renouvellement régulier de ses lignes de crédit.

## 15.5 Capitaux propres et endettement

### 15.5.1 Capitaux propres au 30 septembre 2008, 2009 et 2010

Le montant des fonds propres au 30 septembre 2010 s'élève à 91.346.733 € contre 91.388.268 € au 30 septembre 2009.

(en €)	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
Capital	6.700.000	6.700.000	6.700.000
Primes d'émission	0	0	0
Réserves	48.495.114	48.516.044	48.516.044
Résultat	36.280.448	36.172.223	36.130.888
<b>Total des fonds propres</b>	<b>91.475.563</b>	<b>91.388.268</b>	<b>91.346.933</b>

### 15.5.2 Endettement au 30 septembre 2008, 2009 et 2010

Le montant des dettes s'élève à 41.116.520 € au 30 septembre 2010, soit 29,92 % du total du bilan contre 34.427.043 € au 30 septembre 2009 (soit 26,47 % du total du bilan).

(en €)	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
Dettes financières non courantes	20.147	34.692	42.903
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	0	0	0
Dettes financières courantes	25.560.000	33.300.000	39.470.000
Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.028.658	634.084	1.519.706
Autres passifs courants	65.631	458.267	83.911
<b>Endettement total</b>	<b>26.674.436</b>	<b>34.427.043</b>	<b>41.116.520</b>
<b>Ratio d'endettement (en %)</b>	<b>22,09</b>	<b>26,47</b>	<b>29,92</b>

Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'article 6 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques et modifiant l'arrêté royal du 10 avril

1995 relatif aux sicaf immobilières. Il ne tient compte ni de la valorisation des couvertures de taux, ni des comptes de régularisation du passif.

# 16 Politique de distribution des dividendes

## 16.1 Dividendes distribués au cours des cinq derniers exercices

### 1. Sous forme de tableau

Evolution du dividende distribué	2006	2007	2008	2009	2010
Montant brut par action	2,41 €	2,47 €	2,65 €	3,01 €	3,01 € <sup>(4)</sup>
Montant net par action	2,05 €	2,10 €	2,25 €	2,56 €	2,56 € <sup>(4)</sup>
Cours de bourse à la date de clôture	39,80 €	37,00 €	35,51 €	37,84 €	43,70 €
Cours de bourse annuel moyen <sup>(5)</sup>	36,50 €	38,56 €	37,63 €	34,64 €	39,94 €
Rendement brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse <sup>(1)</sup>	6,61%	6,41%	7,04%	8,69%	7,54%
Return brut non actualisé <sup>(2)</sup>	17,17%	-0,63%	3,01%	15,26%	23,03%
Pourcentage distribué par rapport aux résultats <sup>(3)</sup>	80,28%	87,51%	87,76%	87,55%	92,48% <sup>(4)</sup>

<sup>(1)</sup> Le rendement brut se calcule en divisant le montant brut du dividende par action par le cours de bourse annuel moyen

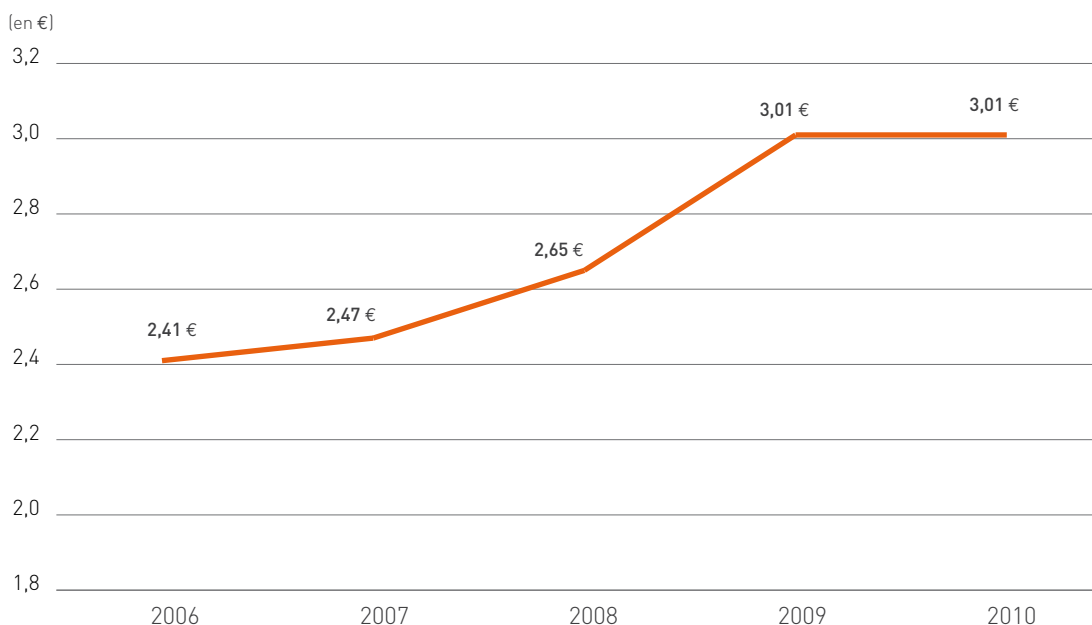
<sup>(2)</sup> Variation du cours de bourse de l'exercice + le rendement brut comme défini ci-dessus sur la moyenne du cours de bourse de l'exercice

<sup>(3)</sup> Calculé conformément à l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières

<sup>(4)</sup> Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale ordinaire du 14 décembre 2010.

<sup>(5)</sup> Il s'agit du cours de clôture journalier divisé par le nombre de cotations du 1er octobre 2009 au 30 septembre 2010 pour l'exercice 2010

### 2. Sous forme de courbe évolutive

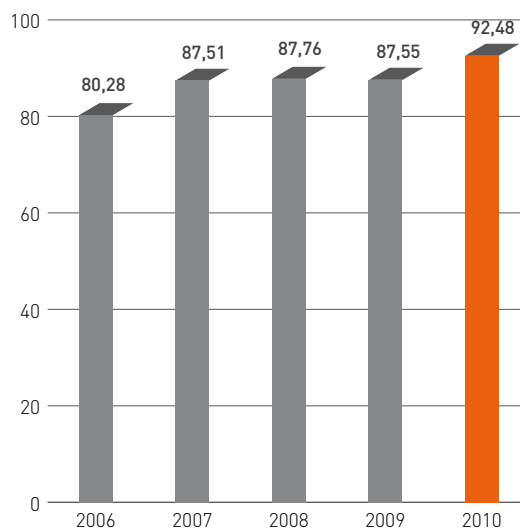


Pour rappel, pour l'exercice 2010, il s'agit du montant estimé du dividende brut distribué, sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale ordinaire du 14 décembre 2010.



### 3. Sous forme de graphique en bâtonnets

(en %)



Pour rappel, pour l'exercice 2010, il s'agit du montant estimé du dividende brut distribué, sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale ordinaire du 14 décembre 2010.

### 16.2 Politique future de distribution de dividendes

Cotée depuis le 1<sup>er</sup> septembre 1998 sur Euronext Brussels, WEB SCA a clôturé le 30 septembre 2010 son douzième exercice en réussissant une nouvelle fois à maintenir, dans l'intérêt de chaque actionnaire, un rendement permettant la distribution d'un dividende appréciable, et ce malgré le contexte économique difficile. Pour l'avenir, WEB SCA entend poursuivre sa politique actuelle de distribution de dividendes en s'efforçant de continuer à offrir à ses actionnaires un rendement appréciable de leur investissement.

# 17 Changements significatifs de la situation financière et commerciale de WEB SCA durant le dernier exercice comptable

Malgré une augmentation de son patrimoine immobilier de 5,92 %, résultant tant des nouvelles acquisitions (3.770.860 €) que des investissements (projets de développement & dépenses capitalisées) (3.643.403 €), WEB SCA a connu une augmentation de son résultat locatif net plus nuancée plafonnée à 4 %.

Cette faible augmentation s'explique par plusieurs facteurs :

Premièrement, avec la période de crise économique et financière actuelle, WEB SCA n'a pu bénéficier, comme les années antérieures, de revenus complémentaires issus de l'indexation annuelle des loyers.

Ensuite, un vide locatif stratégique mais plus important qu'à l'accoutumée a été enregistré à la clôture de l'exercice 2010. Cette diminution du taux d'occupation découle, en partie, d'une volonté de l'équipe de management de WEB SCA qui a préféré ne pas renouveler des baux venant à échéance dans d'anciens bâtiments industriels devenus vétustes en vue de les réhabiliter.

Les charges immobilières sont passées de 1.375.977 € au 30 septembre 2009 à 1.679.574 € au 30 septembre 2010 suite à l'augmentation des :

- frais techniques de 215.152 €. Ces frais concernent des frais de consultances, d'études liées à l'entrée en vigueur de nouvelles normes telles que PEB, faisabilité, etc., et de conseils techniques et juridiques liés aux

aménagements réalisés sur les bâtiments. Le montant des investissements et dépenses capitalisées justifient cette évolution importante des frais engagés par WEB SCA au cours de l'exercice sous rubrique.

- frais commerciaux relatifs aux commissions versées à des agents immobiliers auxquels il a été fait appel au cours de l'exercice écoulé afin de limiter la durée des vides locatifs. Ces intermédiaires immobiliers sont rémunérés, au cas par cas, sur base d'un commissionnement.

- frais de gestion immobilière qui reprennent deux composantes :

- o les revenus locatifs étant passés de 10.631.164 € au 30 septembre 2009 à 10.882.636 € au 30 septembre 2010 (+ 2,37 %), les honoraires ont suivi la même tendance.

- o La rémunération de l'expert étant basée sur un pourcentage de la valeur d'investissement du patrimoine de la Sicafi, elle a suivi la même tendance que celle de la valorisation des immeubles.

Par ailleurs, l'augmentation du patrimoine de WEB SCA ainsi que l'application des normes IAS – IFRS ont engendré un accroissement important des prestations comptables, financières et juridiques reprises dans le poste des frais généraux de la Sicafi.

Malgré l'augmentation importante des charges précitées, le résultat d'exploitation se trouve, à

la date de clôture, en augmentation de 2,42 % par rapport à l'exercice précédent.

L'augmentation de l'endettement consécutif aux acquisitions réalisées durant l'exercice 2009 (8.100.000 € et détaillés dans le rapport financier annuel 2009) ainsi que les investissements réalisés au cours de l'exercice 2010 (7.414.263 €) ont pesé de manière importante sur les charges financières qui sont en augmentation de +/- 322.056 €.

La valorisation à la juste valeur des couvertures de taux de WEB SCA réalisée par les organismes financiers a fait acter une charge financière supplémentaire de 645.251 € en nette diminution par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat net de l'exercice s'élève à 6.894.130 €, soit une augmentation de 14,74 % par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat distribuable est quant à lui en diminution de 5,33 %, soit 7.499.399 € contre 7.921.705 € au 30 septembre 2009. Ce dernier ne tient pas compte des variations de juste valeur des immeubles de placement, des variations de juste valeur des instruments financiers ainsi que des réductions et reprises de réduction de valeurs de créances commerciales.

## 18 Trésorerie et capitaux

### 18.1 Capitaux

Les fonds propres de la Société s'élèvent au 30 septembre 2010 à 91.346.933 €.

### 18.2 Flux de trésorerie

La principale source de trésorerie opérationnelle provient des loyers encaissés par la Société. La principale sortie de cash résulte des investissements réalisés au cours de l'exercice ainsi que du paiement des intérêts dus sur les dettes contractées par la Société.

### 18.3 Conditions d'emprunt et structure de financement

Il est renvoyé au chapitre concernant les facteurs de risques se trouvant au début du présent rapport financier annuel pour ce qui concerne les emprunts contractés par la Société et les lignes de crédit dont elle dispose. Au 30 septembre 2010, son ratio d'endettement calculé conformément à la réglementation applicable aux sicafi s'élève à 29,92 %.

En ce qui concerne les covenants bancaires nous vous renvoyons au point 20.1

### 18.4 Restriction à l'utilisation des capitaux

Sous réserve des restrictions à l'investissement mentionnées au point 12.2 ci-avant, il n'existe aucune restriction à l'utilisation des capitaux de la Société.

### 18.5 Sources de financement attendues nécessaires pour financer les futurs investissements et les charges pesant sur les immeubles

Les fonds propres de la Société et les lignes de crédit dont elle dispose lui permettent de financer les investissements en cours ou pour lesquels des engagements ont été pris ainsi que les charges pesant sur les immeubles.

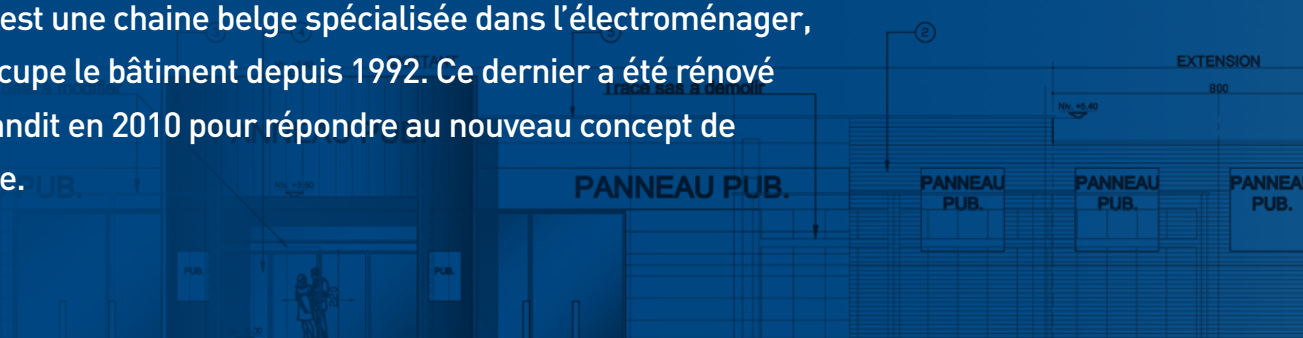
# V. Document permanent

## KREFEL CITY NORD

RN5-6041 Gosselies

- Magasin de +/- 1.200 m<sup>2</sup>
- 45 places de parkings
- Bail renouvelé le 01/06/2009 pour une durée de 18 ans

→ Krefel est une chaîne belge spécialisée dans l'électroménager, elle occupe le bâtiment depuis 1992. Ce dernier a été rénové et agrandi en 2010 pour répondre au nouveau concept de marque.





# 19 Renseignements généraux

## 19.1 Historique et événements importants dans le développement des activités de WEB SCA

WEB SCA est une sicafi de droit belge initialement constituée sous forme de société anonyme et sous la dénomination « TEMEC », aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe Crunelle, à Nivelles, le 4 janvier 1985, publié au Annexes du Moniteur belge du 29 janvier 1985, sous le numéro 850129-526. Elle a pris la forme d'une société en commandite par actions en date du 6 juillet 1998.

WEB SCA est agréée comme société d'investissement immobilière à capital fixe publique de droit belge, en abrégé sicafi de droit belge, inscrite auprès de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances. Elle poursuit la valorisation et l'accroissement des actifs immobiliers qui constituent son patrimoine, plus particulièrement dans les domaines commerciaux, semi-industriels et industriels, avec plus de 200 locataires diversifiés à travers des administrations publiques, des sociétés internationales ou nationales répartis sur une superficie bâtie de plus de 250.000 m<sup>2</sup>.

Cotée depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1998 sur Euronext Brussels, WEB SCA a clôturé le 30 septembre 2010 son douzième exercice en s'efforçant de maintenir envers chaque actionnaire un rendement appréciable de leur investissement, et ce malgré le contexte économique difficile.

Les principales étapes importantes de l'évolution de WEB SCA peuvent être résumées comme suit :

- 4 janvier 1985 : constitution de la SA TEMEC, avec pour objet l'acquisition et la mise en location d'immeubles ;
- 6 juillet 1998 : modification de la dénomination sociale en « Warehouses Estates Belgium », société en commandite par action, en abrégé « WEB SCA », modification statutaire afin d'y faire mention du statut de sicafi de WEB SCA, augmentation de capital, transformation de la société anonyme en société en commandite par action et adoption de nouveaux statuts ;
- 9 septembre 1998 : agrément de WEB SCA par la CBFA en qualité de sicafi ;
- 26 février 1999 : absorption par WEB SCA de la société anonyme « Immowa » ;
- 6 octobre 2000: absorption par WEB SCA des sociétés anonymes « Cems » et « Winimo » ;
- 30 septembre 2004 : absorption par WEB SCA de la société anonyme « Imobec » ;
- 14 avril 2009 : acquisition en espèces de 5 biens immobiliers appartenant à la sa Bel Is Immo.

Sur base de l'expertise réalisée au 30 septembre 2010 par l'expert immobilier indépendant Winssinger & Associés SA, la valeur d'investissement du portefeuille immobilier de la Société s'élève au 30 septembre 2010 à 140.511.000 € contre 132.755.000 € au 30 septembre 2009, soit une augmentation de 5,84 % sur l'exercice 2010.

En application du référentiel I.F.R.S. tel qu'adopté dans l'Union Européenne aux états financiers individuels des sicaf immobilières, la Fair Value au 30 septembre 2010 s'élève à 134.858.558 € contre 127.318.873 € au 30 septembre 2009.

Sur cette base, le rendement (initial) moyen sur loyers perçus ou contractuels, hors projets, terrains et immeubles en cours de réno-

vation et après application d'un loyer fictif sur locaux occupés par WEB SCA s'établit à 8,02 % de la valeur d'investissement. En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement moyen passerait à 8,56 % brut de la valeur d'investissement, ce rendement étant calculé sur la valeur d'investissement (frais inclus).

Bien que principalement investi dans la région de Charleroi et son hinterland économique, le portefeuille de WEB SCA est caractérisé par une segmentation sectorielle assez diversifiée puis-que ce dernier est constitué de :

- 62,54 % d'immeubles commerciaux,
- 35,06 % de halls semi-industriels,
- 2,40 % de bureaux.

Le niveau des loyers nets en cours plus la valeur locative estimée pour la partie vide est supérieur de 9,65% à la valeur locative normale estimée de l'ensemble du patrimoine au 30 septembre 2010.

## 19.2 Identification de l'Emetteur

### 19.2.1 Dénomination et forme juridique

WEB SCA a été initialement constituée sous la forme d'une société anonyme, sous la dénomination TEMEC. Par acte notarié du 6 juillet 1998, TEMEC a été transformée en sicafo de droit belge, a pris la dénomination « Warehouses Estates Belgium », société en commandite par action, en abrégé « WEB SCA », et a adopté la forme d'une société en commandite par actions de droit belge.

### 19.2.2 Statuts

WEB SCA est une société d'investissement à capital fixe qui investit en biens immobiliers (en abrégé « SICAFI »). Elle est régie par la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et par l'arrêté royal du 10 avril 1995 sur les sicafo immobilières, tel que modifié par l'arrêté royal

du 10 juin 2001 et l'arrêté royal du 20 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicafo immobilières publiques modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicafo immobilières.

La Société fait appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des sociétés.

### 19.2.3 Siège social et coordonnées

Le siège social de WEB SCA est sis avenue Jean Mermoz, 29 à Charleroi (6041-Gosselies).

Il peut être transféré en tout endroit de la région de langue française de Belgique ou de la région de Bruxelles-Capitale par simple décision du Gérant qui a tous pouvoirs pour faire constater authentiquement la modification des statuts qui en résulte. Le Gérant peut par ailleurs établir des sièges administratifs, succursales ou filiales en toute partie du monde.

Les coordonnées de WEB SCA sont :

Tél. : +32 71.259.259  
Téléfax : +32 71.352.127  
E-mail : info@w-e-b.be  
Internet : www.w-e-b.be

### 19.2.4 Constitution

WEB SCA a été constituée le 4 janvier 1985 sous la forme d'une société anonyme « TEMEC », par acte passé devant Maître Philippe CRUNELLE, notaire à Nivelles, publié aux annexes du Moniteur belge du 29 janvier suivant, sous le numéro 0850.129.526.

Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois le 27 mai 2008.

### 19.2.5 Identité du fondateur

WEB SCA a été créée à l'initiative de Mesdames Jarmila Screilova, Claire Fontaine, Lucienne Simminger, Messieurs Robert, Karl, Ludwig

Wagner, Robert, Jean, Eugène Wagner, Jean-Louis, Albert Wagner, Dominique Wagner et la société « Vlim sa » ayant son siège social à l'Allée des Peupliers 20 à 6280 Gerpinnes, sous la dénomination « TEMEC ».

### 19.2.6 Durée

Conformément à l'article 5 des statuts de la Société, WEB SCA a été constituée pour une durée indéterminée. Elle ne sera pas dissoute par la démission, l'exclusion, la révocation, le retrait, le rachat, l'interdiction, l'empêchement, la dissolution ou la faillite de l'associé commandité (WEB SA). Elle peut volontairement ou non être dissoute aux conditions prévues par la loi.

### 19.2.7 Registre des personnes morales

WEB SCA est immatriculée au Registre des Personnes morales sous le numéro 0426.715.074.

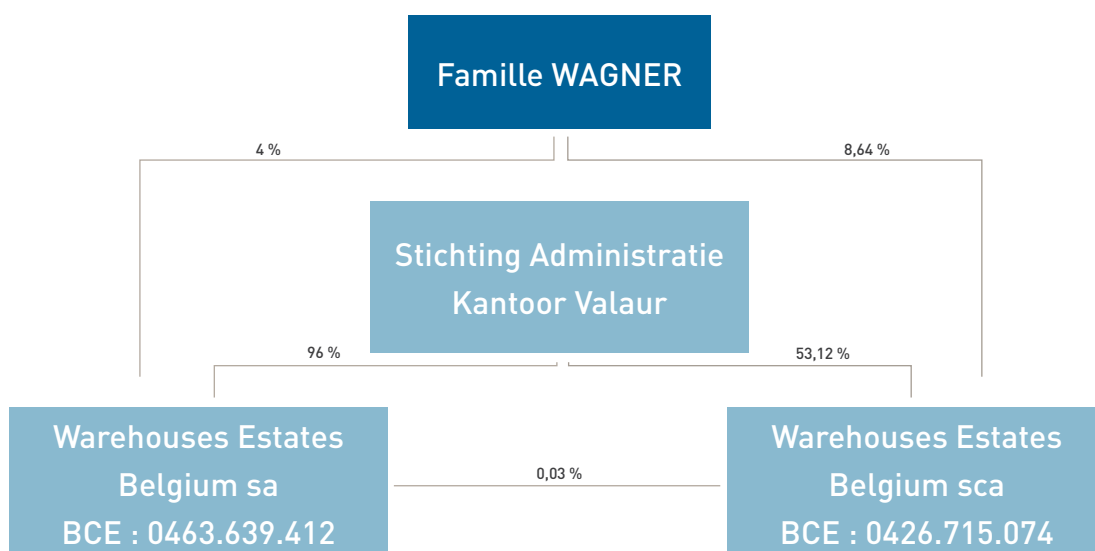
### 19.2.8 Exercice social

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> octobre de chaque année et se clôture le 30 septembre de l'année suivante.

Le Gérant dresse alors l'inventaire et établit les comptes annuels, conformément à la loi et aux réglementations applicables à la sicaf immobilière. Il établit le rapport financier annuel et semestriel couvrant les six premiers mois de l'exercice ainsi que les déclarations intermédiaires qu'il transmet à la CBFA.

## 19.3 Structure et organisation

Organigramme de la Sicafi :





Sociétés détenues directement ou indirectement à concurrence de 100% du capital par la famille Wagner et formant un consortium au sens de l'article 10, § 1er du Code des Sociétés :

Devilca Belgium sa	(BCE 0450.576.579)
Sowadim sa	(BCE 0475.068.386)
Vlim sa	(BCE 0422.979.188)
Association des commerçants de City-Nord	(BCE 0445.165.662)
Bel Is Immo sa	(BCE 0475.873.882)
W.Team sa	(BCE 0478.981.050)
Lebou sa	(BCE 0471.410.102)
Société Patrimoniale à Portefeuille sa	(BCE 0864.622.465)
Cie de Participation – Holding International sa	RC Luxembourg : B 24 466

Comme indiqué au point 19.2.1 ci-dessus, WEB SCA a la forme d'une société en commandite par actions («SCA»).

Comme toute société en commandite par actions, elle a deux catégories d'associés :

- l'associé commandité, dont la dénomination figure dans la dénomination sociale de WEB SCA, et qui est responsable, de manière illimitée, des engagements de la Société, à savoir la société anonyme « Warehouses Estates Belgium », en abrégé « WEB SA ». WEB SA est contrôlée par la Stichting Administratie Kantoor Valaur ;
- les commanditaires ou actionnaires qui limitent leur responsabilité à leur apport et sans solidarité. Ils ne peuvent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de WEB SCA. Ils peuvent néanmoins agir en qualité de mandataire ou de membre d'un organe d'une personne morale qui représente à quelque titre que ce soit WEB SCA.

La composition du Conseil d'Administration de WEB SA est décrite au point 6.2.2 ci-avant.

## 19.4 Objet social

L'article 3 des statuts de WEB SCA est libellé comme suit :

« 1. La Société a pour objet exclusif le placement collectif de capitaux recueillis dans le public, dans la catégorie «biens immobiliers», à savoir :

- les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code Civil et les droits réels sur des immeubles;
- les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées;
- les droits d'option sur des immeubles;
- les parts d'autres organismes de placement en biens immobiliers inscrits à la liste dressée par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances;
- les certificats immobiliers (c'est-à-dire les droits de créance sur les revenus, produits et prix de réalisation d'un ou plusieurs biens immobiliers déterminés lors de l'émission des certificats) faisant ou ayant fait l'objet d'une émission publique;
- les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location financement immobilière à la;
- ainsi que tous biens, valeurs mobilières ou droits généralement quelconques qui seraient définis comme «biens immeubles» par toute législation ou réglementation applicable aux immobilières.

Elle peut aussi conclure tout contrat de location financement immobilier en qualité de preneur pour autant que la valeur en capital des droits découlant de ce contrat au moment de la conclusion de celui ci ne dépasse pas dix pour cent de ses actifs.

2. La Société peut en outre, à titre d'accessoire ou temporaire, dans les conditions déterminées par la loi, ses arrêtés d'exécution et les présents statuts :

- effectuer des placements en valeurs mobilières autres que les biens immobiliers et déterminer des liquidités ;
- donner un ou plusieurs immeubles en location
- financement avec ou sans option d'achat.

**3.** Aux effets ci-dessus, elle pourra prendre toutes mesures, et faire toutes opérations utiles, dans le respect des dispositions légales et réglementaires auxquelles elle est soumise, et notamment :

- procéder à toutes opérations et toutes études ayant trait à tous biens immobiliers tels que

décrit ci dessus et accomplir tous actes qui se rapportent aux biens immobiliers tels que l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la mise sous le régime de copropriété;

- s'intéresser par voie de fusion, scission, apport de branche d'activité, apport d'universalité, apport partiel d'actif ou de toute autre manière, à toute entreprise ou société ayant un objet identique, analogue, similaire ou connexe au sien, ou de nature à le favoriser ou à le développer ».

## 20 Contrats importants

### 20.1 Hypothèques, garanties, sûretés

A part les engagements repris ci-dessous, WEB SCA n'a constitué aucune hypothèque, garantie ou sûreté au profit de tiers.

Dans le cadre du contrat d'ouverture de crédit conclu avec ING SA, WEB SCA a affecté en gage au profit d'ING SA toutes les créances qu'elle détient à son égard résultant de dépôts en compte.

Dans le cadre du contrat d'ouverture de crédit conclu avec BNP Paribas Fortis SA, WEB SCA a par ailleurs affecté en gage au profit de Fortis SA toutes les créances actuelles et futures qu'elle détient à son égard, ainsi que toutes les créances actuelles et futures qu'elle détient sur des tiers de quelque chef que ce soit.

En outre, dans les différents contrats d'ouverture de crédit qu'elle a conclus, WEB SCA s'est généralement engagée à ne pas aliéner ni hypothéquer les immeubles lui appartenant, ni conférer de sûretés ou garanties à d'autres créanciers, sans l'accord préalable de la banque.

### 20.2 Contrats de bail conclus par WEB SCA en qualité de bailleur

#### Principales caractéristiques

Les principales caractéristiques de chaque bail (type de bail, type d'occupant) relatif aux immeubles donnés en location par WEB SCA sont indiquées au point 11 ci-avant.

Le montant des loyers est indiqué, par type d'occupant et par secteur, au point 11.3 ci-avant.

#### Bail-type de WEB SCA

La grande majorité des immeubles de WEB SCA sont loués selon un contrat de bail de type commercial de droit commun avec, selon les cas, des possibilités de résiliation éventuels à certaines échéances déterminées, moyennant préavis notifié six mois avant l'échéance.

Les baux ne sont pas résiliables en dehors des échéances intermédiaires.

WEB SCA conclut occasionnellement des conventions de type précaire (bail renouvelé de mois en mois, de 6 mois en 6 mois, voire d'année en année). Ce type de contrat représente un pourcentage négligeable (inférieur à 0,5 %) par rapport à l'ensemble des baux.

Les loyers sont généralement payables soit trimestriellement, soit semestriellement par anticipation.

Le tableau ci-dessous présente l'ensemble des loyers futurs non indexés qui seront perçus de façon certaine jusqu'à leur prochaine échéance.

	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
A moins d'un an	9.128.703	9.741.088	10.757.778
A plus d'un an mais à moins de cinq ans	9.732.527	13.050.463	14.785.026
A plus de cinq ans	131.615	1.345.632	1.176.071
<b>Total</b>	<b>18.992.845</b>	<b>24.137.183</b>	<b>26.718.876</b>

Le montant de l'indexation perçu par la Société au cours des exercices 2009 et 2010 s'élevait respectivement à 45.415 € et 12.893 €.

Malgré le fait que les loyers soient payables anticipativement, une provision est également demandée, en même temps que le loyer, pour les charges locatives et les taxes incombant à la Société. Un décompte des charges réellement encourues est établi chaque année.

Lors de l'entrée des locataires dans les locaux, un état des lieux détaillé est établi par un expert. A la fin du bail, les locataires doivent restituer les locaux dans l'état décrit à l'état des lieux d'entrée, sous réserve de l'usure normale. Un état des lieux de sortie est établi par l'expert. Les locataires sont redevables d'une indemnité couvrant le montant des dégâts locatifs et de l'indisponibilité éventuelle des locaux pendant les travaux de remise en état.

Les locataires ne peuvent ni céder leur bail, ni sous-louer les locaux, sans l'accord exprès et préalable du bailleur. En cas d'accord de WEB SCA pour la cession d'un bail, le cédant et le cessionnaire restent tenus à l'égard de WEB SCA solidairement et indivisiblement.

WEB SCA possède 5 terrains qu'elle loue à des locataires qui ont construit eux-mêmes leur bâtiment. Dans ce cas de figure, il est à noter que les constructions deviennent la propriété du bailleur en cas de départ du locataire ou en fin de bail si celui-ci n'est pas renouvelé.

Les contrats conclus par WEB SCA prévoient que l'obligation d'enregistrer le bail et les coûts y afférents sont à la charge du preneur.

### 20.3 Contrats d'entreprise

Les principaux investissements envisagés par WEB SCA en termes de travaux sont décrits au point 12.3 ci-avant.

### 20.4 Contrats de financement

Convention d'ouverture de crédit à taux variable

- Nature : « Straight Loan » à taux variable
- Montant : 33 millions € (le montant de cette ouverture de crédit est passée de 30.000.000 € à 33.000.000 € le 5 octobre 2009)
- Agent : Dexia Banque SA
- Durée: Illimitée

Chaque partie peut y mettre fin, par lettre recommandée, avec préavis d'un mois.

Convention d'ouverture de crédit à taux variable

- Nature : « Straight Loan » à taux variable
- Montant : 4 millions €
- Agent : BNP Paribas Fortis SA
- Durée: Illimitée

Sans devoir en donner le motif, BNP Paribas Fortis SA a le droit de mettre fin à l'ouverture de crédit ou de suspendre son utilisation, par lettre recommandée et moyennant un préavis de 30 jours à compter de la date d'envoi. Sans devoir en donner le motif, BNP Paribas Fortis SA peut

suspendre ou dénoncer avec effet immédiat et sans mise en demeure la partie non utilisée de l'ouverture de crédit.

Convention d'ouverture de crédit à taux variable

- Nature : «Straight Loan » à taux variable
- Montant : 5 millions €
- Agent : ING Belgique SA
- Durée: Illimitée

ING Belgique SA peut, à tout moment et sans justification, y mettre fin ou en suspendre les effets, en tout ou en partie, moyennant préavis de 15 jours en ce qui concerne la partie utilisée du crédit et sans préavis en ce qui concerne la partie non utilisée.

## 20.5 Contrats d'instruments de couverture

Afin de couvrir le risque de fluctuation du taux d'intérêt payé sur les dettes financières, la Société a conclu:

- le 8 août 2008 : auprès de BNP Paribas Fortis, une couverture de taux sur 10 ans de 15.000.000 € prenant cours le 12 août 2008 au taux fixe de 3,35 % l'an avec possibilité pour BNP Paribas Fortis SA d'y mettre un terme tous les 3 mois, à partir du 12 novembre 2008.
- Le 11 août 2008 : auprès de DEXIA Banque SA, une couverture de taux sur 5 ans de 10.000.000 € prenant cours le 12 août 2008 au taux fixe de 3,85 % l'an avec possibilité pour DEXIA Banque SA d'y mettre un terme tous les 3 mois, à partir du 12 novembre 2008.

## 20.6 Contrats de services

Il est renvoyé au point 28 ci-après.

# 21 Politique de placement

L'article 4 des statuts de WEB SCA dispose la manière dont la Société entend définir sa politique de placement en vue d'assurer une répartition adéquate des risques d'investissements résultant du placement de ses actifs :

A. En ce qui concerne les placements dans les biens immobiliers:

## A titre principal :

En immeubles commerciaux, de bureau et industriels situés en Belgique principalement.

## A titre accessoire :

En d'autres types de biens immobiliers sis en Belgique et à l'étranger lesquels seront répartis en trois types :

### Premier type d'immeubles :

Les immeubles commerciaux, de bureaux et industriels loués à des entreprises ou sociétés commerciales;

### Deuxième type d'immeubles :

Tous les autres immeubles destinés à la location.

### Troisième type d'immeubles :

Les terrains à vocation industrielle, commerciale et de parkings.

B. En ce qui concerne les placements qui, à titre accessoire ou temporaire, peuvent être réalisés en valeurs mobilières autres que des biens immobiliers et en liquidités, il sera tenu compte des conditions suivantes :

– que la détention de valeurs mobilières soit compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement telle que définie ci-dessus;

– que les valeurs mobilières ainsi acquises soient inscrites à la cote d'une bourse de valeurs mobilières d'un Etat membre de l'Union européenne ou négociées au NYSE, au NASDAQ ou sur une bourse suisse.

# 22 Capital social et actions

## 22.1 Capital et actions

Le capital social de WEB SCA au 30 septembre 2010 s'élève à 6.700.000 €. Il est représenté par 2.302.791 actions entièrement libérées et sans désignation de valeur nominale, conférant les mêmes droits et les mêmes avantages. Il n'y a qu'une seule catégorie d'actions.

### Historique du capital

1. Lors de l'assemblée générale extraordinaire tenue devant le notaire Sylvain Linker, à Jumet, le 26 février 1999, l'assemblée a décidé d'augmenter le capital à concurrence de cent trente-huit mille quatre cent vingt-cinq (138.425) francs pour le porter de deux cent millions quatre cent quatre-vingt-deux mille sept cent dix (200.482.710) francs à deux cent millions six cent vingt et un mille cent trente-cinq (200.621.135) francs, par la création de cent trente-six (136) parts de capital sans désignation de valeur nominale, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes et participant aux bénéfices à partir du 1<sup>er</sup> septembre 1998, sauf le dividende relatif à l'exercice précédent, destinées à être échangées avec les actions non annulées de la société apporteuse.

2. Aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, à Charleroi, le 6 octobre 2000, l'assemblée a décidé :

– d'augmenter le capital, à concurrence de quatre cent soixante mille (460.000) francs, pour le porter à deux cent un millions quatre-vingt-un mille cent trente-cinq (201.081.135) francs, par la création de neuf cent quatre-vingt-six (986) actions nouvelles, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes. Elles ne participeront aux distributions éventuelles des bénéfices de la Société qu'à partir du 1<sup>er</sup> avril 2000;

– de convertir le capital s'élevant à deux cent un millions quatre-vingt-un mille cent trente-cinq (201.081.135) francs en quatre millions neuf cent quatre-vingt-quatre mille six cent septante et un virgule treize (4.984.671,13) euros;

– d'augmenter le capital, à concurrence de quinze mille trois cent vingt-huit virgule quatre-vingt-sept (15.328,87) euros, pour le porter de quatre millions neuf cent quatre-vingt-quatre mille six cent septante et un virgule treize (4.984.671,13) euros à cinq millions (5.000.000) d'euros, sans création d'actions nouvelles, par incorporation au capital d'une somme de quinze mille trois cent vingt-huit virgule quatre-vingt-sept (15.328,87) euros, à prélever sur les résultats reportés de la Société tels qu'ils figurent dans les comptes annuels arrêtés au 30 septembre 1999, approuvés par l'assemblée générale ordinaire du 14 décembre 1999.

3. Suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le 30 septembre 2004, l'assemblée générale a décidé d'augmenter le capital, à concurrence d'un million sept cent mille euros (1 700 000,00 €), pour le porter à six millions sept cent mille euros (6 700 000,00 €), par la création de deux cent septante-deux mille huit cent neuf (272 809) actions nouvelles, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes.

Entre le 30 septembre 2004 et la date de la décision du Gérant d'augmenter le capital dans le cadre de l'Offre, il n'y a pas eu de modification du capital ou du nombre d'actions.

Evolution du nombre d'actions émises:

DATE	NOMBRE D' ACTIONS	COMMENTAIRES
17/09/1998	2.028.860	Offre publique initiale
26/02/1999	2.028.996	Emission de 136 actions suite à la fusion par absorption de la S.A. Immowa
06/10/2000	2.029.982	Emission de 986 actions suite à la fusion par absorption de la S.A. Cems et de la S.A. Winimo
30/09/2004	2.302.791	Emission de 272.809 actions suite à la fusion par absorption de la S.A. Imobec

## 22.2 Nature des actions

Les actions entièrement libérées sont nominatives, au porteur ou dématérialisées.

L'action dématérialisée est représentée par une inscription en compte au nom de son propriétaire ou de son détenteur auprès d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation.

Il est tenu au siège social un registre des actions nominatives. Ce registre peut être tenu sous forme électronique. Des certificats constatant l'inscription nominative sont délivrés aux actionnaires. Tout transfert entre vifs ou à cause de mort ainsi que toute conversion d'action nominative doivent être inscrits dans le registre.

Tout actionnaire peut, à tout moment, demander la conversion de ses actions, à ses frais, dans une des autres formes prévues par les statuts de WEB SCA.

Néanmoins, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, plus aucune action au porteur n'est émise; dès lors, plus aucune conversion d'action dématérialisée ou nominative en action au porteur n'est possible depuis cette même date.

Les titres au porteur déjà émis et inscrits en compte-titres au 1<sup>er</sup> janvier 2008 existent sous forme dématérialisée à partir de cette date. Les autres titres au porteur seront, au fur et à mesure de leur inscription en compte-titres à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008, automatiquement convertis en titres dématérialisés.

## 22.3 Capital autorisé

Le Gérant statutaire est autorisé à augmenter en une ou plusieurs fois le capital à concurrence de 5.000.000,00 €.

Cette autorisation a été donnée par l'assemblée générale le 11 décembre 2007 pour une durée de 5 ans à partir du 24 décembre 2007, date de la publication du procès-verbal de cette assemblée. Elle est renouvelable dans les conditions fixées par la loi.

Le Gérant est expressément habilité à procéder, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la Société et pour autant que la communication faite à ce propos par la CBFA soit reçue dans un délai de trois (3) ans à dater de l'assemblée générale extraordinaire du 11 décembre 2007, à des augmentations de capital dans les conditions prévues par les dispositions légales en vigueur. Cette autorisation peut être renouvelée conformément aux prescriptions légales en la matière.

Les augmentations de capital peuvent être effectuées par apport en numéraire, par apport en nature dans les limites légales, par incorporation de réserves disponibles ou indisponibles, ou de primes d'émission, dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés, l'article 11 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaif immobilières et les statuts.

Les primes d'émission, s'il en existe, doivent être affectées par le Gérant, en cas d'augmentation de capital décidée par lui, après imputation éventuelle des frais, à un compte indisponi-



ble qui constituera à l'égal du capital la garantie des tiers et ne pourra, sous réserve de son incorporation au capital, par le Gérant, comme prévu ci-avant, éventuellement être réduit ou supprimé que par une décision de l'Assemblée Générale statuant dans les conditions requises par l'article 612 du Code des sociétés.

Lorsqu'il fait usage de l'autorisation d'augmenter le capital, le Gérant ayant la faculté de substituer, est compétent pour adapter les statuts à l'effet de modifier le montant du capital social et, en cas d'émission de titres nouveaux, le nombre d'actions, pour compléter l'historique du capital ainsi que, par une disposition transitoire, indiquer dans quelle mesure il a fait usage de son pouvoir d'augmenter le capital.

Au cours de l'exercice 2010, WEB SCA n'as pas fait usage du capital autorisé.

## 22.4 Actions propres

En principe, conformément à l'article 9 des statuts de WEB SCA, la Société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions avec ou sans droit de vote dans le respect des conditions imposées par les dispositions légales en vigueur.

Le Gérant est autorisé à acquérir des actions de la Société, pour compte de celle ci, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est consentie pour une période de trois (3) ans à dater du 24 décembre 2007, date de la publication aux annexes du Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 11 décembre 2007. Cette autorisation peut être prorogée une ou plusieurs fois conformément aux dispositions légales.

Le Gérant peut aliéner les actions de la Société, en Bourse ou de toute autre manière prévue par la loi, sans autorisation préalable de l'assemblée générale dans le respect des condi-

tions imposées par les dispositions légales en vigueur.

Le Gérant est autorisé, conformément à la loi, pendant une période de trois (3) ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 11 décembre 2007 à aliéner les titres de la Société, dans les cas prévus par l'article 622, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> du Code des sociétés, aux fins d'éviter à la Société un dommage grave et imminent.

La Société n'a jamais fait usage de cette faculté et ne détient pas d'actions propres.

## 23 Résumé de certaines dispositions des statuts, de la Charte de gouvernance d'entreprise et des règlements d'ordre intérieur de WEB SCA

### 23.1 Dispositions relatives aux membres des organes d'administration, de direction et de surveillance

Le Gérant de WEB SCA est WEB SA. Il est nommé dans les statuts.

Il agit par son Conseil d'Administration et ses délégués à la gestion journalière, en fonction de la nature des actes à accomplir dans la Société et est représenté auprès de WEB SCA par son représentant permanent, M. Wagner Robert, Jean. Les membres des organes de la personne morale gérante et, notamment, s'il s'agit d'une société anonyme, ses administrateurs, délégués à la gestion journalière et représentant permanent ne sont à titre personnel ni gérants, ni délégués à la gestion journalière, ni commandités de la Société.

Si une personne morale est nommée gérant, elle doit désigner un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de la personne morale. Ce représentant est soumis aux mêmes conditions et encourt les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'il exerçait cette mission en nom et pour compte propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Celle-ci ne peut révoquer son représentant qu'en désignant simultanément son successeur. La désignation du représentant permanent ne peut porter préjudice aux dispositions législatives relatives aux sociétés d'investissement à capital fixe publiques.

Les fonctions du Gérant prennent fin dans les cas suivants :

- l'échéance de son mandat;
- la révocation en justice pour des motifs légitimes;
- la démission du Gérant : le Gérant ne peut démissionner que pour autant que sa démission soit possible compte tenu des engagements souscrits par ce dernier envers la Société et pour autant que cette démission ne mette pas la Société en difficulté.

En outre, sa démission ne pourra être valablement prise en considération que pour autant qu'elle ait été notifiée aux associés, dans le cadre d'une assemblée générale convoquée avec pour ordre du jour la constatation de la démission du Gérant et les mesures à prendre. La date de prise d'effet de la démission devra en tout les cas être postérieure d'un mois au moins à la date de l'assemblée générale réunie pour constater la démission du Gérant :

- en cas de faillite, banqueroute, déconfiture ou toute autre procédure analogue affectant le Gérant;
- la perte, dans le chef de tous les membres des organes de gestion et de gestion journalière du Gérant, des conditions d'honorabilité professionnelle, d'expérience adéquate et d'autonomie requises par les articles 38 et 39 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines

formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement ainsi que l'article 4, § 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup> de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaif immobilières ;

– l'interdiction au sens de l'article 19 de la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit affectant tous les membres des organes de gestion et de gestion journalière du Gérant.

– le non respect des conditions prescrites par les statuts en ce qui concerne l'organisation interne du Gérant.

Dans ces trois dernières hypothèses, le Gérant ou les commissaire(s)-réviseur(s) convoque(nt) dans le mois une assemblée générale avec pour ordre du jour la constatation de la perte de ces conditions ou la survenance de l'interdiction et les mesures à prendre.

Les mesures qui seraient prises dans le cadre d'une des trois procédures ci-dessus le sont sous réserve des mesures que prendrait la CBFA en vertu des pouvoirs prévus à l'article 92 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

En cas de cessation des fonctions d'un gérant, la Sicafi n'est pas dissoute, même s'il s'agit du gérant unique. Il est pourvu à son remplacement par l'assemblée générale convoquée par les autres gérants ou le ou les commissaire(s), laquelle statue dans ce cas comme en matière de modification des statuts.

Il est également renvoyé au point 6.2.1 ci-avant.

### **23.2 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions**

Il n'y a qu'une seule catégorie d'actions. Chaque action confère les droits prévus par la loi ; les droits sont plus amplement décrits au point 5.5 ci-avant.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Sicafi. En cas de démembrement du droit de propriété d'une action, les droits y afférents sont exercés par l'usufruitier.

### **23.3 Description des actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires**

Les droits des actionnaires ne peuvent être modifiés qu'aux conditions prévues par la loi.

Les décisions de l'assemblée générale, en ce compris les modifications des statuts, ne sont valablement prises qu'avec l'accord du Gérant, sous réserve des dispositions statutaires applicables en matière de révocation du Gérant.

Tout projet de modification des statuts doit être préalablement soumis à la CBFA, conformément à l'article 9 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaif immobilières.

### **23.4 Description des conditions de convocation et d'admission aux assemblées générales**

L'assemblée générale de WEB SCA se réunit, au lieu indiqué dans la convocation, à 16 heures, le deuxième mardi du mois de décembre; si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le premier jour ouvrable suivant.

L'assemblée générale, tant annuelle qu'extraordinaire, se réunit sur la convocation du Gérant, de l'associé commandité ou des commissaires.

Les convocations contiennent l'ordre du jour et sont faites conformément à la loi.

Le ou les associé(s) commandité(s) sont admis de plein droit à toute assemblée générale sans devoir accomplir aucune formalité d'admission.

Pour être admis à l'assemblée générale, tout titulaire d'actions au porteur doit effectuer le dépôt de ses titres au siège social ou aux éta-

blissements désignés dans les avis de convocation, au moins trois jours ouvrables francs (non compris le samedi) avant la date fixée pour l'assemblée.

Les propriétaires d'actions nominatives doivent, dans le même délai, informer par un écrit (lettre ou procuration) le Gérant de leur intention d'assister à l'assemblée et indiquer le nombre de titres pour lesquels ils entendent prendre part au vote.

Les propriétaires d'actions dématérialisées doivent, dans le même délai, déposer, auprès des établissements que le Conseil d'Administration du Gérant aura désignés dans l'avis de convocation, une attestation établie par le teneur de compte agréé ou par l'organisme de liquidation, constatant l'indisponibilité desdites actions jusqu'à la date de l'assemblée générale.

Tout propriétaire de titres peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire spécial, pourvu que celui-ci soit lui-même actionnaire et qu'il ait accompli les formalités requises pour être admis à l'assemblée.

Toutefois, les personnes morales peuvent être représentées par un mandataire non actionnaire ; les incapables agissent par leurs représentants légaux et les personnes mariées par leur conjoint.

Le Gérant peut arrêter la formule des procurations et exiger que celles-ci soient déposées au lieu indiqué par lui dans un délai qu'il fixe.

Les copropriétaires, les usufruitiers et nus-propriétaires, les créanciers et débiteurs gagistes doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

Une liste de présence indiquant l'identité de l'associé commandité et celle des associés et le nombre de leurs actions doit être signée par chacun d'eux ou par leur mandataire.

A l'exception des points de l'ordre du jour pour lesquels la loi ou les statuts exigent un quorum minimum et des majorités spéciales, les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité simple des voix, quel que soit le nombre de titres représentés sans tenir compte des abstentions.

Les décisions prises par l'assemblée générale font l'objet de procès verbaux consignés dans un classeur spécial tenu au siège de la Société. Ces procès verbaux seront signés par le Président, le secrétaire et le(s) scrutateurs(s) ainsi que par les associés le désirant.

### **23.5 Description des dispositions qui pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de contrôle.**

Les informations ci-dessous trouvent leur base légale dans des dispositions de l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé et de la loi du 1<sup>er</sup> avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition :

A) WEB SCA a la forme d'une société en commandite par actions ; aucune décision de l'assemblée générale ne peut être prise sans l'accord de son Gérant, sans préjudice de l'application des dispositions statutaires relatives à sa révocation. Le Gérant est révocable aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts sans qu'il puisse s'y opposer par son veto.

De plus, l'article 9 des statuts de WEB SCA confère au Gérant la possibilité de :

(i) acquérir des actions de la Sicafi, pour compte de celle ci, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à WEB SCA un dommage grave et imminent. Cette autorisation est consentie pour une période de trois ans à dater de la pu-

publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 11 décembre 2007, soit à partir du 24 décembre 2007. Cette autorisation peut être prorogée une ou plusieurs fois conformément aux dispositions légales ;

(ii) aliéner les titres de la Sicafi, dans les cas prévus par l'article 622, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> du Code des sociétés, aux fins d'éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est consentie pour une période de trois ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 11 décembre 2007, soit à partir du 24 décembre 2007.

B) Le Gérant statutaire est autorisé à augmenter en une ou plusieurs fois le capital à concurrence de 5.000.000,00 €. Cette autorisation est renouvelable dans les conditions fixées par la loi.

Le Gérant est également expressément habilité à procéder, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la Société et pour autant que la communication faite à ce propos par la CBFA soit reçue dans un délai de trois (3) ans à dater de l'assemblée générale extraordinaire du 11 décembre 2007, à des augmentations de capital dans les conditions prévues par les dispositions légales en vigueur. Cette autorisation peut être renouvelée conformément aux prescriptions légales en la matière.

C) WEB SCA a comme actionnaire majoritaire la SAK qui détient 53,12 % du capital de la Sicafi. Par son statut d'actionnaire majoritaire et vu la proportion du capital qu'elle détient dans la Sicafi, la SAK pourrait avoir une influence et retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle comme elle pourrait le faciliter.

## 23.6 Dispositions relatives aux déclarations de transparence

Les statuts ne comportent pas de disposition particulière à cet égard.

## 23.7 Dispositions relatives à la modification du capital

Le capital de la Société peut être augmenté ou réduit par décision de l'assemblée générale statuant aux conditions et dans les limites fixées par le Code des sociétés, l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières et les statuts. Il ne pourra toutefois être augmenté par émission publique d'actions qu'après qu'un prospectus ait été rendu public et qu'un avis ait été publié reproduisant le prospectus complet ou précisant où le prospectus complet est rendu public et où le public peut se le procurer, conformément aux règles prescrites à l'article 75, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuille d'investissement et aux articles 28 et suivants de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

Le capital peut également être augmenté par décision du Gérant dans le cadre du capital autorisé.

En cas d'augmentation de capital à souscrire en numéraire, les associés bénéficient d'un droit de souscription préférentielle qui ne peut être supprimé pour quelque cause que ce soit.

En cas d'émission d'actions dans le cadre d'une augmentation de capital par apport en nature, les conditions suivantes doivent être respectées :

1<sup>o</sup> L'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée au rapport visé à l'article 602 du Code des sociétés ainsi que dans la convention à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital.

2° Le prix d'émission ne peut être inférieur à la moyenne des cours des trente jours précédant l'apport.

3° Le rapport visé au 1° doit également indiquer l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens associés, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice et du capital.

La Société peut également avoir recours aux apports par fusion ainsi qu'opérer des scissions.

Toutefois, il est interdit à la Société de souscrire directement ou indirectement à sa propre augmentation de capital.

Lors de toute augmentation de capital, le Gérant fixe le taux et les conditions d'émission des nouvelles actions, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

En cas d'émission d'actions sans mention de valeur nominale en dessous du pair comptable des actions existantes, la convocation à l'assemblée générale doit le mentionner expressément.

En cas d'augmentation de capital avec création de prime d'émission, le montant de cette prime doit être intégralement libéré à la souscription.

## 24 Salariés

WEB SCA n'a aucun salarié. Il n'existe par ailleurs aucun accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'Emetteur.

## 25 Recherche et développement, brevets et licences

WEB SCA n'a réalisé aucune activité en matière de recherche et développement au cours des trois derniers exercices.

## 26 Participations

A l'heure actuelle, WEB SCA ne détient de participations dans aucune société.

## 27 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Par « procédures judiciaires », on ne vise pas les procédures intentées en recouvrement des créances de WEB SCA, en paiement de loyers, en résiliation ou de renouvellement de bail des différents immeubles de la société, monnaie courante pour les sociétés telles que WEB SCA.

En ce qui concerne WEB SCA, le procès civil qui l'a opposé à la Société Central Viandes à propos de la propriété d'un terrain de +/- 20.000 m<sup>2</sup> acquis en août 2005 a vu le bon droit de WEB SCA reconnu par le Tribunal de Charleroi le 23 mars 2007, décision confirmée par la Cour d'Appel de Mons le 29 janvier 2009. Cette procédure et cet arrêt ont été commentés dans divers procès verbaux du Conseil d'Administration, ainsi que périodiquement dans nos rapports financiers semestriels et annuels.

Pour le surplus, WEB SCA n'a été partie à aucune procédure judiciaire spéciale civile, à aucune procédure pénale ou fiscale et il n'existe aucun contentieux fiscal généralement quelconque à ce jour.

Son gérant statutaire, WEB SA, n'a été partie à aucune procédure généralement quelconque sur le plan civil, pénal ou fiscal et il n'existe aucun contentieux fiscal généralement quelconque à ce jour. Les procédures reprises ci-après concernent les administrateurs de WEB SA en personne physique, et sont totalement étrangères à la Sicafi.

M. Robert Wagner, administrateur-délégué de WEB SA, a fait l'objet de poursuites correctionnelles dans le cadre de l'octroi d'un subside de la Région Wallonne accordé à une société cédée depuis lors à Fabricom GTI. M. Robert Wagner a été acquitté tant en première instance qu'en appel par la Cour d'Appel de Mons.

Comme indiqué au point « Facteurs de Risques » ci-dessus, en 2005, un litige est né entre l'admini-

nistration fiscale et M. Robert Wagner, M. Laurent Wagner et Mme Valérie Wagner, administrateurs du gérant statutaire, WEB SA, relativement au régime fiscal d'une opération de vente d'actions intervenue en 2002 entre eux et la SA Bel Is Immo (à l'époque la SA « Société Wallonne à Portefeuille »). Un accord a finalement été trouvé avec l'administration fiscale et les intéressés se sont acquittés de toutes les sommes réclamées en principal, amendes, majorations et frais, mettant un terme définitif aux prétentions de l'administration fiscale. S'étant cependant vu refuser par le Ministère des Finances la réduction des accroissements d'impôts ainsi acquittés, ils ont introduit un recours devant le tribunal de première instance de Mons en vue de contester cette décision. Le Tribunal de première instance de Mons a dit pour droit que le refus du Ministre des Finances d'accorder cette réduction n'était pas motivé à suffisance. Par conséquent, dans l'attente d'une nouvelle motivation du Ministre des Finances, la requête introduite en vue d'une révision des accroissements est toujours en cours. En 2006, dans le cadre de cette même affaire, l'administration fiscale a déposé plainte notamment contre M. Robert Wagner, M. Laurent Wagner, Mme Valérie Wagner et M. Duchateaux, administrateur indépendant du gérant statutaire, WEB SA, du chef notamment de certaines infractions visées par l'article 39 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement (faisant, par renvoi à l'article 19, §1er, 1°, de la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit, référence à l'arrêt royal n° 22 du 24 octobre 1934 relatif à l'interdiction judiciaire faite à certains condamnés et faillis d'exercer certaines professions ou activités) (faux et usage de faux et abus de confiance). En mars 2010, suite à cette plainte, et malgré l'accord intervenu dans l'intervalle avec l'administration fiscale, ceux-ci ont fait l'objet d'une citation directe à comparaitre devant la Cour d'appel de Mons, une des personnes concernées par

la plainte bénéficiant d'un privilège de juridiction. Les faits à charge des intéressés concernent la vente des actions leur appartenant en propre ainsi que ses répercussions au sein de la SA Bel ls immo et ne sont pas liés à leur mandat au sein de la Sicafi. Cette procédure est par conséquent totalement étrangère à la Sicafi et à sa gestion. Les préventions sont par ailleurs formellement contestées. Aucune audience n'a encore été fixée dans cette affaire.

Pour être tout à fait complet, M. Robert Wagner a fait l'objet d'une amende pénale liée à l'absence de paiement de cotisations sociales pour son concierge alors qu'il paraissait acquis que ces cotisations n'étaient pas dues, eu égard aux avantages en nature octroyés. L'amende étant égale à la régularisation, aucun recours n'a été introduit et cette situation est définitive.

## 28 Fournisseurs de services

### 28.1 Experts immobiliers

Conformément à l'article 56 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, WEB SCA fait appel à des experts dans le cadre des évaluations périodiques ou occasionnelles de son patrimoine.

A ce jour, ces missions d'expert immobilier sont confiées à Winssinger & Associés (membre du groupe DTZ Debenham-Winssinger), société anonyme de droit belge, ayant son siège social à 1050 Bruxelles, avenue Louise 380, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0422.118.165, nommé pour un mandat de 3 ans renouvelable. Elle est représentée, pour l'accomplissement de cette mission, par Monsieur Philippe Winssinger, géomètre expert.

Début de mandat en cours : 11 décembre 2007  
Fin de mandat en cours : 14 décembre 2010

Pour ses missions, la rémunération de l'expert est calculée sur base d'un pourcentage de la valeur du(es) bien(s) évalué(s) calculée comme suit : 0,0135 % de la valeur des immeubles évaluée trimestriellement. Au 30 septembre 2010, ce poste représente 74.400 € H.T.V.A.

### 28.2 Le Commissaire

DELOITTE représentée par : Philip MAEYAERT, Commissaire  
Avenue Louise, 240 - 1050 Bruxelles, Belgique

Nommé pour une durée de 3 ans renouvelable

Début de mandat en cours : 11 décembre 2007  
Fin de mandat en cours : 14 décembre 2010  
La rémunération s'élève à 20.000 € H.T.V.A. par exercice pour l'examen des comptes annuels.

### 28.3 Gestionnaires des investissements et conseillers en investissement

WEB SCA ne recourt pas aux services de gestionnaires extérieurs ou des conseillers extérieurs en investissement.



# 29 Garde

## 29.1 Banque dépositaire

En application des articles 12 et suivants de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, WEB SCA a désigné comme banque dépositaire Dexia Banque Belgique SA, un établissement de crédit régi par la loi du 22 mars 1993 sur le statut et le contrôle des établissements de crédit, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, boulevard Pacheco 44, immatriculée au registre des personnes morales sous le n° 0.403.201.185 (tél. : +32 2 222.11.11).

## 29.2 Modalités de garde

En sa qualité de dépositaire de la Société, Dexia Banque Belgique est tenue de remplir les obligations et devoirs prescrits par les lois et règlements en la matière.

Dans ce cadre, elle est chargée :

- de s'assurer que la Société perçoit immédiatement les produits exigibles lors de la vente d'actifs ; à cette fin, le Gérant ou les personnes qui assurent la gestion journalière de la Société informent immédiatement Dexia Banque Belgique de chaque transaction sur des biens immobiliers ;
- de garder les expéditions et les grosses des actes notariés concernant les immeubles de la Société ainsi que les documents relatifs à la situation hypothécaire de ces biens ; pour les biens situés hors de la Belgique, Dexia Banque Belgique garde les documents équivalents à ceux-ci.

Conformément à l'article 14 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, la Société doit confier à Dexia Banque Belgique la garde de toutes valeurs mobilières et espèces.

Dexia Banque Belgique doit :

- en assurer la garde et notamment remplir les devoirs usuels en matière de dépôt d'espèces et de dépôt à découvert de valeurs mobilières ;
- exécuter à la demande de la Société les décisions que celle-ci a prises concernant ses actifs, et notamment délivrer les actifs aliénés, payer les actifs achetés, encaisser les dividendes et intérêts produits par ces actifs et exercer les droits de souscription et d'attribution attachés à ceux-ci ;
- s'assurer que, pour les opérations portant sur ces actifs de WEB SCA, la contrepartie soit remise dans les délais d'usage.

Dexia Banque Belgique peut, sous sa responsabilité, confier, en tout ou en partie, ses obligations et devoirs de dépositaire à d'autres établissements, moyennant l'accord préalable de la Société. Cet accord préalable n'est toutefois pas requis lorsque Dexia Banque Belgique sous-traite ces responsabilités de dépositaire en tout ou en partie à une société dont Dexia Banque Belgique a directement ou indirectement le contrôle.

Aucun accord préalable n'a été demandé à ce jour.

## 29.3 Rémunération

La rémunération de Dexia Banque Belgique au titre de l'exercice clôturé au 30 septembre 2010 s'est élevée à 40.322,85 €.

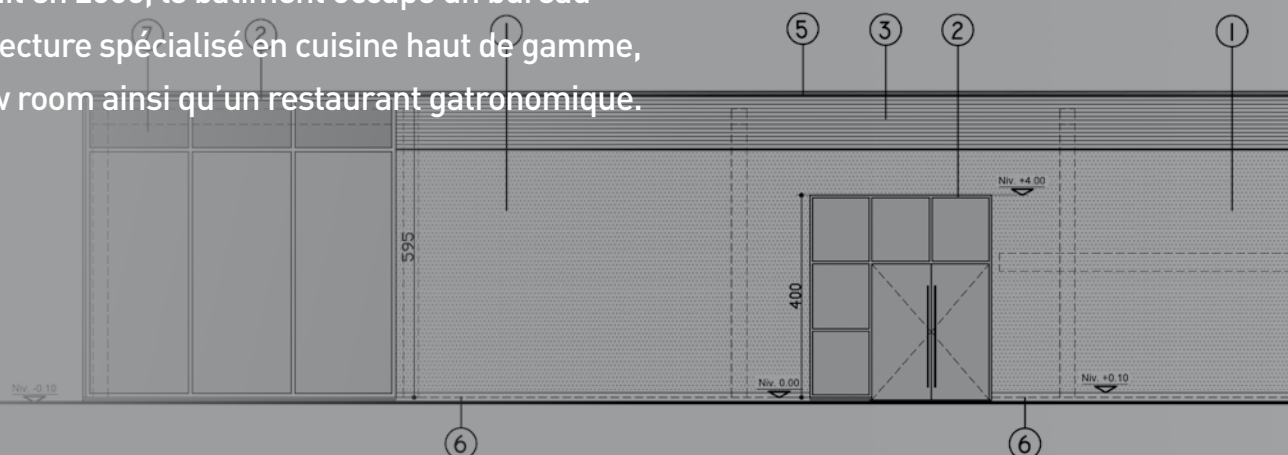
# VI. Statuts

## BULTHAUP

RN5-6041 Gosselies

- Show -room de +/-350 m<sup>2</sup>
- 20 places de parkings
- Bail de 9 ans ayant pris cours le 1/10/2006

→ Construit en 2006, le bâtiment occupe un bureau d'architecture spécialisé en cuisine haut de gamme, un show room ainsi qu'un restaurant gastronomique.





## 30 Statuts coordonnés

### COORDINATION DES STATUTS SUITE A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 27/05/2008

Société initialement constituée sous forme de société anonyme et sous la dénomination «TE-MEC», aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe Crunelle, à Nivelles, le 4 janvier 1985, publié aux annexes du Moniteur belge du 29 janvier suivant, sous le numéro 850129-526.

Dont les statuts ont été modifiés comme suit :

- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, à Jumet, le 7 mai 1986, publié auxdites annexes du 5 juin suivant, sous le numéro 860605-218;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 24 juin 1993, publié auxdites annexes du 20 juillet suivant, sous le numéro 930720-23;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 11 juin 1998, publié auxdites annexes du 4 juillet suivant, sous le numéro 980704-844;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 6 juillet 1998, publié auxdites annexes du 23 juillet suivant, sous le numéro 980723-464;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 27 août 1998, publié auxdites annexes du 23 septembre suivant, sous le numéro 980923-178;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 16 septembre 1998, publié auxdites annexes du 9 octobre suivant, sous le numéro 981009-506;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 26 février 1999, publié auxdites annexes du 19 mars suivant, sous le numéro 990319-434;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, à Charleroi, le 6 octobre 2000,

publié auxdites annexes du 26 octobre suivant, sous le numéro 20001026-262;

- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le 24 juillet 2003, publié auxdites annexes du 18 septembre suivant, sous le numéro 03096639;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le 30 septembre 2004, publié auxdites annexes du 25 octobre suivant, sous le numéro 04149587;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le 11 décembre 2007, publié auxdites annexes du 24 décembre suivant, sous le numéro 07185229;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le 27 mai 2008, publié auxdites annexes du 19 mai suivant, sous le numéro 08072926.

### TITRE PREMIER

#### DENOMINATION SOCIALE – SIEGE – OBJET – POLITIQUE DE PLACEMENT – DUREE

##### ARTICLE 1 – DENOMINATION SOCIALE – CARACTERES

1. La société existe sous la forme d'une société en commandite par actions et sous la dénomination sociale «Warehouses Estates Belgium», en abrégé «W.E.B.». Toute modification d'associé commandité entraîne la modification de la dénomination sociale.
2. La société est une société d'investissement à capital fixe publique de droit belge au sens de l'article 19 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.
3. La société a opté pour la catégorie de placements autorisés aux termes de l'article 7, premier alinéa, 5° (biens immobiliers) de la

loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et est, par conséquent, soumise à l'application des dispositions de l'arrêté royal du 10 avril 1995, relatif aux Sicaf immobilières, ainsi qu'aux dispositions des autres arrêtés d'exécution de ladite loi qui sont ou pourraient être rendus applicables à des organismes de placements en biens immobiliers.

4. La société fait appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des sociétés.
5. Tous les actes, factures, annonces, publications, lettres, notes, bons de commande et autres documents émanés de la société doivent contenir les mentions suivantes :

- la dénomination sociale suivie ou précédée des mots «société d'investissement à capital fixe publique de droit belge» ou «SICAF publique de droit belge;
- l'indication précise du siège social;
- le numéro d'entreprise suivi des mots «registre des personnes morales» ou de l'abréviation «RPM», accompagné de l'indication du siège du tribunal dans le ressort territorial duquel la société a son siège social.

#### ARTICLE 2 – SIEGE SOCIAL

1. Le siège de la société est établi à Charleroi (6041-Gosselies), avenue Jean Mermoz, 29.
2. Il peut être transféré en tout endroit de la région de langue française de Belgique ou de la région de Bruxelles-Capitale par simple décision du gérant qui a tous pouvoirs pour faire constater authentiquement la modification des statuts qui en résulte.
3. Toutefois, si des événements extraordinaires d'ordre politique, militaire, économique ou social de nature à compromettre l'activité

normale du siège social ou la communication aisée de ce siège avec l'étranger se présentent ou paraissent imminents, le siège social pourra sur simple décision du gérant être transféré provisoirement en Belgique ou à l'étranger jusqu'à cessation complète de ces circonstances anormales. Cette mesure provisoire n'aura toutefois aucun effet sur la loi applicable à la société, laquelle, nonobstant ce transfert provisoire du siège social, restera soumise aux lois belges.

4. Le gérant peut établir des sièges administratifs, succursales ou filiales en toute partie du monde.

#### ARTICLE 3 – OBJET

1. La société a pour objet exclusif le placement collectif de capitaux recueillis dans le public, dans la catégorie «biens immobiliers», à savoir :
  - les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code Civil et les droits réels sur des immeubles;
  - les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées;
  - les droits d'option sur des immeubles;
  - les parts d'autres organismes de placement en biens immobiliers inscrits à la liste dressée par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances;
  - les certificats immobiliers (c'est à dire les droits de créance sur les revenus, produits et prix de réalisation d'un ou plusieurs biens immobiliers déterminés lors de l'émission des certificats) faisant ou ayant fait l'objet d'une émission publique;
  - les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location financement immobilière à la sicaf;

– ainsi que tous biens, valeurs mobilières ou droits généralement quelconques qui seraient définis comme «biens immeubles» par toute législation ou réglementation applicable aux sicaf immobilières.

Elle peut aussi conclure tout contrat de location financement immobilier en qualité de preneur pour autant que la valeur en capital des droits découlant de ce contrat au moment de la conclusion de celui ci ne dépasse pas dix pour cent de ses actifs.

2. La société peut en outre, à titre d'accessoire ou temporaire, dans les conditions déterminées par la loi ses arrêtés d'exécution et les présents statuts :

– effectuer des placements en valeurs mobilières autres que les biens immobiliers et détenir des liquidités.

– donner un ou plusieurs immeubles en location  
– financement avec ou sans option d'achat.

3. Aux effets ci dessus, elle pourra prendre toutes mesures, et faire toutes opérations utiles, dans le respect des dispositions légales et réglementaires auxquelles elle est soumise, et notamment :

– procéder à toutes opérations et toutes études ayant trait à tous biens immobiliers tels que décrit ci dessus et accomplir tous actes qui se rapportent aux biens immobiliers tels que l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la mise sous le régime de copropriété;

– s'intéresser par voie de fusion, scission, apport de branche d'activité, apport d'universalité, apport partiel d'actif ou de toute autre manière, à toute entreprise ou société ayant un objet identique, analogue, similaire ou, connexe au sien, ou de nature à le favoriser ou à le développer.

#### ARTICLE 4 – POLITIQUE DE PLACEMENT

La société entend définir comme suit sa politique de placement, en vue d'assurer une répartition adéquate des risques d'investissements résultant du placement de ses actifs :

A. En ce qui concerne les placements dans les biens immobiliers définis ci dessus :

A titre principal :

En immeubles commerciaux, de bureau et industriels loués en Belgique principalement.

A titre accessoire :

En d'autres types de biens immobiliers sis en Belgique et à l'étranger.

Ces placements seront répartis en trois types :

Premier type d'immeubles : Les immeubles commerciaux, de bureaux et industriels loués à des entreprises ou sociétés commerciales;

Deuxième type d'immeubles : Tous les autres immeubles destinés à la location.

Troisième type d'immeubles : Les terrains à vocation industrielle, commerciale et de parkings.

B. En ce qui concerne les placements qui à titre accessoire ou temporaire peuvent être réalisés en valeurs mobilières autres que des biens immobiliers et en liquidités, il sera tenu compte des conditions suivantes :

– que la détention de valeurs mobilières soit compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement telle que définie ci-dessus;

– que les valeurs mobilières ainsi acquises soient inscrites à la cote d'une bourse de valeurs mobilières d'un Etat membre de l'Union européenne ou négociées au NYSE, au NASDAQ ou sur une bourse suisse.

## ARTICLE 5 – DUREE

La société a une durée illimitée.

La société ne sera pas dissoute par la démission, l'exclusion, la révocation, le retrait, le rachat, l'interdiction, l'empêchement, la dissolution ou la faillite de l'associé commandité.

Elle peut volontairement ou non être dissoute aux conditions prévues par la loi et notamment dans le cas visé par l'article 42 paragraphe 3 de l'arrêté royal du 10 avril 1995.

## TITRE DEUX

### ASSOCIEE COMMANDITEE – ASSOCIES – CAPITAL SOCIAL

#### ARTICLE 6 – ASSOCIEE COMMANDITEE ET ASSOCIES

La société se compose de deux catégories d'associés :

1. La société anonyme Warehouses Estates Belgium, en abrégé W.E.B., associée commanditée dont la dénomination figure dans la dénomination sociale et qui est indéfiniment responsable des engagements de la société. L'associée commanditée assume les fonctions de gérant de la société conformément à l'article 16 des statuts.
2. Les associés. Ceux-ci ne sont responsables qu'à concurrence de leurs apports et sans solidarité. Ils ne peuvent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de la société. Ils peuvent néanmoins, agir en qualité de mandataire ou de membre d'un organe d'une personne morale qui représente à quelque titre que ce soit la société.

## ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social souscrit est fixé à la somme de six millions sept cent mille euros (6 700 000,00 €), représentée par deux millions trois cent deux mille sept cent nonante et une (2 302 791) actions, représentant chacune un/ deux millions trois cent deux mille sept cent nonante et unième (1/2 302 791e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages. Le capital peut être souscrit et libéré tant par l'associé commandité que par les associés.

### Historique du capital

Lors de l'assemblée générale extraordinaire tenue devant le notaire Sylvain Linker, à Jumet, le 26 février 1999, l'assemblée a décidé d'augmenter le capital à concurrence de cent trente-huit mille quatre cent vingt-cinq (138.425) francs pour le porter de deux cent millions quatre cent quatre-vingt-deux mille sept cent dix (200.482.710) francs à deux cent millions six cent vingt et un mille cent trente-cinq (200.621.135) francs, par la création de cent trente-six (136) parts de capital sans désignation de valeur nominale, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes et participant aux bénéfices à partir du 1er septembre 1998, sauf le dividende relatif à l'exercice précédent, destinées à être échangées avec les actions non annulées de la société apporteuse.

Aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, à Charleroi, le 6 octobre 2000, l'assemblée a décidé :

- d'augmenter le capital, à concurrence de quatre cent soixante mille (460.000) francs, pour le porter à deux cent un millions quatre-vingt-un mille cent trente-cinq (201.081.135) francs, par la création de neuf cent quatre-vingt-six (986) actions nouvelles, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes. Elles ne participeront aux distributions éventuelles des bénéfices de la société qu'à partir du 1<sup>er</sup> avril 2000;

- de convertir le capital s'élevant à deux cent un millions quatre-vingt-un mille cent trente-cinq (201.081.135) francs en quatre millions neuf cent quatre-vingt-quatre mille six cent septante et un virgule treize (4.984.671,13) euros;
- d'augmenter le capital, à concurrence de quinze mille trois cent vingt-huit virgule quatre-vingt-sept (15.328,87) euros, pour le porter de quatre millions neuf cent quatre-vingt-quatre mille six cent septante et un virgule treize (4.984.671,13) euros à CINQ MILLIONS (5.000.000) d'euros, sans création d'actions nouvelles, par incorporation au capital d'une somme de quinze mille trois cent vingt-huit virgule quatre-vingt-sept (15.328,87) euros, à prélever sur les résultats reportés de la société tels qu'ils figurent dans les comptes annuels arrêtés au 30 septembre 1999, approuvés par l'assemblée générale ordinaire du 14 décembre 1999.

Suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le 30 septembre 2004, l'assemblée générale a décidé d'augmenter le capital, à concurrence d'un million sept cent mille euros (1 700 000,00 €), pour le porter à six millions sept cent mille euros (6 700 000,00 €), par la création de deux cent septante-deux mille huit cent neuf (272 809) actions nouvelles, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes.

#### ARTICLE 8 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

- A. Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision de l'assemblée générale, statuant aux conditions et dans les limites fixées par le Code des sociétés (ci après «la loi»), l'arrêté royal du 10 avril 1995 et les statuts. Il ne pourra toutefois être augmenté par émission publique d'actions qu'après qu'un prospectus ait été rendu public et qu'un avis ait été publié reproduisant le prospectus complet ou précisant où le prospectus complet est rendu public et où le public peut se le procurer.

- B. Le gérant est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant de cinq millions d'euros (5 000 000,00 €), suivant les modalités à fixer par le gérant.

Cette autorisation est valable pendant une période de cinq (5) ans à dater de la publication de la modification des statuts décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 11 décembre 2007.

Le gérant est expressément habilité à procéder, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la société et pour au-tant que la communication faite à ce propos par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances soit reçue dans un délai de trois (3) ans à dater de l'assemblée générale extraordinaire du 11 décembre 2007, à des augmentations de capital dans les conditions prévues par les dispositions légales en vigueur.

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

Les augmentations de capital décidées en vertu de ces autorisations peuvent se réaliser par apport en numéraire, par apport en nature dans les limites légales, par incorporation de réserves disponibles ou indisponibles, ou de primes d'émission.

Lorsqu'il fait usage de l'autorisation d'augmenter le capital, le gérant ayant la faculté de substituer, est compétent pour adapter les statuts à l'effet de modifier le montant du capital social et, en cas d'émission de titres nouveaux, le nombre d'actions, pour compléter l'historique du capital ainsi que, par une disposition transitoire, indiquer dans quelle mesure il a fait usage de son pouvoir d'augmenter le capital.

Lorsqu'une augmentation de capital par souscription en numéraire comporte une prime



d'émission – prime dont le gérant a pouvoir de fixer le montant – le montant de celle-ci, après imputation éventuelle des frais, doit obligatoirement être porté à un compte indisponible qui constituera à l'égal du capital la garantie des tiers et ne pourra, sous réserve de son incorporation au capital par décision du gérant, être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour la réduction du capital.

C. En cas d'augmentation de capital à souscrire en numéraire, les associés bénéficient d'un droit de souscription préférentielle qui ne peut être supprimé pour quelque cause que ce soit.

D. En cas d'émission d'actions dans le cadre d'une augmentation de capital par apport en nature, les conditions suivantes doivent être respectées :

1° L'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée au rapport visé à l'article 602 du Code des sociétés ainsi que dans la convention à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital.

2° Le prix d'émission ne peut être inférieur à la moyenne des cours des trente jours précédent l'apport.

3° Le rapport visé au 1° doit également indiquer l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens associés, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice et du capital.

E. La société peut également avoir recours aux apports par fusion ainsi qu'opérer des scissions.

#### ARTICLE 9 – RACHAT OU PRISE EN GAGE PAR LA SOCIÉTÉ DE SES PROPRES ACTIONS

La société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions avec ou sans droit de vote dans le respect des conditions imposées par les dispositions légales en vigueur.

Le gérant est autorisé à acquérir des actions de la société, pour compte de celle-ci, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est consentie pour une période de trois (3) ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 11 décembre 2007. Cette autorisation peut être prorogée une ou plusieurs fois conformément aux dispositions légales.

Le gérant peut aliéner les actions de la société, en Bourse ou de toute autre manière prévue par la loi, sans autorisation préalable de l'assemblée générale dans le respect des conditions imposées par les dispositions légales en vigueur.

Le gérant est autorisé, conformément à la loi, pendant une période de trois (3) ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 11 décembre 2007 à aliéner les titres de la société, dans les cas prévus par l'article 622, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 2° du Code des sociétés, aux fins d'éviter à la société un dommage grave et imminent.

## TITRE TROIS

### TITRES

#### ARTICLE 10 – FORME

Les actions entièrement libérées sont nominatives, au porteur ou dématérialisées.

L'action dématérialisée est représentée par une inscription en compte au nom de son propriétaire ou de son détenteur auprès d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation.

Il est tenu au siège social un registre des actions nominatives. Ce registre peut être tenu sous forme électronique. Des certificats constatant l'inscription nominative sont délivrés aux actionnaires. Tout transfert entre vifs ou à cause de mort ainsi que toute conversion d'action nominative doivent être inscrits dans le registre.

Tout actionnaire peut, à tout moment, demander la conversion de ses actions, à ses frais, dans une des autres formes prévues au premier alinéa du présent article.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008, plus aucune action au porteur ne pourra être émise; dès lors, plus aucune conversion d'action dématérialisée ou nominative en action au porteur ne sera possible à partir de cette même date.

Les titres au porteur déjà émis et inscrits en compte-titres au 1<sup>er</sup> janvier 2008 existent sous forme dématérialisée à partir de cette date. Les autres titres au porteur seront, au fur et à mesure de leur inscription en compte-titres à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008, automatiquement convertis en titres dématérialisés.

#### ARTICLE 11 – INDIVISIBILITE

Les titres sont indivisibles à l'égard de la société. En cas de démembrement du droit de propriété d'une action, les droits y afférents sont exercés par l'usufruitier.

## ARTICLE 12 – HERITIERS, AYANTS-CAUSE ET CREANCIERS DES ASSOCIES

Les héritiers, ayants cause ou créanciers d'un associé ne peuvent sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l'apposition des scellés sur les lieux, les biens ou valeurs de la société, demander le partage ou la licitation du fonds social, ni s'immiscer dans la gestion de la société. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux documents comptables de la société ainsi qu'aux décisions de l'assemblée générale.

## TITRE QUATRE

### GESTION – CONTROLE

#### ARTICLE 13 – GESTION

La société est gérée par un ou plusieurs gérant(s), personne morale, qui doi(vent) être associé(s) commandité(s) et désignés dans les présents statuts, et détenir au moins une action.

Si une personne morale est nommée gérant, elle doit désigner un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de la personne morale. Ce représentant est soumis aux mêmes conditions et encourt les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'il exerçait cette mission en nom et pour compte propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Celle-ci ne peut révoquer son représentant qu'en désignant simultanément son successeur. La désignation du représentant permanent ne peut porter préjudice aux dispositions législatives relatives aux sociétés d'investissement à capital fixe publiques.

## ARTICLE 14 – ORGANISATION INTERNE DU GERANT

Si le gérant de la société est une société anonyme, son conseil d'administration devra être composé de six administrateurs au moins, personnes physiques ou morales, nommés pour six ans au plus par l'assemblée générale et rééligibles, dont un tiers et au moins trois seront des administrateurs indépendants.

Dans ce cas, le gérant doit être organisé de manière telle qu'en son sein, deux personnes physiques assurent la gestion journalière.

Conformément à l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004, la direction effective de la société d'investissement doit être confiée à deux personnes physiques au moins; ces personnes physiques («dirigeants effectifs») doivent posséder l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour exercer ces fonctions et pouvoir assurer la gestion autonome de la sicaf et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdictions énumérés à l'article 39 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

Tous les membres du conseil d'administration de la société gérante devront s'engager à respecter les principes et règles de la bonne gouvernance.

## ARTICLE 15 – NOMINATION ET FIN DES FONCTIONS DU GERANT

1. Le gérant est, sauf ce qui est dit à l'article 16 pour le premier gérant, élu par l'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts pour une durée déterminée ou indéterminée.

2. En toute hypothèse, les fonctions du gérant prennent fin par :

- l'échéance de son mandat;
- la révocation en justice pour des motifs légitimes;
- la démission du gérant : le gérant ne peut démissionner que pour autant que sa démission soit possible compte tenu des engagements souscrits par ce dernier envers la société et pour autant que cette démission ne mette pas la société en difficulté.

En outre, sa démission ne pourra être valablement prise en considération que pour autant qu'elle aura été notifiée aux associés, dans le cadre d'une assemblée générale convoquée avec pour ordre du jour la constatation de la démission du gérant et les mesures à prendre. La date de prise d'effet de la démission devra en tout les cas être postérieure d'un mois au moins à la date de l'assemblée générale réunie pour constater la démission du gérant :

- en cas de faillite, banqueroute, déconfiture ou toute autre procédure analogue affectant le gérant;
  - la perte, dans le chef de tous les membres des organes de gestion et de gestion journalière du gérant, des conditions d'honorabilité professionnelle, d'expérience adéquate et d'autonomie requises par la loi;
  - l'interdiction au sens de l'article 19 de la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit affectant tous les membres des organes de gestion et de gestion journalière du gérant.
  - le non respect des conditions prescrites par l'article 14.
3. Dans ces trois dernières hypothèses, le gérant ou les commissaire(s)-réviseur(s) convoque(nt) dans le mois une assemblée générale avec pour ordre du jour la constatation

de la perte de ces conditions ou la survenance de l'interdiction et les mesures à prendre.

4. Si la perte de ces conditions ou l'interdiction n'affecte qu'un ou certains membres de l'organe de gestion et/ou de gestion journalière, le gérant pourvoit à leur remplacement dans les trois mois de la constatation qu'il en aura faite. Passé de délai, le gérant devra convoquer une assemblée générale avec pour ordre du jour la constatation de la perte desdites conditions ou la surveillance de l'interdiction dans le chef de certains membres de l'organe de gestion et/ou de gestion journalière, ainsi que les mesures à prendre.
5. Les mesures qui seraient prises dans le cadre d'une des trois procédures ci-dessus le sont sous réserve des mesures que prendrait la Commission Bancaire, Financière et des Assurances en vertu des pouvoirs prévus à l'article 92 de la loi du 20 juillet 2004.
6. En cas de cessation des fonctions, d'un gérant, la société n'est pas dissoute, même s'il s'agit du gérant unique. Il est pourvu à son remplacement par l'assemblée générale convoquée par les autres gérants ou le ou les commissaire(s), laquelle statue dans ce cas comme en matière de modification des statuts.

#### ARTICLE 16 – GERANT STATUTAIRE

Est nommée gérant statutaire unique pour une durée indéterminée avec un terme minimal : la société anonyme Warehouses Estates Belgium, en abrégé W.E.B., ayant son siège à Charleroi (6041-Gosselies), avenue Mermoz, 29.

Ce gérant est irrévocable jusqu'à la date de l'assemblée générale ordinaire annuelle statutaire devant se tenir en 2008. Après cette date, il est révocable aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts sans qu'il puisse s'y opposer par son veto.

#### ARTICLE 17 – PROCES-VERBAUX

Les délibérations du gérant sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un classeur spécial tenu au siège de la société et signés par le gérant.

#### ARTICLE 18 – POUVOIRS

1. Le gérant 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.
2. Le gérant nomme le ou les experts chargés de l'évaluation de chacun des biens immobiliers de la sicaif.
3. Le gérant choisit, sous réserve de l'accord préalable de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances, le dépositaire visé à l'arrêté royal.
4. Le gérant informe le dépositaire de chaque transaction de la sicaif sur des biens immobiliers.
5. Il peut en outre 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 la loi, ainsi que la loi du 20 juillet 2004, précitée, et ses arrêtés d'exécution. Les délégations et pouvoirs ci-dessus sont toujours révocables.
6. Le gérant fixe les émoluments attachés à l'exercice des délégations qu'il confère, lesquels ne peuvent être liés directement ou indirectement aux opérations effectuées par la sicaif et sont imputés sur les frais de fonctionnement de la société.

#### ARTICLE 19 – REPRESENTATION

- A. Les actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant, de même que tous recours

judiciaires ou administratifs sont intentés, formés ou soutenus au nom de la société, par le gérant.

B. Dans tous les actes de disposition portant sur un bien immobilier, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public ou un officier ministériel, ainsi que dans les procurations concernant lesdits actes, la société est représentée par le gérant agissant par deux personnes au moins agissant conjointement et qui doivent être membres de son organe d'administration et dont l'un doit être le représentant permanent.

C. Dans tous les actes de disposition ne portant pas sur un bien immobilier, y compris ceux où intervient un fonctionnaire public ou un officier ministériel, ainsi que dans les procurations concernant lesdits actes, la société est représentée par son gérant.

D. La société est en outre valablement engagée par tous les mandataires spéciaux dans les limites de leurs mandats.

#### ARTICLE 20 – REMUNERATION

Le gérant recevra une rémunération annuelle fixée à trois pour cent (3 %) des produits locatifs.

#### ARTICLE 21 – CONFLITS D'INTERETS

Le gérant, les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant et les mandataires de la société respecteront les règles relatives aux conflits d'intérêts prévues par l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux Sicaf immobilières et par la loi, telles qu'elles peuvent être le cas échéant modifiées.

La société est structurée et organisée de façon à restreindre au minimum le risque que des conflits d'intérêts ne nuisent aux associés conformément à l'article 40, paragraphe 2, de la loi du 20 juillet 2004.

#### ARTICLE 22 – CONTROLE

En sa qualité d'organisme de placement collectif, la sicaf est soumise au contrôle de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances (CBFA) et l'assemblée générale est tenue de nommer un ou plusieurs commissaires, agréés par la CBFA, membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, conformément à la loi, pour un terme de trois ans, renouvelable. L'assemblée générale fixe le nombre des commissaires ainsi que leurs émoluments.

### TITRE CINQ

#### ASSEMBLEES GENERALES

##### ARTICLE 23 – COMPOSITION

L'assemblée générale se compose du ou des associé(s) commandité(s) et de tous les propriétaires d'actions qui ont tous le droit de vote.

##### ARTICLE 24 – REUNIONS

L'assemblée générale se réunit au lieu indiqué dans les convocations, le 2ème mardi du mois de décembre, à 16 heures.

Si ce jour est légalement férié, l'assemblée a lieu le premier jour ouvrable suivant.

##### ARTICLE 25 – CONVOCATIONS

Les convocations contiendront l'ordre du jour et seront faites conformément à loi.

Si tous les titres sont représentés en conformité avec les présents statuts, l'assemblée peut délibérer sans qu'il y ait à justifier de l'accomplissement des formalités de convocation.

#### ARTICLE 26 – ADMISSION A L'ASSEMBLEE

Le ou les associé(es) commandité(s) sont admis de plein droit à toute assemblée sans devoir accomplir aucune formalité d'admission.

Par contre, pour être admis à l'assemblée générale, tout propriétaire d'actions au porteur doit déposer ses titres au siège social ou aux établissements désignés dans les avis de convocations, au moins trois jours ouvrables francs non compris le samedi avant la date fixée pour l'assemblée. Les associés en nom sont admis à condition d'avoir, au moins trois jours ouvrables francs non compris le samedi avant la réunion, fait connaître au gérant par lettre ou procuration leur intention de prendre part à l'assemblée, ainsi que le nombre de titres pour lequel ils entendent prendre part au vote.

Les propriétaires d'actions dématérialisées doivent au moins trois (3) jours francs, non compris le samedi, ouvrables avant l'assemblée déposer, auprès des établissements que le conseil d'administration aura désignés, une attestation établie par le teneur de compte agréé ou par l'organisme de liquidation, constatant l'indisponibilité desdites actions jusqu'à la date de l'assemblée générale.

#### ARTICLE 27 – REPRESENTATION

1. Tout propriétaire d'actions peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire spécial pourvu qu'il soit lui-même associé et qu'il ait le droit d'assister à l'assemblée. Toutefois, les incapables sont représentés par leur représentant légal, les personnes morales peuvent être représentées par un mandataire non associé et les personnes mariées par leur conjoint.
2. L'organe qui convoque l'assemblée peut arrêter la formule des procurations et exiger que celles-ci soient déposées au lieu indiqué par lui dans un délai qu'il fixe.

Les copropriétaires, les créanciers et débiteurs gagistes doivent respectivement se faire représenter par une seule et même personne.

3. Une liste de présence indiquant l'identité du ou des associé(s) commandité(s) et celle des associés et le nombre de leurs actions doit être signée par chacun d'eux ou par leur mandataire.

#### ARTICLE 28 – ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES

Les règles du présent titre, à l'exception de l'article 24, sont également d'application pour les assemblées générales extraordinaires, sauf dérogation légale.

#### ARTICLE 29 – BUREAU

Toute assemblée générale est présidée par le gérant.

Le président désigne éventuellement un secrétaire. L'assemblée choisit éventuellement parmi ses membres un ou deux scrutateurs.

#### ARTICLE 30 – DELIBERATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE –DROIT DE VOTE

1. Chaque action donne droit à une voix.
2. A l'exception des points de l'ordre du jour pour lesquels la loi où les présents statuts exigent un quorum minimum et des majorités spéciales, les décisions seront prises à la majorité simple des voix, quel que soit le nombre de titres représentés sans tenir compte des abstentions.
3. Les décisions de l'assemblée générale, en ce compris les modifications des statuts, ne sont valablement prises qu'avec l'accord de chacun des gérants, sous réserve de ce qui est

dit aux articles 15 et 16 des présents statuts en ce qui concerne la révocation du gérant.

#### ARTICLE 31 – PROROGATION

1. Quels que soient les points à l'ordre du jour, le gérant a le droit, après l'ouverture des débats, d'ajourner à trois semaines au plus toute assemblée tant ordinaire qu'extraordinaire.
2. Cet ajournement, notifié par le président avant la clôture de la séance et mentionné au procès-verbal de celle-ci, annule toute décision prise.
3. Les formalités remplies pour assister à la première séance, en ce qui compris le dépôt des titres et procurations, resteront valables pour la seconde.
4. De nouveaux dépôts seront admis dans les délais statutaires. L'ajournement ne peut avoir lieu qu'une seule fois. La seconde assemblée statue définitivement sur les points à l'ordre du jour.

#### ARTICLE 32 – PROCES VERBAUX

Les décisions prises par l'assemblée générale font l'objet de procès verbaux consignés dans un classeur spécial tenu au siège de la société.

Ces procès verbaux seront signés par le Président, le secrétaire et le(s) scrutateurs(s) ainsi que par les associés le désirant.

### TITRE SIX

#### COMPTES SOCIAUX – REPARTITION – DISSOLUTION

#### ARTICLE 33 – ECRITURES

1. L'exercice social commence le 1er octobre d'une année et se clôture le 30 septembre de l'année suivante.

2. Le gérant dresse alors l'inventaire et établit les comptes annuels, conformément à la loi et aux réglementations applicables à la sicaf immobilière.

3. Le gérant établit le rapport annuel et un rapport semestriel couvrant les six premiers mois de l'exercice. Il transmet le rapport annuel et le rapport semestriel à la Commission Bancaire, Financière et des Assurances.

4. En outre, le gérant établit un inventaire chaque fois que la société procède à l'émission d'actions ou au rachat de celles-ci autrement qu'en bourse.

#### ARTICLE 34 – DISTRIBUTIONS

1. La présente société étant une sicaf, l'article 616 du Code des sociétés ne lui est pas applicable et par conséquent, elle n'est pas tenue de constituer ou maintenir une réserve légale.

2. La sicaf devra distribuer à titre de rémunération du capital à concurrence d'au moins quatre-vingts pour cent (80 %) :

- a) aussi longtemps que l'article 7 de l'arrêté royal du 21 juin 2006, modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières l'imposera, le produit net de l'exercice, au sens défini par cet arrêté royal, tel qu'il peut le cas échéant être modifié, diminué des montants qui correspondent à la diminution nette des dettes de la sicaf au cours de l'exercice;

- b) en cas de modification de cet arrêté royal l'autorisant, le bénéfice comptable de l'exercice, majoré du bénéfice reporté éventuel.

Les vingt pour cent (20 %) restants sont mis à la disposition de l'assemblée générale des associés qui en déterminera l'affectation sur proposition du gérant.

## ARTICLE 35 – DISSOLUTION

1. En cas de dissolution de la société pour quelque cause que ce soit, il sera procédé à la liquidation par le gérant qui recevra une rémunération déterminée conformément à l'article 20 des statuts.
2. Au cas où le gérant n'accepterait pas cette mission, l'assemblée générale désigne, moyennant l'accord du ou des associé(s) commandité(s), des liquidateurs, détermine leurs pouvoirs et leurs émoluments et fixe le mode de liquidation. Elle conserve le pouvoir de modifier les statuts si les besoins de la liquidation le justifient.
3. L'assemblée générale est convoquée, constituée et tenue, pendant la liquidation, conformément aux dispositions du titre IV des présents statuts, les liquidateurs exerçant, s'il y a lieu, les prérogatives du gérant. Un des liquidateurs la préside; en cas d'absence ou d'empêchement des liquidateurs, elle élit elle-même son président. Les copies ou extraits des procès verbaux de ses décisions, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par les liquidateurs.
4. Après règlement du passif et des frais de liquidation ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, l'actif net est réparti entre toutes les actions.

## TITRE SEPT

### DOMICILE – DROIT COMMUN

#### ARTICLE 36 – ELECTION DE DOMICILE

1. Pour l'exécution des présents statuts, faute de domicile élu en Belgique et notifié à la société, tout associé en nom, gérant et liquidateur de la société non domicilié en Belgique, est censé avoir élu domicile au siège social où toutes communications, sommations, as-

signations ou significations peuvent lui être valablement faites.

2. En cas de litige entre un associé commandité, gérant, administrateur, délégué à la gestion journalière ou administrateur du gérant, associé, commissaire, liquidateur, ou un de leurs mandataires, entre eux ou avec la société, seuls les tribunaux du siège de la société seront compétents, sauf si, au cas où, conformément à l'article 2.3., le siège social était transféré à l'étranger, auquel cas seuls les tribunaux de Bruxelles seront compétents.

#### ARTICLE 37 – DROIT COMMUN

1. Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présents statuts, il est fait référence à la loi, ainsi qu'à la loi du 4 décembre 1990, relative aux opérations financières et aux marchés financiers et à ses arrêtés d'exécution concernant les sicaf et plus spécialement à l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières et plus généralement aux lois et règlements applicables aux sicaf.
2. Les clauses statutaires qui se bornent à reproduire littéralement le contenu des dispositions légales figurent dans les statuts à titre informatif et n'acquièrent pas, du fait de leur reproduction dans, les statuts, le caractère de clause statutaire au sens pour l'application du Code des sociétés.
3. Toutefois, eu égard à son statut de sicaf, les articles 439, 440, 448, 477, 559 et 616 du Code des sociétés ne s'appliquent pas à la présente société.

CERTIFIE CONFORME











**S.C.A. Warehouses Estates Belgium**  
29, avenue Jean MERMOZ  
B- 6041 Gosselies  
Tel : +32.(0)71.259.259  
Fax : +32.(0)71.35.21.27  
email : [info@w-e-b.be](mailto:info@w-e-b.be)  
[www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be)