



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

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM

RAPPORT FINANCIER ANNUEL
2023

IDENTIFICATION

| | |
|-----------------------------------|---|
| Nom | Warehouses Estates Belgium (en abrégé WEB) |
| Forme juridique | Société Anonyme (en abrégé SA) |
| Statut | Société Immobilière Réglementée Publique (en abrégé SIRP ou SIR) |
| Adresse (siège social) | 29 avenue Jean Mermoz, B-6041 Gosselies (Belgique) |
| Téléphone | +32 71 259 259 |
| E-mail | info@w-e-b.be |
| Site internet | www.w-e-b.be |
| N° d'entreprise | BE0426.715.074 |
| LEI | 549300JTAJHL7MXIM284 |
| Date de constitution ¹ | 04 janvier 1985 sous la dénomination « Temec » |
| Date d'admission sur Euronext | 01 octobre 1998 |
| Date d'agrément SIR | 13 janvier 2015 |
| Durée | Illimitée |
| Capital social | 10.000.000 € |
| Nombre d'actions | 3.166.337 |
| Code ISIN | BE0003734481 |
| Cotation | Euronext Brussels |
| Dirigeants effectifs | Monsieur Laurent WAGNER, CEO Madame Caroline WAGNER, CAO Monsieur Antoine TAGLIAVINI, CFO Monsieur Laurent VENSENSIUS, CTO |
| Administrateur unique | W.E.B. Property Services SA (en abrégé WEPS SA) |
| Date de clôture | 31 décembre |
| Expert immobilier | CBRE représenté par Monsieur Kevin VAN DE VELDE ² |
| Commissaire | PwC, représenté par Monsieur Dider MATRICHE ³ |
| Types d'immeubles | Immeubles commerciaux, de bureaux et logistiques |
| Juste valeur du portefeuille | 317.233.727 € ⁴ |

DÉCLARATION

Monsieur Daniel WEEKERS, en qualité de Président du Conseil d'Administration, Monsieur Laurent WAGNER et Madame Caroline WAGNER, en qualité d'Administrateurs exécutifs et Dirigeants Effectifs, Madame Valérie WAGNER en qualité d'Administrateur exécutif, Madame Cléonice MASTROSTEFANO et Messieurs Jean-Jacques CLOQUET et Jacques PETERS, en qualité d'Administrateurs indépendants ainsi que Messieurs Antoine TAGLIAVINI (CFO) et Laurent VENSENSIUS (CTO), en qualité de Dirigeants Effectifs de Warehouses Estates Belgium SA (ci-après «WEB SA») ayant son siège social Avenue Jean Mermoz 29 à 6041 Charleroi (Gosselies), Belgique, déclarent qu'à leur connaissance:

- les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société ;
- le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Société.

Toute information complémentaire peut être obtenue sur simple demande par téléphone au 071/259.259 ou par courrier électronique à l'adresse **info@w-e-b.be**.

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

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

¹ La dernière version des statuts coordonnés est disponible sur le site internet de la Société: www.w-e-b.be.
² A dater du 01/01/2024, le mandat de l'Expert immobilier ayant été renouvelé pour une période de 3 ans, le représentant CBRE est Monsieur Pieter PAEPEN.
³ Le mandat du Commissaire a été renouvelé lors de l'Assemblée Générale de 2023 pour une période de 3 ans.
⁴ actifs détenus en vue de la vente inclus, selon la valorisation de l'expert immobilier

SOMMAIRE

| | |
|-------------------------|-----|
| Profil | 4 |
| Lettre aux actionnaires | 6 |
| Chiffres clés 2022 | 8 |
| Calendrier financier | 11 |
| Historique | 12 |
| Rapport de gestion | 14 |
| Facteurs de risques | 42 |
| Rapport immobilier | 58 |
| EPRA | 90 |
| Rapport financier | 102 |

03



PROFIL

04

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

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

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

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



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

WEB SA possède un portefeuille de 110 immeubles (hors projets en cours de développement) représentant une superficie totale bâtie de 313.092 m² (hors terrains). La juste valeur de ce portefeuille immobilier s'élève à 317.233.727 € au 31 décembre 2023.

Depuis son entrée en bourse, il y a 25 ans, WEB SA offre à ses actionnaires un rendement remarquable en dépit de contextes socio-économiques quelquefois difficiles. Elle entend poursuivre son développement en privilégiant la composition d'un portefeuille stable, créateur de valeur et de croissance à long terme et générateur de revenus en adéquation avec sa politique de dividende. WEB SA continuera à adopter une position prudente et sélective dans le choix de ses investissements afin que ceux-ci soient toujours réalisés dans des conditions particulièrement favorables pour ses actionnaires, tout en tenant compte des risques potentiels auxquels elle serait confrontée.

Au 31 décembre 2023, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 115.254.667 €.

LETTRE AUX ACTIONNAIRES

Chers Actionnaires,

WEB SA clôture son exercice 2023 en nette progression opérationnelle dans un contexte macroéconomique délétère toujours marqué par des tensions géopolitiques.

Ce contexte d'incertitudes a eu un impact important sur les taux d'intérêt et d'inflation en forte augmentation. WEB SA y reste très attentive afin d'anticiper les impacts économiques et la manière dont ceux-ci affectent le secteur immobilier.

L'économie mondiale demeure dépendante de la situation en Ukraine, des relations avec la Russie et les pays voisins, sans omettre le conflit Israélo-Palestinien.

Malgré ce contexte difficile, nous avons le plaisir de publier des comptes annuels clôturés au 31 décembre 2023 avec des résultats opérationnels annuels en augmentation, qui se veulent rassurants et encourageants. Le résultat financier, quant à lui, a été négativement impacté par les taux d'intérêts.

En effet, la Société souligne la résilience de son portefeuille immobilier avec un taux d'occupation stable à 96,54% et une juste valeur qui a progressé de 5,47% sur 1 an s'affichant à 317.233.727 €. Cette augmentation est le résultat de l'acquisition du centre commercial Espace 98, de la cession de l'immeuble d'Anderlues, des travaux d'amélioration effectués et de l'évolution des taux de capitalisation sur le secteur immobilier.

Notre exercice social 2023 se clôture en hausse avec un Résultat corrigé¹ de 11.950.111 € contre 11.502.971 € en 2022 (+ 3,89%), progressant de 3,63 €/action en 2022 à 3,77 €/action en 2023.

Ce progrès a été rendu possible grâce à une gestion dynamique, attentive et proactive du portefeuille immobilier, des frais et des taux d'intérêts.

Nous tenons à souligner les évolutions suivantes :

- Résultat locatif net : 22.918.982 € soit + 9,5% par rapport à 20.922.901 € en 2022 ;
- Résultat immobilier : 22.426.842 € soit + 9,8% par rapport à 20.432.950 € en 2022 ;
- Résultat d'exploitation des immeubles : 17.836.882 € soit + 11,70% par rapport à 15.971.045 € en 2022 ;
- Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille : 16.522.159 € soit + 13,9 % par rapport à 14.508.519 € en 2022.

Le Conseil d'Administration proposera lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 avril 2024 de distribuer un dividende brut de 3,35 € par action contre 3,29 € pour l'exercice précédent. Le dividende proposé pour l'exercice 2023 correspondant à un rendement brut par rapport au cours moyen de l'action de 9,19%, pour un pay-out ratio de 88,76% du Résultat corrigé.

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

En devenant membre de l'EPRA² en 2022, la Société a clairement démontré sa volonté de s'inscrire dans une démarche de plus grande transparence et d'amélioration de son reporting financier. A cet effet, WEB a publié, pour la première fois, une série d'indicateurs de performance financière EPRA (« Best practice recommandation » ou « BPR ») dans son rapport financier annuel 2022.

La Société a été récompensée, dès la première année, par l'EPRA puisqu'elle s'est vue décerner, en 2023, un « EPRA BPR Gold Award » pour son Rapport Financier Annuel 2022. Elle fait également partie des neuf sociétés européennes qui se sont vu attribuer un « EPRA Most Improved Award », soulignant la qualité de cette première publication.

WEB est consciente de l'urgence d'agir contre le changement climatique, comme le met en évidence le dernier rapport du GIEC.³ L'immobilier et la construction jouent un rôle crucial dans la réalisation des objectifs climatiques mondiaux, car ils représentent plus d'un tiers des émissions mondiales de gaz à effet de serre. Le défi principal pour notre Société sera d'améliorer la qualité de ses immeubles grâce à des rénovations énergétiques et par conséquent réduire considérablement leurs émissions opérationnelles et leurs consommations d'énergie.

Pour soutenir cet engagement, notre Société s'est fixée, en 2023, des objectifs, approuvés par le SBTi,⁴ visant à réduire ses émissions de gaz à effet de serre scopes 1 et 2 de 42% d'ici 2030. Elle s'est également engagée à mesurer ses émissions scope 3.

Dans cette optique, durant l'exercice écoulé, la Société, avec l'aide de son partenaire Co2Logic, a calculé ses émissions scope 1 et 2 (selon la méthode du « GHG protocol ») afin de déterminer le point de départ pour la réduction de ses émissions d'ici 2030 (détermination de la baseline). Toujours avec l'aide de Co2Logic, la Société va s'atteler, durant l'année 2024, à mesurer les émissions opérationnelles de ses immeubles de placement. Ce travail d'envergure qui nécessite une étroite collaboration avec les locataires permettra d'avoir une meilleure vue sur l'efficacité énergétique des immeubles et de mieux cibler ceux qui devront faire l'objet de travaux de rénovation.

Nous sommes convaincus que ces mesures contribueront à la lutte contre le changement climatique et à la construction d'un avenir plus durable pour tous.

Nous tenons à remercier l'ensemble des collaborateurs pour le travail accompli durant cette année et les féliciter pour l'esprit positif qu'ils ont développé pour atteindre les objectifs.

Nous tenons également à remercier l'ensemble des Actionnaires dont la fidélité à la Société nous conforte dans notre volonté de poursuivre l'expansion profitable de notre portefeuille.

Daniel WEEKERS
Président du Conseil d'administration

Laurent WAGNER
CEO

1 calculé conformément au chapitre III de l'annexe C de l'AR du 13 juillet 2014

2 L'European Public Real Estate Association est une association ayant pour mission de promouvoir, développer et représenter les sociétés foncières européennes cotées.

3 Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat

4 Science-based Target Initiative

CHIFFRES CLÉS 2023

RÉPARTITION SECTORIELLE¹

IMMEUBLES COMMERCIAUX

70,75%

IMMEUBLES LOGISTIQUES

18,12%

IMMEUBLES DE BUREAUX

10,27%

TERRAINS

0,85%

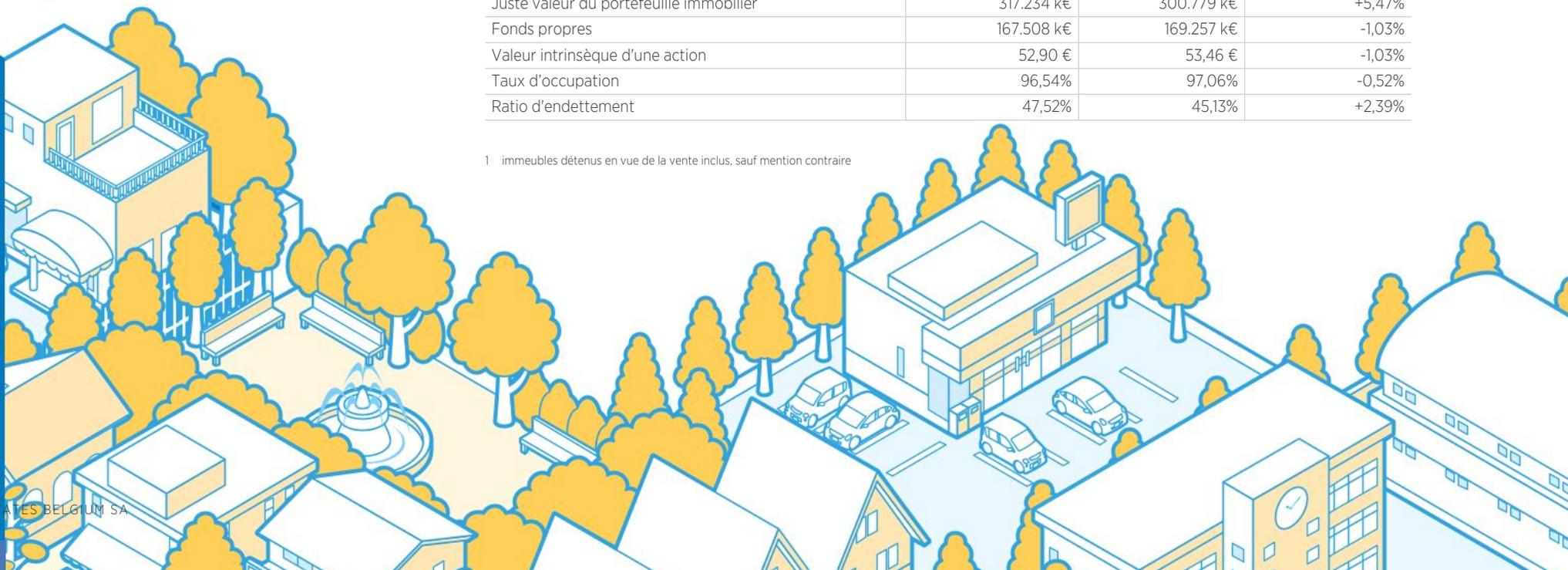
08

| RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE (% DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT) | 31-12-2023 | 31-12-2022 | DIFFÉRENCE Y/Y |
|---|------------|------------|----------------|
| Commerces | 70,75% | 68,81% | +1,94% |
| Logistiques | 18,12% | 19,02% | -0,90% |
| Bureaux | 10,27% | 11,31% | -1,04% |
| Terrains | 0,85% | 0,85% | -% |

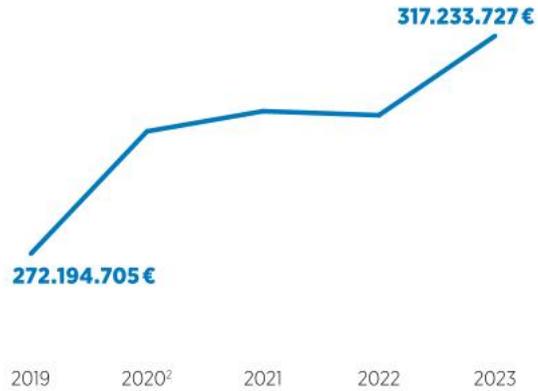
| RÉSULTAT STATUTAIRE | 31-12-2023 | 31-12-2022 | VARIATION Y/Y |
|---|------------|------------|---------------|
| Revenus locatifs | 22.574 k€ | 20.454 k€ | +10,37% |
| Résultat locatif net | 22.919 k€ | 20.923 k€ | +9,54% |
| Résultat immobilier | 22.427 k€ | 20.433 k€ | +9,76% |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille | 16.522 k€ | 14.509 k€ | +13,88% |
| Résultat d'exploitation | 16.221 k€ | 9.653 k€ | +68,04% |
| Charges d'intérêts nettes | -4.457 k€ | -2.455 k€ | +81,51% |
| Résultat financier | -7.552 k€ | 2.494 k€ | -402,74% |
| Résultat net | 8.668 k€ | 12.145 k€ | -28,63% |

| PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE | 31-12-2023 | 31-12-2022 | Y/Y |
|---|------------|------------|--------|
| Juste valeur du portefeuille immobilier | 317.234 k€ | 300.779 k€ | +5,47% |
| Fonds propres | 167.508 k€ | 169.257 k€ | -1,03% |
| Valeur intrinsèque d'une action | 52,90 € | 53,46 € | -1,03% |
| Taux d'occupation | 96,54% | 97,06% | -0,52% |
| Ratio d'endettement | 47,52% | 45,13% | +2,39% |

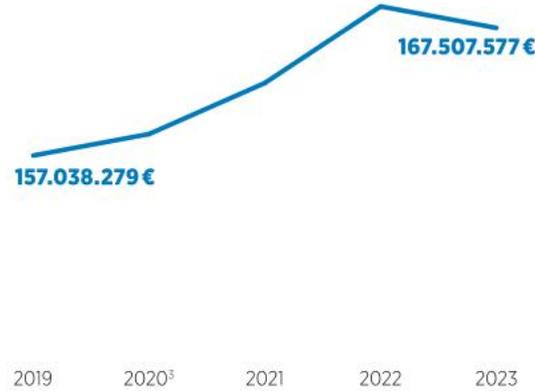
¹ immeubles détenus en vue de la vente inclus, sauf mention contraire



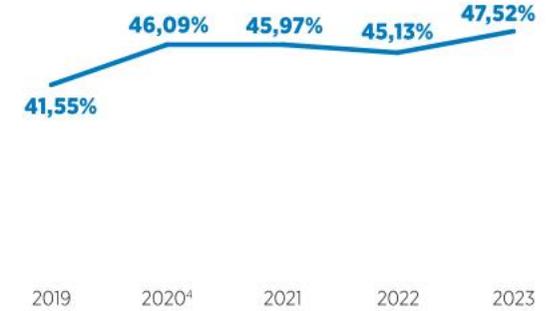
ÉVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR¹



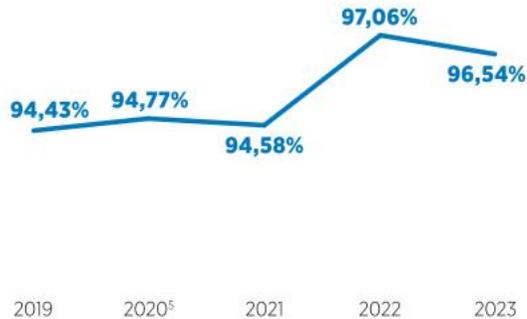
ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES



ÉVOLUTION DU TAUX D'ENDETTEMENT



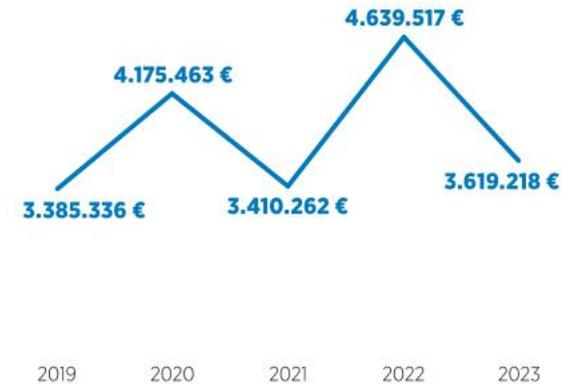
ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION



ÉVOLUTION COMPARATIVE DES FONDS PROPRES ET DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES¹



DÉPENSES CAPITALISÉES (EN €)⁷



→ Fonds propres → Juste valeur des immeubles

1 La juste valeur ou fair value est celle déterminée par l'expert immobilier indépendant de la Société, actifs détenus en vue de la vente inclus.
 2 Juste valeur consolidée
 3 Capitaux propres consolidés
 4 Taux d'endettement consolidé
 5 Taux d'occupation consolidé
 6 Fonds propres et juste valeur consolidés
 7 Amélioration des immeubles de placement

POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Cotée depuis le 1^{er} octobre 1998 sur Euronext Brussels, WEB SA a clôturé le 31 décembre 2023 son vingt-cinquième exercice.

Compte-tenu des résultats de WEB SA sur l'exercice 2023 le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 avril 2024 de distribuer un dividende de 3,35 € brut par action, payable le 03 mai 2024. Le pourcentage distribué par rapport aux résultats corrigés s'établissant à 88,76% contre 90,56% par rapport à l'exercice précédent.

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

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE DISTRIBUÉ

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|----------------|---------|---------|---------------------|
| Valeur unitaire intrinsèque d'une action | 52,90 € | 53,46 € | 51,46 € | 50,14 € |
| Cours de bourse à la date de clôture | 36,40 € | 36,70 € | 42,00 € | 42,40 € |
| Cours de bourse annuel moyen ¹ | 36,44 € | 38,55 € | 40,75 € | 49,72 € |
| Montant du dividende brut par action | 3,35 € | 3,29 € | 2,84 € | 3,15 € |
| Rendement brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse ² | 9,19% | 8,54% | 6,97% | 6,34% |
| Pourcentage distribué par rapport aux résultats | 88,76% | 90,56% | 90,06% | 98,11% ³ |

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT⁴ (en €)

| | |
|--|----------------------|
| RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE | 8.668.129 € |
| Transfert aux/des réserves (-/+) | 1.939.100 € |
| Réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+) | -92.405 € |
| Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+) | 553.551 € |
| Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-) | 3.077.080 € |
| Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+) | -1.599.126 € |
| Rémunération du capital prévue à l'Art. 13, § 1^{er}, al. 1^{er} (solde) | -10.607.229 € |

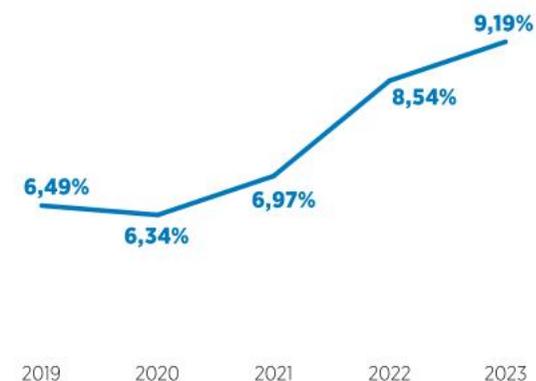
¹ Il s'agit de la somme des cours de clôture journalier divisé par le nombre de cotations de la période.

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

³ À noter que ce pourcentage au 31-12-2020 aurait été de 90,24% si la Société avait appliqué l'approche par transparence ou look through.

⁴ sous réserve de l'approbation lors de l'AGO du 25-04-2023, cf. Proposition d'affectation du résultat de l'exercice selon le schéma défini dans l'AR du 13-07-2014 en fin de rapport financier

RENDEMENT BRUT SUR LA MOYENNE ANNUELLE DU COURS DE BOURSE



DIVIDENDE BRUT



CALENDRIER FINANCIER^{1,2}

| | |
|--|------------|
| Clôture du 1 ^{er} semestre de l'Exercice 2024 | 30-06-2024 |
| Publication des résultats semestriels de l'Exercice 2024 | 30-09-2024 |
| Mise en ligne du Rapport Financier Semestriel de l'Exercice 2024 | 30-09-2024 |
| Clôture de l'Exercice 2024 | 31-12-2024 |
| Publication des résultats financiers annuels de l'Exercice 2024 | 14-03-2025 |
| Mise en ligne du Rapport Financier Annuel de l'Exercice 2023 | 14-03-2025 |
| Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires (AGO) | 22-04-2025 |
| Dividende de l'Exercice 2024 | |
| • Publication du dividende de l'exercice 2024 ³ | 23-04-2025 |
| • Ex-date (détachement) | 01-05-2025 |
| • Record date (enregistrement) | 02-05-2025 |
| • Payment date (paiement) | 05-05-2025 |

¹ sous réserve de modification. En cas de modification, l'agenda de l'actionnaire sera mis à jour en conséquence et l'information sera publiée sur le site internet de la Société : www.w-e-b.be. Un communiqué sera également publié via l'agence Belga.

² sauf mention contraire, publication après clôture de la Bourse

³ publication avant ouverture de la Bourse



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

HISTORIQUE

12



1998

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

1999



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



2004



2000

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

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

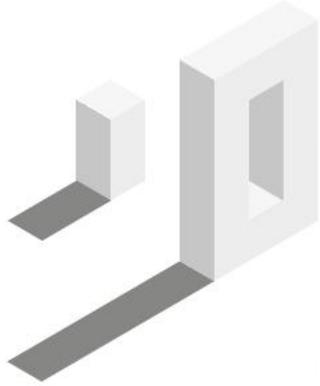


Émission de **272.809 actions** suite à la fusion par absorption de la SA IMOBEC portant le capital de 5.000.000 € à **6.700.000 €**

2010



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



2011

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



2015

Agrément en tant que **SIR**

2023



Au 31 décembre 2023, le capital social de WEB SA s'élève à **10.000.000 €**. Il est représenté par **3.166.337 actions** sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois millions cent soixante-six mille trois cent trente-septième (1/3.166.337^e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages.



RAPPORT DE GESTION

14

→ Site 15 - Rhode-Saint-Genèse - Chaussée de Waterloo, 198-200 - 7.547 m² bâtis - Bureaux



Stratégie

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

- acquisition d'immeubles ou de sociétés immobilières situés en Belgique, essentiellement dans les domaines de Retail Park à ciel ouvert en périphérie de grandes villes, de la Logistique et accessoirement, des Bureaux ;
- rénovation continue et proactive de son parc immobilier ;
- vente des immeubles devenus non stratégiques ;

- monitoring constant du taux d'endettement afin que ce dernier reste inférieur à 50% en régime de croisière ;
- maîtrise des frais généraux ;
- maintenance d'un système informatique performant apte à soutenir efficacement sa croissance.

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

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

Gestion créatrice de valeur ajoutée sur le long terme

WEB SA :

- gère proactivement la relation avec ses clients locataires: son équipe commerciale construit de façon continue une relation de proximité avec les locataires ;
- sélectionne avec soin ses locataires: le portefeuille de clients est composé d'enseignes de premier ordre et comporte environ 34,5% d'opérateurs internationaux, environ 40% œuvrant à l'échelle nationale et environ 22% à l'échelle régionale ;¹

- participe activement à l'amélioration de l'attractivité commerciale de ses zones de commerce.

Amélioration continue et proactive du portefeuille existant

- **Property management** : WEB SA pratique une gestion commerciale de proximité dont les objectifs consistent en la pérennisation de la relation avec les locataires, mais aussi dans l'identification de leurs besoins. La relation client soutenue par WEB lui permet de porter une attention et une écoute constante à ses locataires. De cette relation ressort un suivi rapproché, anticipant les éventuels problèmes et permettant d'y apporter des solutions adéquates et rapides. L'aspect permanent du contact client permet aussi de rester ouvert à leurs souhaits, à leurs recommandations et ainsi d'identifier les améliorations les plus pertinentes.

La hiérarchie relativement plate de la structure décisionnelle garantit la qualité de la gestion et la réactivité utile à la réalisation de sa vision stratégique.

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

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

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

- immeubles qualitatifs, attractifs, durables afin de minimiser l'empreinte écologique ;
- immeubles modulables afin de réduire au maximum tout coût de reconversion ;
- localisations de premier choix ;

- complémentarité et diversité des offres commerciales des locataires ;
- locataires sains sur le plan financier et participant à la diversité et à la complémentarité de l'offre commerciale ;
- projets immobiliers pertinents et novateurs recourant aux techniques les plus modernes et les moins invasives pour l'écosystème ;
- rentabilité économique pérenne.

¹ sur base des revenus locatifs pour la période sous revue

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

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

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

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

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

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

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

Activité

Mise à disposition d'immeubles

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

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

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

Au 31 décembre 2023, ces immeubles sont ventilés comme suit :

| | TOTAL | IMMEUBLES LOGISTIQUES | IMMEUBLES COMMERCIAUX | IMMEUBLES DE BUREAUX | TERRAINS |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------|
| Valeur d'investissement ¹ | 327.192.814 € | 59.301.846 € | 231.503.591 € | 33.597.845 € | 2.789.532 € |
| Juste valeur ¹ | 317.233.727 € | 57.296.640 € | 224.791.495 € | 32.666.009 € | 2.479.583 € |
| Répartition du patrimoine ² | 100% | 18,12% | 70,75% | 10,27% | 0,85% |
| Rendement potentiel ³ | 7,59% | 9,61% | 7,06% | 7,79% | 6,68% |
| Surface totale bâtie | 313.092 m ² | 137.985 m ² | 158.589 m ² | 16.518 m ² | - m ² |
| Valeur d'acquisition/rénovation | 234.315.150 € | 50.878.996 € | 145.475.892 € | 36.597.595 € | 1.362.667 € |
| Valeur assurée ⁴⁻⁵⁻⁶ | 333.663.880 € | 105.785.206 € | 176.642.762 € | 51.235.912 € | - € |

1 actifs détenus en vue de la vente inclus

2 sur base de la valeur d'investissement

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

4 La valeur assurée des immeubles a été déterminée en fonction de la qualité des immeubles, du coût de construction, des aménagements, des équipements etc. et ne prend pas en considération la valeur locative de l'immeuble, ce qui est le cas de la juste valeur du portefeuille telle que déterminée par l'Expert. Par ailleurs, pour certains sites multi-locataires (Rhode-St-Genèse), la valeur assurée comprend également les aménagements et le contenu des locataires, la prime étant ensuite répartie en fonction des millièmes, comme c'est l'usage dans les copropriétés. Il n'y a donc pas de corrélation pure entre ces 2 valeurs.

5 sur base des valeurs assurées reprises, WEB SA a comptabilisé des primes d'assurance pour un montant total de 228.032 € pour la période sous revue

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

Description des services complémentaires

TRAVAUX : CONSTRUCTIONS, EXTENSIONS, AMÉNAGEMENTS, TRANSFORMATIONS, MISE EN CONFORMITÉ, MAINTENANCE

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

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

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

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

AUTRES SERVICES

WEB SA offre également à ses clients :

- les services de gardiennage sur certains sites c'est-à-dire la réalisation de rondes quotidiennes et nocturnes par une société agréée ;
- les services de conciergerie sur certains sites ;

- les légers travaux d'aménagement répondant aux besoins spécifiques du locataire ;
- la répartition du précompte immobilier et des taxes diverses, en ce compris la vérification des montants, les demandes éventuelles d'exonération, de révision, de dégrèvement ;
- les démarches relatives aux demandes de permis socio-économiques, l'enregistrement des baux.

Proposition d'affectation du résultat¹ (en €)

| | |
|--|----------------------|
| A. RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE | 8.668.129 € |
| B. TRANSFERT AUX/DES RÉSERVES (-/+) | 1.939.100 € |
| Réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+) | -92.405 € |
| Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+) | 553.551 € |
| Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-) | 3.077.080 € |
| Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+) | -1.599.126 € |
| C. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL PRÉVUE À L'ART. 13, § 1^{ER}, AL. 1^{ER} | -10.607.229 € |

¹ sous réserve de l'approbation lors de l'AGO du 23-04-2024. Proposition d'affectation du résultat de l'exercice selon le schéma défini dans l'AR du 13/07/2014 en fin de rapport financier

Évènements marquants de l'exercice 2023

L'année 2023 toujours sous la pression des conflits entre la Russie et l'Ukraine et Israélo-Palestinien, a surtout fait l'objet sur le plan macro-économique d'interventions des banques centrales destinées à juguler l'inflation ; ces interventions ayant porté leurs fruits avec pour conséquences des incertitudes sur les taux de financement et une certaine fébrilité des marchés financiers.

En conséquence, le 2 janvier 2023, le taux Euribor 3 mois cotait à 2,162% pour terminer l'année à 3,96%.

WEB clôture son exercice 2023 avec des résultats opérationnels en augmentation. Ceux-ci témoignent tant de la bonne appréciation de notre offre commerciale que de la bonne gestion de l'entreprise, et ce, dans la maîtrise des coûts et dans un contexte macro-économique difficile.

Au cours de l'exercice, WEB a enregistré une activité locative soutenue avec la signature de 27 nouveaux baux et le renouvellement de 9 baux au sein de son portefeuille. Ceux-ci se sont conclus à des conditions locatives en ligne avec celles pratiquées avant la pandémie. Le taux d'occupation s'affiche à 96,54% en légère progression par rapport au 30 juin 2023. Le maintien du taux d'occupation à un niveau élevé reflète sa politique de gestion proactive et de proximité avec les locataires de son parc immobilier qu'elle entend poursuivre.

Le résultat immobilier s'élève à 22.427 K€ contre 20.433 k€ pour l'exercice précédent, en augmentation de 9,8% grâce à la conjonction de l'indexation des loyers, de l'acquisition du centre commercial Espace 98, du maintien d'un taux d'occupation élevé et de l'amélioration de la refacturation des charges locatives et des taxes sur immeubles loués.

Le résultat d'exploitation des immeubles est en augmentation de 11,7% s'affichant à 17.837 k€ contre 15.971 k€ lors de l'exercice précédent grâce à une bonne maîtrise des charges immobilières malgré le niveau d'inflation soutenu de l'année 2023, de la mise en place d'une unité TVA entre WEB et son Administrateur unique et malgré une augmentation de la rémunération des organes de gouvernance.

En octobre 2023, WEB a reçu 2 Gold Awards (EPRA BPA Award et EPRA BPR Most improved Award) par l'European Public Real Estate Association.

WEB a entamé une réflexion approfondie dans le cadre de la politique ESG qu'elle entend développer et, dans ce contexte, a choisi CO2 Logic pour l'accompagner dans sa stratégie. Elle a introduit son dossier au SBTi le 23 octobre 2023. Les objectifs visant à réduire ses émissions de gaz à effet de serre ont été validés par SBTi en janvier 2024.

D'un point de vue environnemental, de nouvelles initiatives ont été prises dans le contexte de la crise énergétique actuelle. Des partenariats ont été conclus pour le placement de bornes

électriques au sein de son portefeuille afin de répondre aux attentes des consommateurs. Une stratégie d'électrification de sa flotte de véhicules a été mise en place.

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

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

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

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

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

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

Monsieur Daniel WEEKERS a été nommé Président du Conseil d'administration en date du 26 octobre 2023.

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

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

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

Évolution du portefeuille

WEB SA poursuit son développement en adaptant une position prudente et sélective dans le choix de ses investissements afin que ceux-ci soient toujours réalisés dans des conditions particulièrement favorables pour ses actionnaires et conformes à la stratégie décrite ci-avant.

La juste valeur du patrimoine immobilier s'élève à 317.233.727 € tandis que la valeur d'investissement se chiffre à 327.192.814 € soit une augmentation de 5,48% sur base annuelle, principalement expliquée par l'acquisition d'Espace 98 tandis que le rendement potentiel en cours s'établit à 7,59%.

ACQUISITION

Espace 98 à Auvelais

WEB a acquis, en date du 17 août 2023 un Retail Park situé à Sambreville, le long de la N98, appartenant à la SRL ESPACE 98, Société liée à plusieurs membres de la famille de l'actionnaire majoritaire. Compte tenu des conflits d'intérêts existants pour l'opération projetée, les règles prévues aux articles 7:96 et 7:97 du CSA et aux articles 37, 38 et 49 de la loi SIR, ainsi que les points 26 et 27 de la Charte GE, ont été respectés intégralement.

Cette acquisition à un prix de 13.150.000 € hors frais de mutation, s'est réalisée à des conditions normales de marché. En effet, conformément aux dispositions légales, l'immeuble visé par l'opération a fait l'objet d'une évaluation par l'Expert de la SIR, lequel

Le résultat locatif net s'élève à 22.919 k€ contre 20.923 k€ pour l'exercice précédent, soit en augmentation de 9,5% (1.996 k€).

avait déterminé une juste valeur de 14.898.000 € (frais de transfert de 2,5% exclus), ce qui conduit à une valeur de marché de 13.573.000 € (frais de transfert de 12,5% exclus).

Il s'agit d'un ensemble immobilier de qualité de construction récente de ± 10.000 m² composé de 8 unités commerciales de tailles variables (entre 300 et 2.000 m²) situé dans une zone à « fort potentiel de développement », loué à 100% à des enseignes nationales et internationales qualitatives de renom, garantissant un excellent mix commercial et générant un revenu locatif annuel de l'ordre de 960.000 €.

CONSTRUCTION

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

CESSION

La Société a procédé à un arbitrage de ses immeubles non stratégiques.

Route de Mons – 6150 Anderlues

En date du 26 septembre 2023, WEB SA a signé l'acte authentique pour la cession du bâtiment sis chaussée de Mons 56 à Anderlues.

Conformément à l'Article 49, §1 de la Loi du 12 mai 2014, le prix de cession de ce bien immobilier a été fixé à 1.425.000 € hors frais de mutation, soit en phase avec la juste valeur déterminée par l'Expert immobilier de la SIR au 30 juin 2023, tel que repris dans le Rapport financier semestriel 2023.

INVESTISSEMENTS ET ENTRETIEN DU PARC IMMOBILIER

Durant la période sous revue, WEB SA a poursuivi la croissance de son portefeuille immobilier dans un esprit de diversification géographique et de déconcentration. Cette stratégie de croissance est accompagnée d'une politique d'entretien du parc immobilier existant pour en conserver toute la valeur locative potentielle et exprimée. Dans sa volonté

d'améliorer son empreinte écologique et d'améliorer la qualité locative de ses immeubles, la Société a, entre autres, réalisé des travaux d'amélioration et de rénovation pour un montant de 3.351 k€.

Déclaration de gouvernance d'entreprise

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

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

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

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

- compte-tenu de la taille réduite de la Société, aucun secrétaire n'a été désigné au sens de l'Article 3.19 du Code 2020 ;
- au 31 décembre 2023, aucun comité de nomination et de rémunération n'a été constitué au sens de l'article 4.17 et 4.19 du Code 2020 puisque WEB SA remplit deux des trois critères d'exclusion repris à l'Article 7:100 §4 du Code des Sociétés et des Associations et n'est donc pas légalement tenue de constituer de tels comités¹ ;
- les Administrateurs sont nommés en principe pour six ans, alors que la durée maximale préconisée par l'article 5.6 du Code 2020 est de quatre ans. Cette recommandation se justifie par le fait que les actionnaires sont amenés à se prononcer avec une fréquence suffisante sur la nomination des Administrateurs. Cette considération est théorique pour une société qui, comme WEB SA ayant la forme d'une société anonyme, est gérée par un Administrateur unique ;
- les Administrateurs non exécutifs ne perçoivent pas de rémunération variable au sens de l'article 7.6 du Code 2020, ce qui est en ligne avec l'article 7:92 du CSA qui en principe exclut la rémunération variable pour les non exécutifs et en particulier les indépendants ; en outre, le Conseil d'Administration a décidé de ne pas rémunérer partiellement les Administrateurs non exécutifs sous la forme d'actions de la Société et déroge donc à la disposition 7.6 du Code 2020. Ce choix s'explique par le fait que la Société ne possède pas d'actions propres et n'est donc pas en mesure d'en accorder aux Administrateurs non

exécutifs. Par ailleurs, le Conseil d'administration estime qu'une telle forme de rémunération risque de limiter l'indépendance des Administrateurs non exécutifs ;

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

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

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

La structure de gouvernance d'entreprise comprend :

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

¹ Dans les sociétés répondant, sur une base consolidée, à au moins deux des trois critères suivants, la constitution d'un comité de rémunération au sein du conseil d'administration n'est pas obligatoire:

a) nombre moyen de salariés inférieur à 250 personnes sur l'ensemble de l'exercice concerné, WEB SA dispose de 1 salarié au 31-12-2023,

b) total du bilan ≤ à 43 000 k€, le total du bilan de WEB SA pour l'exercice 2023 est de 322.445 k€,

c) chiffre d'affaires net annuel ≤ à 50 000 k€, le chiffre d'affaires net annuel de WEB SA pour l'exercice 2023 est de 20.919 k€.

COMPOSITION & FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION

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

À l'exception des Dirigeants effectifs, le personnel est employé par l'Administrateur unique de la SIR, WEPS SA, et peut être considéré comme personnel de la SIR aux fins de l'Article 4 de la Loi SIR. Au 31 décembre 2023, celui-ci était réparti en 3 catégories :

- les fonctions opérationnelles étant exercées par Madame Valérie WAGNER, Head of Marketing and Sales et Monsieur Laurent VENSENSIUS, Chief Technical Officer ;

CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

Missions

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

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

- stratégie immobilière :
 - décisions d'acquisition et d'aliénation de droits réels sur des biens immobiliers, en ce compris la détermination de la valeur immobilière du bien, de la structure de l'opération et des garanties qui sont exigées pour répondre aux éventuelles remarques des conseillers de la Société dans le cadre du processus de due diligence ;
 - politique en matière d'assurances ;
 - politique en matière de rénovation ;
 - désignation de l'expert immobilier agréé et suivi de ses rapports ;
 - définition d'un système de comptes rendus semestriels relatifs au taux d'occupation des immeubles, aux baux importants, aux recouvrements et différends significatifs ;

Pouvoirs

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

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

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

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

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

- stratégie financière :
 - politique en matière de couverture des risques d'intérêts ;
- politique du personnel :
 - détermination du budget pour le personnel et de la politique de rémunération (répartition entre salaire fixe et variable, rémunération en nature) ;
 - détermination de l'organigramme ;
- informations financières et autres :
 - évaluation et approbation de toutes les informations financières et autres, ainsi que des rapports exigés sur le plan légal, que ce soit du chef de la législation ou de la réglementation sur les sociétés ou de la législation relative aux SIR.

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

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

En outre, en vertu de l'Article 7 des Statuts relatif au capital autorisé, l'Administrateur unique est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de dix millions d'euros (10 M€), aux dates, conditions et modalités à fixer par lui, conformément à l'Article 7:198 du Code des Sociétés et des Associations. Le droit de préférence peut être limité ou supprimé conformément à l'Article 7 des Statuts. Dans les mêmes conditions, l'Administrateur unique est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription. Cette autorisation est conférée pour une période de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 10 septembre 2021. L'Administrateur unique est expressément habilité à procéder, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la Société, à des augmentations de capital aux conditions précitées. Cette autorisation est conférée pour une période de trois (3) ans à dater de la décision de l'Assemblée Générale du 10 septembre 2021.

Ces autorisations peuvent être renouvelées conformément aux prescriptions légales en la matière.

En outre, en vertu de l'Article 12 des Statuts relatif à l'acquisition, prise en gage et aliénation par la Société de ses propres actions, la Société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions entièrement libérées, avec ou sans droit de vote, contre des espèces aux termes d'une décision de l'Assemblée Générale statuant conformément aux Articles 7:215 et 7:226 du Code des Sociétés et des Associations, dans le respect des conditions imposées par toutes dispositions légales en vigueur. Cette même Assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions.

Composition

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

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

La composition du Conseil d'administration est basée sur la mixité des genres et la diversité en général ainsi que sur la complémentarité de compétences, d'expériences et de connaissances. Elle vise notamment à assurer une représentation significative d'Administrateurs qui connaissent bien le secteur de l'immobilier et plus particulièrement du Retail, des bureaux

L'Administrateur unique est autorisé à acquérir des actions de la Société, pour compte de celle-ci, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est consentie pour une période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur Belge de la décision de l'Assemblée Générale du 10 septembre 2021.

Cette autorisation peut être prorogée une ou plusieurs fois conformément aux dispositions légales.

Les conditions d'aliénation de titres acquis par la Société sont fixées selon les cas, conformément à l'Article 7:218 du Code des Sociétés et des Associations, par l'Assemblée Générale ou par l'Administrateur unique.

L'Administrateur unique peut aliéner les actions propres de la Société dans les cas suivants :

1. lorsque ces actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé au sens de l'Article 1:11 du Code des Sociétés et des Associations;
2. lorsque l'aliénation se fait sur une bourse de valeurs mobilières ou à la suite d'une offre en vente faite aux mêmes conditions à tous les Actionnaires, pour éviter à la société un dommage grave et imminent ; cette autorisation étant valable pour une durée de trois (3) ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée du 10 septembre 2021 et étant prorogable pour des termes identiques;
3. dans tous les autres cas admis par le Code des Sociétés et des Associations.

ainsi que de la logistique ou qui ont de l'expérience dans les aspects financiers de la gestion d'une société cotée et en particulier des SIR (cf. tableau ci-après) ; les Administrateurs non exécutifs ne pouvant envisager d'accepter plus de cinq (5) mandats d'administrateur dans des sociétés cotées.

Au 31 décembre 2023, le Conseil d'administration est constitué de sept (7) Administrateurs dont quatre (4) Administrateurs non exécutifs (dont 3 indépendants) et trois (3) Administrateurs exécutifs :

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

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

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

Responsabilités

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

COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL

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

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

Comité d'Audit

Dès lors que la Société remplit deux des trois critères d'exclusion repris, respectivement à l'Article 7:99 §3 du Code des Sociétés et des Associations, elle n'est pas légalement tenue

| Composition du CA au 31-12-2023 | Début du 1 ^{er} mandat | Fin du mandat en cours |
|-------------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| WEEKERS Daniel ¹ | Octobre 2023 | AGO 2026 |
| CLOQUET Jean-Jacques ² | Janvier 2017 | AGO 2029 |
| PETERS Jacques ³ | Janvier 2018 | AGO 2026 |
| MASTROSTEFANO Cléonice ⁴ | Avril 2023 | AGO 2025 |
| WAGNER Laurent ⁵ | Janvier 2017 | AGO 2029 |
| WAGNER Caroline ⁶ | Décembre 2000 | AGO 2029 |
| WAGNER Valérie ⁷ | Janvier 2017 | AGO 2029 |

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

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

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

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

1 Il s'agit de son 1^{er} mandat en tant qu'Administrateur non indépendant non exécutif.
 2 Administrateur indépendant conformément à l'article 7 :87 du Code des Sociétés et Associations. Il s'agit de son 2^{ème} mandat.
 3 Administrateur indépendant conformément à l'article 7 :87 du Code des Sociétés et Associations. Il s'agit de son 2^{ème} mandat.
 4 Administrateur indépendant conformément à l'article 7 :87 du Code des Sociétés et Associations. Il s'agit de son 1^{er} mandat.
 5 Il s'agit de son 2^{ème} mandat. Le Conseil d'administration de WEPS SA du 18-12-2019 a acté la nomination de Monsieur Laurent WAGNER en tant que C.E.O.
 6 Il s'agit de son 7^{ème} mandat.
 7 Il s'agit de son 2^{ème} mandat.

Rôle

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

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

- le suivi des procédures administratives et organisationnelles ;
- en matière de Reporting financier ;
 - le suivi de l'intégrité et de l'exactitude des informations chiffrées, des informations données au Conseil d'administration ou adressées aux Actionnaires et au marché, et de la pertinence des règles d'évaluation et des normes comptables internationales appliquées (IFRS, IAS, IFRIC), de l'exactitude et de la cohérence de ces informations ;
- en matière de contrôle interne et gestion des risques :
 - l'évaluation de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- en matière de fonctions de contrôle indépendantes de la Société :
 - l'évaluation de l'efficacité des mécanismes de contrôle interne ;

Composition

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

Fonctionnement

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

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

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

Rapport

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

- en matière d'audit interne :
 - la proposition au Conseil d'administration en matière de nomination, approbation des honoraires et révocation du responsable de l'audit interne ;
- en matière de processus d'audit interne :
 - l'approbation du plan d'audit interne proposé par le responsable d'audit interne ;
 - l'exercice d'un suivi des missions du responsable de l'audit interne ;
 - l'exercice d'un suivi sur l'implémentation des recommandations d'audit interne par les cadres de la Société ;
- en matière de processus d'audit externe :
 - le suivi des questions et remarques formulées par le Commissaire et recommandations relatives à la nomination ou reconduction du Commissaire et à ses conditions de rémunération ;
 - le suivi du fonctionnement et de l'évaluation du Commissaire, de son indépendance et des services autres que d'audit fournis par celui-ci.

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

Le Comité d'audit est donc composé des personnes suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

COMITÉS OPÉRATIONNELS

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

Dirigeants effectifs

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

Missions

Les Dirigeants effectifs de WEB SA, au minimum :

- exécutent les décisions du Conseil d'administration ;
- prennent, sous la surveillance du Conseil d'administration, les mesures nécessaires pour que la Société dispose d'une structure de gestion propre et d'une organisation administrative, juridique, comptable, financière et technique appropriée lui permettant d'exercer ses activités;
- sans préjudice du rôle de suivi du Conseil d'administration, mettent en place et adaptent des procédures de contrôle interne (systèmes d'identification, d'évaluation, de gestion et de suivi des risques financiers et autres), basées sur le cadre référentiel COSO 2013 et approuvées par le Conseil d'administration ;
- veillent à ce que la Société prenne les mesures nécessaires pour pouvoir disposer en permanence de fonctions adéquates indépendantes en termes d'audit interne, de Compliance indépendante, de gestion des risques ainsi que d'une politique de gestion et d'une politique d'intégrité adéquates ;
- font rapport au moins une fois par an au Conseil d'administration, à la FSMA et au Commissaire sur l'existence d'une structure de gestion propre et d'une organisation administrative, comptable, financière et technique appropriée lui permettant d'exercer ses activités ainsi que sur les mesures prises ;
- soumettent au Conseil d'administration la préparation exhaustive, ponctuelle, fiable et exacte des états financiers, conformément aux normes comptables en vigueur, ainsi qu'une évaluation objective et compréhensible de la situation financière de la Société ;

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

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

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

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

- communiquent à la FSMA les rapports annuels et semestriels ainsi que des situations financières détaillées périodiques éventuelles et lui déclarent qu'ils sont conformes à la comptabilité et aux inventaires ;
- confirment avoir fait le nécessaire pour que les rapports précités soient établis selon les instructions en vigueur de la FSMA, ainsi que par application des règles de comptabilisation et d'évaluation présidant à l'établissement des comptes annuels, en ce qui concerne les rapports périodiques établis en fin d'exercice, ou par application des règles de comptabilisation et d'évaluation qui ont présidé à l'établissement des comptes annuels afférents au dernier exercice, en ce qui concerne les autres rapports périodiques ;
- préparent la communication adéquate des états financiers et des autres informations significatives financières et non financières de la Société ;
- gèrent le portefeuille immobilier de la Société :
 - présentation des dossiers d'investissement et de désinvestissement au Conseil d'administration ainsi que la négociation et la finalisation des contrats y afférents ;
 - location, modification et renouvellement des contrats de location des immeubles, en ce compris la détermination de la valeur locative et des autres dispositions utiles aux contrats de location ;
 - gestion des litiges ;
 - suivi de la politique d'entretien et de rénovation des immeubles ;
 - suivi et coordination des projets de développement pour compte propre (demandes de permis, travaux, procédures administratives...);

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

Composition

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

26

Répartition des tâches entre les Dirigeants Effectifs

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

Répartition des tâches entre les Dirigeants Effectifs et les Administrateurs

En matière immobilière et financière, les Dirigeants effectifs identifient les possibilités et les besoins en matière d'investissement, de désinvestissement et de financement. Ils font des propositions au Conseil d'administration qui prend les décisions à ce sujet. Le Conseil d'administration peut cependant mandater les Dirigeants effectifs, avec pouvoir de subdélégation, pour prendre une série de décisions et pour représenter la Société (par exemple, lors de la conclusion des baux inférieurs à un certain montant).

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

En matière d'information financière, les Dirigeants effectifs supervisent la préparation exhaustive, ponctuelle, fiable et exacte des états financiers conformément aux normes

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

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

Au 31 décembre 2023, les Dirigeants effectifs sont :

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

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

comptables et aux règles d'évaluation de la Société, présentent les états financiers au Conseil d'administration et après approbation par le Conseil font procéder à leur publication. Le Conseil d'administration approuve les états financiers et arrête les comptes.

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

Ils rendent régulièrement compte au Conseil d'administration.

Actionnariat de WEB SA

Un traitement identique est réservé à tous les actionnaires de WEB SA et la Société veille au respect de leur droit. Conformément aux conditions, délais et modalités stipulés par la loi du 2 mai 2007 sur la publication des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, chaque personne physique ou morale qui, de manière directe ou indirecte, acquiert ou cède des titres de la Société conférant le droit de vote est tenue d'informer la Société et la FSMA du nombre et du

pourcentage des droits de vote qu'elle détient depuis cette acquisition/cession, lorsque les droits de vote liés aux titres en sa possession franchissent à la baisse ou à la hausse le seuil légal de 5%. Le seuil légal et statutaire pour les déclarations de transparence est fixé à 3% du nombre total des actions émises admises à la négociation sur un marché réglementé. Toutes les actions de WEB SA détiennent les mêmes droits de vote.

MONTANT DU CAPITAL SOCIAL DÉTENU, NOMBRE DE TITRES ET ÉVENTUELLES CATÉGORIES DE TITRES

Le capital social souscrit est fixé à dix millions d'euros (10.000.000€). Il est représenté par 3.166.337 actions, sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées et conférant les mêmes droits et avantages.

IDENTITÉ DES ACTIONNAIRES DE RÉFÉRENCE

Sur base des déclarations reçues à la date de clôture, la structure de l'actionnariat au 31 décembre 2023 est la suivante :

| NOMBRE TOTAL DES ACTIONS ÉMISES PAR WEB SA AU 31-12-2023 | 3.166.337 | 100% |
|---|------------------|---------------|
| NOMBRE D' ACTIONS DÉTENUES PAR LES ACTIONNAIRES DE CONCERT | 1.572.558 | 49,66% |
| <i>Réparti comme suit:</i> | | |
| 1. Stichting Administratie Kantoor Valaur | 1.274.361 | 40,25% |
| 2. WEPS SA | 2.000 | 0,06% |
| 3. Robert Jean WAGNER | 10.000 | 0,32% |
| 4. Robert Laurent WAGNER | 21.197 | 0,67% |
| 5. Valérie WAGNER | 50.000 | 1,58% |
| 6. VLIM SA | 215.000 | 6,79% |
| FREE FLOAT | 1.593.779 | 50,34% |
| <i>dont :</i> | | |
| - KBC Asset Management SA | 105.055 | 3,32% |
| - Ageas SA | 154.752 | 4,89% |

La Stichting Administratie Kantoor Valaur est détenue conjointement par Monsieur Robert Jean WAGNER, Madame Valérie WAGNER, Monsieur Robert Laurent WAGNER et Madame Claire FONTAINE.

PROMOTEURS

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

Au niveau de WEB SA, il existe un accord de concert portant sur les droits de vote liant les membres de la famille WAGNER (à savoir Monsieur Robert Jean WAGNER, Monsieur Robert Laurent WAGNER, Madame Valérie WAGNER et Madame Claire FONTAINE), tant directement qu'au travers de la Stichting Administratie Kantoor Valaur.

Ces derniers sont dès lors considérés comme Promoteurs au sens de l'Article 2, 13° et 22, de la Loi SIR mais, WEB SA ayant été agréée en qualité de Sicafi en 1998 soit il y a plus de trois ans, ils ne sont plus tenus des obligations visées par les Articles 23, §§ 1 et 2, de la Loi SIR.

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 porte sur 1.572.558 titres, représentant 49,66% du total des droits de vote.

Rapport de rémunération

La Politique de rémunération de la Société est établie par le Conseil d'administration de WEPS SA en qualité d'Administrateur unique, sur proposition du Conseil d'administration conformément au Code des sociétés et des associations, à la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés Immobilières réglementées (« Loi SIR ») et au Code belge de Gouvernance d'Entreprise (« Code 2020 »), sous réserve des dérogations indiquées dans la déclaration de Gouvernance d'entreprise.

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

Pour rester informée des rémunérations du marché, la Société participera, le cas échéant, à des benchmarks organisés par des consultants spécialisés. Elle consultera, au besoin, aussi occasionnellement ces spécialistes, en dehors de toute opération de benchmark.

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

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

Le conseil d'administration a approuvé, en date du 24 mars 2021, une Politique de rémunération¹ conformément à l'article 7:89 du CSA qui décrit :

- la manière dont elle contribue à la stratégie commerciale de la société, à ses intérêts à long terme et à sa durabilité ;
- les différentes composantes de la rémunération fixe et variable (si d'application) ;

DIRIGEANTS EFFECTIFS

Politique de rémunération

La rémunération des Dirigeants effectifs relève de la compétence du Conseil d'administration de WEPS SA et est fixe.

L'enveloppe de rémunération des Dirigeants effectifs de WEB SA découle de l'application des conventions de management et des contrats de travail. Aucune rémunération variable n'est octroyée. Les Dirigeants effectifs ne reçoivent pas de rémunération liée aux performances,

- la manière dont les conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société ont été prises en compte lors de l'établissement de la politique de rémunération, pour la rémunération en actions (si d'application), la période d'acquisition et de conservation des actions ;
- la durée des contrats ou des accords et les périodes de préavis, les caractéristiques des régimes de retraite complémentaire ou de retraite anticipée, les conditions de résiliation et les indemnités de départ.

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

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

Bien qu'elle remplisse encore deux des trois critères d'exclusion repris par la Loi, WEB SA a décidé, pour des raisons de bonne gouvernance, de se doter d'un comité de nomination et de rémunération à partir du 1^{er} janvier 2024.

Toute modification de la rémunération de l'Administrateur unique, des administrateurs de l'Administrateur unique, du CEO et des autres membres de la direction effective de WEB SA est donc depuis le 1^{er} janvier 2024 proposée ou décidée sur proposition du Comité de nomination et de rémunération.

Suite à la constitution de ce Comité, la Société envisage de modifier sa Politique de rémunération comme suit :

- indexation de la rémunération accordée à l'Administrateur délégué en sa qualité de délégué à la gestion journalière (CEO) à partir du 1^{er} janvier 2024 compte tenu de la hausse de l'inflation,
- instauration d'un plan de pension individuel à l'Administrateur délégué en sa qualité de délégué à la gestion journalière (CEO) ainsi qu'au CFO à partir du 1^{er} janvier 2024.

aux opérations ou aux transactions, telle que bonus et formules d'intéressement à long terme, plan d'action.

Cette rémunération est déterminée selon les responsabilités et compétences de chacun et est indexée le cas échéant.

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

ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ DE WEPS SA (CEO)

Politique de rémunération

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

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

La rémunération de l'Administrateur délégué en sa qualité de délégué à la gestion journalière (CEO) est fixée par le Conseil d'administration de WEPS SA et est à charge de WEB SA. Cette rémunération est fixe, payée mensuellement, par douzièmes, à terme échu. Elle est attribuée indépendamment de tout résultat et est indexée.

Montant des rémunérations pour l'exercice sous revue

La rémunération globale du CEO s'élève à 416.321 € pour la période écoulée.

AUTRES DIRIGEANTS EFFECTIFS

Politique de rémunération

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

Cette rémunération est payée mensuellement, à terme échu et fait l'objet d'une indexation au mois de janvier.

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

Pour des raisons historiques, seul le CAO exerce ses fonctions dans un contrat de travail et bénéficie de contributions patronales pour une assurance hospitalisation et une assurance

Montant des rémunérations pour l'exercice sous revue

La rémunération globale des autres Dirigeants effectifs s'établit à 827.886 € pour la période écoulée.

ADMINISTRATEUR UNIQUE

Politique de rémunération

Conformément aux Statuts de WEB SA, la rémunération de l'Administrateur unique est fixée par l'Assemblée Générale, selon l'Article 35, §1er, de la Loi SIR.

Montant des rémunérations pour l'exercice 2023

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

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

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

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

groupe, d'une voiture de société et des accessoires qui y sont habituellement liés ainsi que d'un téléphone et d'un ordinateur portables.

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

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

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

L'Administrateur unique a par ailleurs droit au remboursement des frais qui sont directement liés à son mandat. Les honoraires et frais versés à l'Administrateur unique par la SIR font l'objet d'un contrôle du Commissaire à chaque clôture semestrielle ou annuelle.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Politique de rémunération

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

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

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

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

Montant des rémunérations pour la période sous revue

| | CONSEIL D'ADMINISTRATION | RÉMUNÉRATION BRUTE |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| DESSEILLE Claude ² | 3/5 | 20.334 € |
| WEEKERS Daniel ³ | 5/5 | 12.667 € |
| CLOQUET Jean-Jacques | 10/10 | 21.000 € |
| PETERS Jacques | 10/10 | 21.000 € |
| MASTROSTEFANO Cléonice | 7/7 | 14.500 € |
| WAGNER Laurent | 9/10 | 19.500 € |
| WAGNER Caroline | 10/10 | 21.000 € |
| WAGNER Valérie | 10/10 | 22.000 € |

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

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

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

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

COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

WEB n'est pas légalement tenue de constituer un Comité de nomination ou de rémunération étant donné qu'elle remplit deux des trois critères d'exclusion repris par la Loi, et ne constitue dès lors pas de tel comité. Au 31 décembre 2023, les fonctions du Comité de

nomination et de rémunération sont, conformément à la loi, exercées par le Conseil d'administration, dont la rémunération est indiquée ci-avant.

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

² Monsieur Claude DESSEILLE a exercé les fonctions de Président du Conseil d'administration jusqu'à son décès en date du 30-06-2023.

³ Monsieur Daniel WEEKERS a été nommé en tant qu'Administrateur non indépendant non exécutif en date du 11-10-2023. Il a été nommé Président du Conseil d'administration en date du 26-10-2023.

COMITÉ D'AUDIT

Politique de rémunération

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

La rémunération des membres du Comité d'audit se compose de jetons de présence de 1.500 € par réunion.¹ Le Président perçoit en outre une rémunération annuelle fixe de 15.000 €.

Montant des rémunérations pour la période sous revue

| | COMITÉ D'AUDIT | RÉMUNÉRATION BRUTE |
|------------------------|----------------|--------------------|
| WEEKERS Daniel | 1/1 | 6.500 € |
| PETERS Jacques | 3/3 | 14.500 € |
| CLOQUET Jean-Jacques | 2/3 | 3.000 € |
| MASTROSTEFANO Cléonice | 2/2 | 3.000 € |

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

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

Contrôle interne

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

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

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

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

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

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

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

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

FONCTION D'AUDIT INTERNE

La personne responsable de l'Audit interne au sein de la Société est Monsieur Jean-Jacques CLOQUET pour une durée indéterminée.

Définition et objet

De manière générale, l'audit interne a pour objet d'examiner et d'évaluer le bon fonctionnement, l'efficacité et l'efficience du contrôle interne et des fonctions de Compliance et de gestion des risques.

L'audit interne est une activité indépendante et objective qui donne à une organisation une assurance sur le degré de maîtrise de ses opérations, lui apporte ses conseils pour les améliorer et contribue à créer de la valeur ajoutée. Il aide cette organisation à atteindre ses objectifs en évaluant, par une approche systématique et méthodique, ses processus de management des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise, et en faisant des propositions pour renforcer leur efficacité.

Chaque activité de la Société entre dans le champ d'investigation de l'audit interne.

Reporting et contrôle

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

Responsabilités

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

- mise en œuvre du programme annuel, y compris, le cas échéant, toute tâche ou projet spécial requis par le Comité d'audit, les Dirigeants effectifs ou le Conseil d'administration ;
- rédaction de rapports résumant les résultats des activités d'audit interne et la réalisation du programme annuel ;
- communication au Comité d'audit des informations, tendances émergentes et développements dans le domaine des pratiques d'audit interne et recommandations de révision, si nécessaire, du Règlement de l'audit interne ;
- transmission d'une liste d'objectifs de mesures et résultats importants au Comité d'audit;

Celui-ci a consenti des délégations de pouvoirs à Monsieur Nicolas RENARD (« BDO »), pour une durée d'un an renouvelable.

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

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

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

- vérification du fait que l'audit interne est conforme aux normes et aux meilleures pratiques en matière d'audit interne ;
- professionnalisme dans l'accomplissement des tâches d'audit ;
- préservation de l'intégrité et de l'objectivité.

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

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

FONCTION DE COMPLIANCE

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

Définition et Objet

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

La fonction de Compliance a notamment pour objet de :

- veiller au respect des législations et réglementations applicables à la Société ;
- veiller au respect de la Charte de gouvernance d'entreprise ;
- veiller à l'établissement et à la diffusion de l'information ;
- identifier et évaluer le risque de Compliance auquel la Société est exposée ;
- veiller au respect des règles en matière de conflits d'intérêts ;

Reporting et contrôle

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

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

FONCTION DE GESTIONNAIRE DES RISQUES

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

Définition et Objet

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

- caractériser avec les Dirigeants effectifs le profil de risque de la Société ;
- définir la politique et la stratégie pour la gestion des risques ;
- concevoir et de déployer les processus de gestion des risques ;
- identifier, selon les processus définis avec les Dirigeants effectifs, les risques auxquels la Société est exposée ;
- évaluer l'impact des risques identifiés en termes financier, opérationnel, de conformité et de réputation ;
- évaluer le degré de maîtrise de la Société par rapport aux risques identifiés ;
- proposer aux Dirigeants effectifs une réponse adéquate et conforme au profil de risque ;

- veiller au respect des règles en matière de politique d'intégrité ;
- veiller à assurer le respect des règles en matière d'abus de marché et notamment des procédures mises en place par la Société en matière de prévention des abus de marché, telles que décrites dans le Code de conduite de la Société ;
- contrôler et évaluer régulièrement si les procédures et les mesures internes concernant la Compliance sont efficaces et adéquates.

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

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

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

- mettre ou faire mettre en œuvre des réponses adaptées aux risques identifiés au travers de politiques, de procédures et/ou de plans d'actions (y compris des plans d'urgence et de continuité des activités) dont l'implémentation incombe aux Dirigeants effectifs ;
- assurer le suivi et veiller au caractère adéquat et opérationnel desdites politiques et procédures ;
- être « Promoteur » principal de la gestion des risques au niveau stratégique et opérationnel ;
- déployer une culture de risque au sein de l'organisation, avec des actions de formation appropriées ;
- fournir un Reporting régulier sur les risques identifiés, les plans d'actions correspondant ainsi que leur mise en œuvre, à l'attention des Dirigeants effectifs, du Comité d'audit et du Conseil d'administration.

Reporting et contrôle

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

- les risques identifiés,
- l'évaluation qui en est faite,
- le type de réponse qui y est apportée,
- les actions qui en découlent,

- le suivi des actions par les Dirigeants effectifs.

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

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

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

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

Identification des conflits potentiels

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

- acquisition d'immeubles ou de sociétés immobilières,
- mise à disposition d'immeubles,

- signature de contrats de services,
- détermination des rémunérations.

Règles préventives des conflits d'intérêts

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

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

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

Dispositions spécifiques à la Société

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

1. Majorité spéciale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Conflits de fonctions

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

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

4. Opérations avec un cadre

La politique ci-dessus s'applique également, mutatis mutandis, aux opérations entre WEB SA et les cadres. Le cadre concerné doit déclarer le conflit d'intérêts au Président du Conseil d'administration. Sa déclaration devra figurer dans le procès-verbal du Conseil d'administration

5. « Corporate opportunities »

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

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

- le Conseil d'administration (auquel s'applique l'Article 7:96 du Code des Sociétés et Associations) charge trois Administrateurs indépendants de préparer le rapport prévu par l'Article 7:97 du Code des Sociétés et Associations (sauf s'il décide de ne pas étudier le dossier) ;
- le Comité d'Administrateurs Indépendants désigne l'Expert indépendant, qui doit être un expert immobilier agréé, un réviseur d'entreprise ou une banque d'affaires ;
- le rapport du Comité d'Administrateurs indépendants assisté de l'Expert indépendant doit préciser, outre les mentions imposées par l'Article 7:97 du Code des Sociétés et Associations, si l'opération envisagée serait réalisée à des conditions normales de marché. Ce rapport est communiqué non seulement au Conseil d'administration mais aussi à la FSMA ;
- le Conseil d'administration doit spécialement motiver sa décision concernant la conformité aux conditions du marché ;
- une copie de la décision du Conseil d'administration est communiquée à la FSMA ;
- une appréciation quant à la fidélité des données doit être rendue par le Commissaire de la Société.

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

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

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

qui devra prendre la décision. Cette opération ne peut être conclue qu'aux conditions normales du marché.

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

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

Une fois le risque identifié, l'Administrateur concerné et le Président du Conseil d'administration ou le CEO examinent ensemble si les procédures de « chinese walls » adoptées au sein de l'entité dont fait partie l'Administrateur concerné permettent de considérer qu'il peut, sans conteste, et sous sa seule responsabilité, assister aux réunions du Conseil d'administration. Au cas où de telles procédures n'auraient pas été mises en place ou au cas où l'Administrateur concerné ou le Conseil d'administration estimerait qu'il est plus judicieux que l'Administrateur concerné s'abstienne, ce dernier se retire du processus

de délibération et de décision : les notes de préparation ne lui sont pas envoyées, il se retire de la réunion du Conseil d'administration lorsque le point y est discuté et ce point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal qui ne lui est pas communiquée.

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

Mentions obligatoires

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

Acquisition d'un ensemble immobilier appartenant à une société liée

Cette opération d'acquisition d'un ensemble commercial appartenant à la SRL Espace 98, une société liée aux actionnaires majoritaires et plus précisément à Monsieur Robert Jean WAGNER, Monsieur Robert Laurent WAGNER et Madame Valérie WAGNER, ces deux derniers étant également Administrateurs de WEPS SA, Administrateur unique de la Société et Monsieur Robert Laurent WAGNER étant également Dirigeant effectif de la Société, avait déjà été étudiée lors de l'exercice précédent.

Pour rappel, conformément à sa Charte de Gouvernance d'Entreprise, la Société a adopté des règles de conflits d'intérêts qui s'ajoutent aux règles légales du fait que plusieurs membres de la Famille majoritaire, Actionnaires de la Société ou Administrateurs de son Administrateur unique, ont directement ou indirectement une participation dans la société vendeuse et/ou sont Administrateur de la société qui la contrôle, les règles prévues aux articles 7:96 et 7:97 du CSA et aux articles 37, 38 et 49 de la loi SIR, ainsi aux points 26 et 27 de la Charte GE, ont été appliquées. Ainsi, les Dirigeants effectifs (à la majorité, compte non tenu des Dirigeants effectifs dans le chef desquels existerait un conflit d'intérêts) avait fait en date du 29 juin 2022 une première proposition écrite motivée au Conseil d'administration de WEPS SA (Administrateur unique de la Société) et l'avait communiquée également à la FSMA.

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

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

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

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

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

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

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

- la Valeur Locative estimée : en effet, l'expert CBRE estime que la VLE (950.665 €) est supérieure aux loyers passants à la date d'expertise (938.228 €) alors que l'expert indépendant KNIGHT FRANK estime la VLE (833.940 €) à un niveau inférieur que celui des loyers passants ; sur ce point, le conseil estime que le niveau des loyers passants en vigueur est conforme au marché locatif, voire légèrement inférieur, et que dès lors la détermination de la VLE de l'expert CBRE paraît plus réaliste et conforme aux conditions de marché pour des surfaces comparables dans un environnement comparable. L'expert KNIGHT FRANK relève d'ailleurs dans son analyse de marché des loyers supérieurs au bien étudié.
- le taux de capitalisation utilisé : en effet, l'expert CBRE utilise un taux de capitalisation de 6,10% alors que l'expert indépendant KNIGHT FRANK utilise un taux de capitalisation de 6,35%. Les membres du conseil relèvent que l'expert KNIGHT FRANK a impacté négativement le bien étudié compte tenu de l'affectation autorisée par le permis socio-économique. Toutefois, le conseil estime que le mix commercial autorisé est équilibré comme le souligne l'expert CBRE. Par ailleurs, compte tenu de la résilience du commerce de périphérie, le taux de capitalisation utilisé par CBRE semble plus réaliste et en phase avec le marché tenant compte également du fait que le bien étudié est de construction récente et bénéficie d'une bonne localisation. De surcroît, l'expert KNIGHT FRANK fait état dans son rapport d'un rendement pour les actifs « out of town » de 5,75%.

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

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

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

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

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

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

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

Règles préventives des abus de marchés

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

- aux membres de l'organe d'administration de l'Administrateur unique de WEB SA ;
- aux responsables de haut niveau qui, sans être membres de l'organe visé supra, disposent d'un accès régulier à des informations privilégiées concernant directement ou indirectement

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

Le Conseil d'administration du 12 juin 2023 a décidé que l'opération serait finalement traitée sous la forme d'une cession d'universalité.

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

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

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

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

La FSMA et le Commissaire ont été informés.

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

la Société et du pouvoir de prendre des décisions de gestion concernant l'évolution future et la stratégie d'entreprise de la Société « Les Dirigeants » ;

- aux personnes susceptibles de disposer d'informations privilégiées en raison de leur implication dans la préparation d'une opération déterminée.

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

Le Code de conduite prévoit également les règles suivantes :

- notification interne :
 - les personnes désignées (Dirigeants, membres du personnel et toute personne appelée à recevoir des informations privilégiées) ayant l'intention de réaliser des transactions portant sur des actions de WEB SA doivent par écrit (fax, courrier, e-mail) en aviser au préalable, soit au moins 48 heures avant la réalisation de la transaction, le Compliance Officer de WEB SA ;
 - si le Compliance Officer de WEB SA a l'intention de réaliser des transactions portant sur des actions, il doit également en aviser au préalable (au moins 48 heures avant la réalisation de la transaction) et par écrit (fax, courrier, e-mail), le Président du Conseil d'administration ;

Informations privilégiées

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

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

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

- la publication immédiate est susceptible de porter atteinte aux intérêts légitimes de l'émetteur ;
- le retard de la publication n'est pas susceptible d'induire le public en erreur ;
- l'émetteur est en mesure d'assurer la confidentialité de ladite information. Lorsque l'émetteur a différé la publication d'une information privilégiée, il informe par écrit la FSMA immédiatement après la publication de l'information.

Liste d'initiés

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

Le Compliance Officer prend toutes les mesures raisonnables pour s'assurer que les personnes figurant sur la liste d'initiés reconnaissent par écrit les obligations légales et

Périodes fermées et d'interdiction

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

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

- l'avis écrit doit détailler la nature de l'action et de la transaction envisagée, la quantité concernée et la date envisagée de la transaction ;
- notification à la FSMA: les personnes désignées doivent notifier toute transaction effectuée pour leur compte propre et se rapportant aux instruments financiers de la Société au plus tard dans un délai de trois jours ouvrables après la date de la transaction, au moyen d'une notification en ligne via l'application disponible sur le site internet de la FSMA. Ces transactions seront ensuite publiées sur le site internet de la FSMA ;
- mise en place de périodes au cours desquelles l'exécution de transactions en bourse sur les actions de WEB SA n'est pas autorisée (« périodes fermées et d'interdiction ») ;
- tenue d'une liste d'initiés.

Les personnes possédant des informations privilégiées doivent s'abstenir de :

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

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

réglementaires qui en découlent et aient connaissance des sanctions applicables en cas d'opération d'initié ou de divulgation illicite d'information privilégiée.

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

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

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

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

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

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

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

WEB SA s'attache à maintenir en son équipe des relations humaines harmonieuses guidées par les principes d'éthique professionnelle. Elle veille à respecter les droits de ses collaborateurs avec le souci du dialogue constructif fondé sur la confiance. Elle veille

également à ce que toutes les personnes travaillant en son sein agissent conformément à la déontologie et aux principes de bonne conduite des affaires et aux principes énoncés par la Charte.

Tout collaborateur doit éviter de se trouver dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et l'intérêt des actionnaires de WEB SA, notamment dans le cadre des relations avec les clients, entrepreneurs, fournisseurs et autres tiers. À cet égard, il s'interdit d'accepter toute rémunération ou avantage personnel (cadeau, invitation...) n'entrant pas dans le cadre de pratiques courantes de cadeaux de fin d'année de faible valeur et il s'interdit également de donner à ces tiers ou à tout membre d'une autorité publique quelque avantage que ce soit (somme d'argent, cadeau...).

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

Recherches et développement

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

Évènements post clôture

- Bien que WEB ne soit légalement pas tenue de constituer un Comité de nomination ou de rémunération étant donné qu'elle remplit deux des trois critères d'exclusion légaux, le Conseil d'administration réuni le 04 janvier 2024 a procédé à la création d'un Comité de Nomination et de Rémunération dans le cadre de son mandat d'Administrateur unique de WEB. Celui-ci est composé de 3 membres dont Monsieur Daniel WEEKERS, Président, et comme autres membres Monsieur Jacques PETERS et Monsieur Jean-Jacques CLOQUET. Les missions et le fonctionnement de ce comité ont été définis dans un règlement consultable sur le site internet de la Société.
- En date du 19 février 2024, WEB a signé un compromis de vente soumis à diverses conditions suspensives pour la vente d'une partie de son complexe commercial sis rue neuve chaussée à Péruwelz.
- **Projet de fusions par absorption des sociétés SA Le Beau Bien et SA Grafimmo, Sociétés liées**

Ces opérations impliquent des sociétés liées à plusieurs membres de la Famille majoritaire, soit Monsieur Robert-Jean WAGNER, Monsieur Robert-Laurent WAGNER et

Madame Valérie WAGNER, ces deux derniers étant également Administrateurs de WEPS SA, Administrateur unique de la Société et Monsieur Robert Laurent WAGNER étant également Dirigeant effectif de la Société.

Pour rappel, conformément à sa Charte de Gouvernance d'Entreprise, la Société a adopté des règles de conflits d'intérêts qui s'ajoutent aux règles légales du fait que plusieurs membres de la Famille majoritaire, Actionnaires de la Société ou Administrateurs de son Administrateur unique, ont directement ou indirectement une participation dans la société venderesse et/ou sont Administrateur de la société qui la contrôle, les règles prévues aux articles 7:96 et 7:97 du CSA et aux articles 37, 38 et 49 de la loi SIR, ainsi aux points 26 et 27 de la Charte GE, ont été appliquées.

Le conseil d'administration du 26 octobre 2023 a donc nommé trois Administrateurs indépendants chargé de préparer l'avis écrit prévu par ledit article.

La FSMA et le Commissaire ont été informés.

En date du 07 février 2024, les Dirigeants effectifs (à la majorité, compte non tenu des Dirigeants effectifs dans le chef desquels existerait un conflit d'intérêts) ont fait une première proposition écrite motivée au Conseil d'administration de WEPS SA (Administrateur unique de la Société) et l'ont communiquée également à la FSMA.

En date du 21 février 2024, une mise à jour de cette proposition tenant compte des comptes prévisionnels de Le Beau Bien et Grafimmo au 23 avril 2024 alors que la proposition initiale était fondée sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2023 a été transmise au Conseil d'administration de WEPS SA (Administrateur unique de ma Société) ainsi qu'à la FSMA et au Commissaire.

Le Conseil d'administration du 21 février 2024 a pris connaissance des travaux de due diligence, de la mise à jour de la proposition de la Direction effective et a mandaté le Président pour négocier le protocole de fusion, le rapport d'échange.

En date du 26 février 2024, le Comité d'administrateurs indépendants, assisté par un expert indépendant (Tandem capital) a rédigé son avis écrit circonstancié et motivé.

Le Conseil d'administration du 26 février 2024 a pris connaissance du résultat des négociations avec les Actionnaires et les Bénéficiaires ultimes des Sociétés à absorber, et de l'avis circonstancié du Comité des Administrateurs indépendants. Le Conseil d'administration a constaté que les rapports d'échange convenus dans le cadre des négociations, soit 22,159 actions de la Société contre une action Le Beau Bien et 159,992 actions de la Société contre une action Grafimmo sont légèrement moins favorables pour la Société que ceux qui ressortaient de la proposition des Dirigeants effectifs telle que mise à jour (21,806 actions de la Société contre une action Le Beau Bien et 157,443 actions de la Société contre une action Grafimmo).

Le Conseil d'administration a estimé que cette différence peut s'expliquer par le fait que la proposition des Dirigeants effectifs, telle que mise à jour, a été faite de manière unilatérale par ceux-ci, tandis que les rapports d'échange convenus l'ont été à l'issue de négociations et qu'ils restent fort proches de ceux proposés par les Dirigeants effectifs. Ils considèrent que ces rapports d'échange ne remettent pas en question l'intérêt que présentent les Fusions Envisagées pour la Société.

Le Conseil d'administration a constaté également que les rapports d'échange convenus dans le cadre des négociations sont plus favorables à la Société que les rapports d'échange calculés par le Comité des Administrateurs indépendants assistés par l'expert indépendant (respectivement 22,524 actions de la Société contre une action Le Beau Bien et 162,625 actions de la Société contre une action Grafimmo), et auxquels celui-ci considère que les Fusions Envisagées sont dans l'intérêt de la Société.

Les articles 7 :96 et 7 :97 du CSA ont été scrupuleusement respectés.

Lors de cette réunion, le Conseil d'administration approuvé le protocole de fusion et les projets communs de fusion avec les sociétés Le beau Bien et Grafimmo.

Les projets de fusion ont été déposés au greffe du tribunal de commerce de Charleroi en date du 4 mars 2024.

- À la date d'approbation des comptes, à la connaissance de la Direction, aucun événement postérieur à la date de clôture n'a eu lieu qui pourrait avoir une incidence significative sur les états financiers établis au 31 décembre 2023.

40

Filiale

Au 31 décembre 2023, la Société ne détient aucune filiale.

Augmentation de capital par apport en nature

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

Diversification des placements en valeurs mobilières

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



→ Site 08 à Courcelles - rue de la Glacerie 12 - 33.378 m² bâtis - Logistique

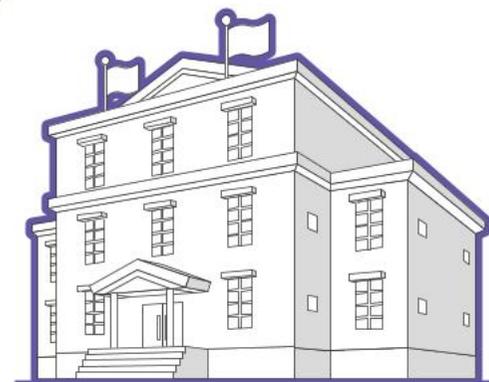
FACTEURS DE RISQUES

42

Dans ce chapitre, pour chaque risque auquel WEB SA est confrontée, est décrit l'impact potentiel des risques identifiés. Si certains de ces risques venaient à se réaliser, il est probable que les résultats de WEB SA seraient affectés négativement.

La liste des risques est basée sur des informations connues au moment de la rédaction du présent Rapport financier annuel. D'autres risques inconnus, peu probables, non spécifiques ou dont la réalisation n'est pas susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, ses activités et sa situation financière peuvent exister.

→ Site 51 à Allieur - rue Deponthière - 5.243 m² bâtis - Bureaux



I. Risques stratégiques¹

1.1. Gestion du portefeuille d'immeubles de placement - Concentration

Description

- Aucune opération effectuée par la SIR ne peut avoir pour effet que plus de 20% de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier, d'augmenter davantage cette proportion, si elle est déjà supérieure à 20 %, quelle que soit dans ce dernier cas la cause du dépassement initial de ce pourcentage. (Art 30 Loi SIR).
- Au 31-12-2023, actifs détenus en vue de la vente inclus, la juste valeur des immeubles de placement actifs immobiliers constituant le plus important ensemble du portefeuille tel que repris dans les États financiers de la Société au 31-12-2023 représente 17,03% ; il s'agit du site de City Nord² à Gosselies. Le locataire le plus important représente 4,93%.

Impact

- Limitation légale de la capacité d'emprunt en raison d'un taux de concentration de plus de 20% de ses actifs consolidés dans des biens immobiliers formant un seul ensemble immobilier.
- Diversification n'assurant pas une répartition adéquate des risques en termes d'actifs immobiliers au sens de l'Article 29 de la Loi SIR.

Mesures et facteurs d'atténuation

- Globalement, les diversifications (géographiques et sectorielles) des actifs du portefeuille représentent un objectif rencontré depuis septembre 2015.
- La juste valeur des immeubles de placement est ainsi passée de 198.905 k€ au 30-09-2015 à 317.234 k€ au 31-12-2023.
- Chaque élargissement du périmètre de la Société est soumis à une évaluation préalable par ses organes.

1.2. Risque lié au financement

Description

- WEB SA est exposée au risque lié à la limite des sources des financements disponibles (sous forme de fonds propres ou de dettes bancaires).
- L'accès au financement et son coût dépendront de plus en plus des éléments ESG (Environnement, Social, Gouvernance), donc de la performance de ses biens immobiliers en termes d'aspects environnementaux, mais aussi de la qualité de gestion des aspects sociaux et de la bonne gouvernance, le tout mesuré et audité sur la base de cadres de reporting internationaux et de consignes régionales.
- L'attractivité dépend de la capacité du WEB à afficher des résultats financiers solides autant qu'un score ESG suffisant.
- WEB SA se rapproche de la limite supérieure des crédits que les banques belges sont prêtes actuellement à prêter au secteur immobilier Retail.
- WEB SA, en tant qu'opérateur national, évolue dans un contexte financier mondialisé rendu plus incertain en raison de la guerre en Ukraine.
- WEB SA a opéré en 2023 dans un contexte de taux d'intérêts haussiers tant à court terme, qu'à 10 ans, pouvant amener les banques à plus de prudence tant dans l'octroi de nouveaux crédits, que dans le renouvellement de crédits échus. (Voir aussi 4.3. Risque de volatilité des taux d'intérêt).
- WEB SA est exposée au risque de liquidité lié au renouvellement de ses financements arrivant à échéance, ou à la non-obtention de crédit complémentaire nécessaire au respect

de ses engagements. La Société pourrait également être exposée à ce risque dans le cadre de la résiliation de ses contrats de financement.

Impact

- Absence/ralentissement de la croissance par acquisition.
- Revente, à un moment non propice dans leur cycle de vie, d'immeuble de placement rentable.
- Restriction sur la politique d'investissement en modernisation du parc immobilier existant.
- Diminution du pay out ratio afin d'augmenter la capacité d'autofinancement.
- Annulation/résiliation des conventions de crédit, ou obligation de remboursement anticipé.
- Augmentation du coût des financements bancaires détériorant à due concurrence le Résultat distribuable.

| Exercice | 2022 | 2023 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Endettement bancaire | 135.279 k€ | 150.753 k€ |
| Crédits à renouveler à moins de 1 an | 28.827 k€ | 19.580 k€ |
| Crédits à renouveler dans les 5 ans | 106.452 k€ | 77.587 k€ |
| Crédits à renouveler à plus de 5 ans | - | 17.650 k€ |
| Ratio d'endettement | 45,13% | 47,52% |

43

¹ Chiffres au 31-12-2023
² sites 13 et 34

Mesures et facteurs d'atténuation

- Rechercher d'autres sources de financement potentiellement à plus long terme via des augmentations de capital.
- Prise en compte de la réglementation ESG et des relations avec les stakeholders dans un cadre normatif de transition.
- Maintien d'une politique financière et d'endettement prudente reposant sur :
 - un taux d'endettement strictement inférieur à 50% ;
 - un travail constant sur la maturité de la dette, dans les limites de ce que les institutions financières offrent ;

1.3. Risque de non-croissance

Description

- Risque de croissance insuffisante ou nulle due à des éléments exogènes à la SIR (pandémie, guerre, inflation...) ou à l'état du marché immobilier.
- Risque de croissance insuffisante ou nulle due à des éléments endogènes à la SIR (voir 1.2. Risque lié au financement).

Impact

- Si la prudence des partenaires financiers (banques) et le manque d'intérêt sur le marché des capitaux devaient être avérés, l'entreprise se verrait confrontée à une majoration des marges commerciales des banques lors des renouvellements de ses lignes de crédits ce qui diminuerait le résultat distribuable.
- Une croissance insuffisante pourrait aussi entraîner une stagnation des revenus qui si elle se double d'une croissance supérieure des coûts, altérerait le rendement de la SIR.

- une interaction permanente avec les institutions financières nationales, concurrentes ;
- la gestion du besoin en fonds de roulement afin d'optimiser sa trésorerie et de diminuer le recours au financement bancaire à court terme.
- Suivi opérationnel du budget annuel et des forecasts trimestriels de trésorerie afin de piloter le besoin de financement à court terme à raison de la génération concomitante de cash-flow opérationnels.
- Durée moyenne des crédits à plus de 1 an de 3,9 années.
- Réserve de crédits bancaires disponibles de 19,7 M€.

| Exercice | 2022 | 2023 |
|--|-------|-------|
| Taux de financement (IRS, CAP de taux et Collar inclus) ¹ | 1,82% | 2,96% |

Mesures et facteurs d'atténuation

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

44

1.4. Continuité opérationnelle - Dépendance vis-à-vis de personnes clés

Description

- Risques dus au fait que l'organisation dont la taille humaine, adaptée à son objet et soucieuse de la maîtrise de ses frais opérationnels n'a pas, ou peu, de back-up pour les fonctions clés.
- Risque que le personnel responsable de la gestion et du contrôle d'une organisation, ou d'un processus métier, ne possède pas les connaissances, les compétences et l'expérience requises pour garantir que les objectifs de WEB SA sont atteints et que les risques significatifs sont réduits à un niveau acceptable.
- Risque d'exigences de performance qui pourraient inviter le personnel à agir d'une manière incompatible avec les objectifs commerciaux, la stratégie, les normes, l'éthique et autres pratiques prudentielles de l'entreprise.
- Risque de non-rétention des personnes clés en raison d'une politique de rémunération inférieure au marché à responsabilités équivalentes.

Impact

- Déstabilisation de l'organisation interne par manque de continuité dans les activités opérationnelles de la Société.
- Impact négatif, à court et moyen terme, sur la capacité opérationnelle.
- Perte de membres clés du personnel.
- Perte de compétence et d'expérience.

| NOMBRE | 31-12-2022 | 31-12-2023 |
|----------------------------|------------|------------|
| Employés | 9 | 9 |
| Indépendants | 5 | 5 |
| Total (WEB et WEPS) | 14 | 14 |

¹ Taux de financement, voir Note 34 des Etats financiers

Mesures et facteurs d'atténuation

- La taille d'entreprise de WEB SA permet un partage soutenu des connaissances et des informations. Les membres du management seraient dès lors capables de se substituer efficacement, l'un à l'autre pour une période de courte durée, en cas de besoin sauf compétence verticale propre aux métiers.
- Par rapport au marché dans lequel se trouve WEB SA, des solutions externes existent puisqu'il n'y a pas de secret de fabrication lié au métier, ni développé par WEB SA.
- Selon le degré de technicité de la fonction des profils sont plus ou moins aisément disponibles et accessibles sur le marché.

1.5. Systèmes d'information - IT/Cybersecurity

Description

- Risque que les technologies utilisées dans l'entreprise ne fonctionnent pas comme prévu, compromettent l'intégrité et la fiabilité des données et des informations, exposent des actifs importants à une perte potentielle ou à une mauvaise utilisation, ou exposent la capacité de l'entreprise à maintenir le fonctionnement de processus critiques.
- Risque lié à la défaillance des systèmes d'information et à la cybercriminalité pouvant compromettre l'intégrité des données et la continuité des activités.

Impact

- Un coût de restauration dû à la perte d'informations.
- Une entrave momentanée du bon fonctionnement de l'un ou l'autre, ou de l'ensemble des départements de l'Entreprise.
- Une information non sécurisée ou potentiellement non fiable.
- Des traitements manuels importants et une majoration des coûts y liés.
- Une publication tardive d'informations périodiques compromettant le bon fonctionnement du marché concernant les titres de l'émetteur.

1.6. Réputation et relations avec les Tierces parties

Description

- Risque de réputation vis-à-vis des parties prenantes (locataires actuels et potentiels, résidents locaux, pouvoirs publics, investisseurs actuels et potentiels, analystes financiers et autres, fournisseurs, collaborateurs internes, etc.). La réputation est influencée par les informations diffusées par les médias et sur les réseaux sociaux.

Impact

- Risque lié à une baisse de confiance qui diminuerait la capacité intrinsèque de WEB SA à réaliser ses objectifs, préserver sa valeur, lever efficacement des capitaux ou accéder à des sources de financement bancaire de manière concurrentielle, etc.

- La structure administrative et financière en place est capable d'assurer au quotidien la continuité opérationnelle des activités générales.
- Le progiciel (ERP) permet également une portabilité accrue de l'information et des processus entre collaborateurs de la même compétence.
- Un successory planning a été présenté et approuvé par le Conseil d'administration en ce qui concerne le remplacement à court et moyen termes des Dirigeants effectifs et des Managers.
- Un benchmark relatif à la politique de rémunération de la Société envers ses dirigeants a été effectué par un cabinet international indépendant.

Mesures et facteurs d'atténuation

- Dès 2017, WEB SA a pris toutes les mesures informatiques nécessaires et adaptées tant à la nature et à la taille de ses opérations afin de supporter et de sécuriser sa croissance, ainsi que pérenniser les données de l'entreprise.
- 2017: externalisation dans le data center de Proximus de l'ensemble des données numériques de la Société avec sauvegarde permanente.
- 2018: mise en production d'un ERP performant et évolutif.
- 2018: validation du système et des données par l'auditeur interne BDO.
- 2018: souscription d'un contrat de services garantissant un redémarrage dans un délai de 4 heures.
- Dès novembre 2019, des contacts ont été noués avec un provider IT international afin de s'assurer de la publication dans les délais du rapport financier au format ESEF requis.
- 2020: implémentation du module bon de commande de l'ERP afin de sécuriser la gestion des opérations du service en charge du facility management
- Un audit interne «Cybersecurity» a été réalisé en 2021 à la demande du Conseil d'administration.
- 2023: migration informatique vers la dernière version de l'ERP et digitalisation des paiements.
- 2023: programmation d'un audit de sécurité informatique durant le 1^{er} semestre 2024.
- 2023: programmation par l'Audit interne d'un test de hacking pour 2024.

- Risque que les investisseurs actuels et potentiels ne comprennent pas, ou plus, l'entreprise et ses principaux messages et stratégies.

Mesures et facteurs d'atténuation

- Participation à des tours de table.
- Augmenter la fréquence de la communication externe.
- Veiller à la pertinence de la communication externe.
- Veiller à la bonne gouvernance et au respect de la charte de gouvernance par toutes les parties prenantes afin de ne pas entacher la bonne réputation de l'entreprise.

2. Risques opérationnels

2.1. Risque loyer / Vide locatif

Description

- Risque de vacance accrue suite à l'évolution de l'offre et de la demande sur le marché ;
- Suite à la crise Ukrainienne qui a emboîté le pas au Covid et leurs impacts négatifs sur le commerce, risque potentiel de renégociation des baux en cours en raison de la répercussion de ces crises sur la conjoncture économique. Ce risque pourrait être aggravé par la pression économique exercée sur les locataires dans le contexte actuel d'une inflation forte (indexation des loyers) et d'une augmentation significative des coûts de l'énergie ;
- Risque de défaillance des locataires/exploitants et perte consécutive de revenus locatifs.

Impact

- De manière globale le risque potentiel lié aux locataires peut s'exprimer sous différentes formes :
 - perte de revenus locatifs (insolvabilité, etc.),
 - gratuité locative,
 - notes de crédit,
 - détérioration du taux d'occupation,
 - baisse éventuelle des loyers,
 - frais commerciaux à exposer pour procéder à la relocation,
 - baisse de la juste valeur du portefeuille (voir risque «Évolution de la juste valeur des immeubles de placement»).

| Variations | Impact d'une variation de + 1% et de -1% exprimé par rapport à la VLE ¹ | |
|--|--|------------|
| Résultat net (2023) | + 2.554 k€ | - 2.569 k€ |
| Valeur intrinsèque d'une action (2023) | + 0,81€ | - 0,81€ |
| Ratio d'endettement (2023) | - 0,37% | + 0,39% |

| Exercice | 2022 | 2023 |
|--|------------------------|------------------------|
| Taux d'occupation | 97,03% | 96,54% |
| Locataire le + important en% des loyers ² | Ikanbi Belgium = 5,47% | Ikanbi Belgium = 5,26% |
| Gratuités locatives en % des loyers ² | 0,67% | 0,50% |

Mesures et facteurs d'atténuation

- Certains aspects exogènes (effets aléatoires d'une crise économique, d'une délocalisation d'une chaîne de magasins, d'une fermeture, etc.) de ce risque rendent la maîtrise effective inférieure à la maîtrise procédurale correcte.
- Le type d'immobilier commercial proposé par WEB SA (parc Retail à ciel ouvert en périphérie des grandes villes) pratique des niveaux de loyers au m² comparativement plus bas que les centres villes pour ses locataires et connaît des niveaux de rendement élevés dans ses valorisations ; ce type d'immobilier est dès lors moins fortement impacté dans un contexte d'inflation et de taux d'intérêt en augmentation significative.
- La diversification accrue du parc locatif répartit non proportionnellement le risque potentiel sur environ 320 contrats de location, parmi lesquels les 5 plus importants en montant représentent ensemble un revenu locatif de 14,44% du total.
- Des actions sont systématiquement prises pour palier, dans la mesure du possible, à la problématique du vide locatif, il en résulte un taux d'occupation économique de 96,54% au 31-12-2023 :
 - screening préventif du parc locatif et prise d'information sur le locataire (contacts personnels),
 - recherche de locataires et examen du cycle de vie en cas de cession potentielle,
 - analyse financière des candidats-locataires,
 - étalement des paiements pour les locataires en difficulté,
 - gratuité locative,
 - révision du loyer,
 - recherche par des agents immobiliers chargés de la location,
 - paiements contractuellement anticipatifs des loyers,
 - prix concurrentiel du m²,
 - insertion dans le bail, si possible et nécessaire, d'une garantie personnelle du gérant,
 - check ageing périodique par le property management assisté par le département financier des éventuels retards de paiement,
 - garanties locatives généralement constituées ou versées,
 - de nombreux locataires sont des enseignes de renom, ce qui représente une certaine sûreté financière.
- Le Conseil d'administration a en outre examiné l'impact, à court et moyen termes, de l'e-commerce sur ses investissements de type Retail. Il n'en ressort actuellement aucun risque imminent direct et important. Toutefois, la Société reste vigilante quant à ce risque.

¹ La VLE est la Valeur Locative Estimée par l'Expert Immobilier Indépendant.

² Loyer: voir compte de résultats, Rubrique I.A. Loyers et I.C. Gratuités locatives dans les Etats financiers

2.2. Sinistres & Assurances

Description

- Risque de survenance d'un sinistre majeur affectant l'un ou l'autre de ses immeubles.
- Risque de pertes financières en raison d'une police d'assurance inadéquate.
- Risque de couvertures d'assurances incohérentes des immeubles/sites.

Impact

- Coûts de remise en état.
- Résolution du bail par perte de son objet.
- Réduction du résultat d'exploitation du portefeuille.

Mesures et facteurs d'atténuation

- Face à ce risque WEB SA s'est dotée d'un ensemble de mesures visant à protéger son patrimoine et ses revenus d'exploitation :

- l'ensemble des actifs de WEB SA est couvert par des assurances « valeur à neuf » revues périodiquement ;
- les assurances couvrent le contenant, et le cas échéant le contenu et la perte d'exploitation ;
- un courrier circulaire est envoyé aux locataires demandant toutes les informations concernant la protection incendie, ainsi que les autres attestations y relatives ;
- une clause d'abandon de recours est incluse dans la plupart des baux : dans l'hypothèse où les locataires ne seraient pas assurés, WEB SA serait indemnisée pour le bien immobilier ;
- pour certains sites (Rhode-Saint-Genèse), la police couvre le bien, le contenu et le risque locatif. Le tout est ensuite rechargé aux locataires ;
- En termes de perte d'exploitation :
 - tous les bâtiments sont assurés ;
 - les loyers, charges et précomptes sont payés jusqu'à la remise en état pour exploitation.

2.3. Gestion du portefeuille d'immeubles de placement

Description

- Risque que la qualité perçue des immeubles, leur niveau de sécurité et le programme d'entretien affectent le potentiel locatif et la valorisation des immeubles.
- Risque de dégradation des immeubles à la suite de l'usure et risque d'obsolescence.
- Risque de coûts importants engendrés par la transformation du parc d'immeubles, qui à périmètre constant engendreraient une perte de rendement locatif, ainsi que d'importants coûts de financements, contribuant à diminuer le revenu distribuable de la Société.
- Toute transformation comporte un risque financier inhérent soit à sa non-réalisation selon les perspectives de l'Entreprise, soit propre aux sous-traitants.
- Transformation d'un immeuble dont le potentiel locatif est inférieur aux attentes.

Impact

- Risque de vacance locative.
- Risque de coûts d'entretiens imprévus.
- Coûts de transformations/de gros entretiens supérieurs aux plannings financiers acceptés et altérant le rendement sur loyer potentiel.
- Dépassement des délais de transformations escomptés prolongeant un vide locatif.
- Les coûts de l'Entreprise en matière d'entretien et de réparation pourraient affecter son résultat net.
- La bonne réputation de la SIR auprès de l'une ou l'autre des enseignes clientes pourrait être entachée.
- Projets de transformations retardés par l'obtention d'un permis/d'une autorisation engendrant un impact financier difficile à prévoir puisqu'il dépend de la réalisation d'un événement futur fortuit.

Mesures et facteurs d'atténuation

- Analyse financière des sous-traitants¹
- WEB SA dispose d'une structure technique et administrative interne permettant de piloter les activités sous-traitées :
 - demande d'autorisation administrative,
 - contrats clairs avec les sous-traitants (prix, pénalités de retards...),
 - gestion de projet (surveillance, approbations...),
 - garanties/engagement des sous-traitants,
 - processus d'appel d'offres.
- Arbitrage du cycle de vie des immeubles avec cessions des immeubles considérées comme obsolètes.
- Investissements sous forme de CAPEX dans la rénovation des immeubles considérant autant que possible une amélioration des éléments énergétiques lors de remplacement de toitures, de coupoles et de châssis.

| Exercices | 2021 | 2022 | 2023 |
|--|----------|----------|----------|
| Dépenses capitalisées (hors récupération de TVA) | 3.425 k€ | 4.640 k€ | 3.604 k€ |
| Dépenses de grosses réparations | 2.180 k€ | 1.599 k€ | 1.768 k€ |
| Dépenses de grosses réparations (% de la juste valeur des immeubles disponibles à la location) | 0,72% | 0,53 % | 0,56% |

¹ Art. 30bis de la Loi du 27 juin 1969, modifié par l'art. 45 de la Loi portant des dispositions diverses en matière sociale du 21 décembre 2018 (MB du 17/01/2019)

2.4. Autorisations administratives

Description

- 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 au niveau urbanistique, environnemental, social et économique.

Impact

- Délais reportant l'exécution des travaux ou la prise en cours du bail et engendrant une perte financière pour l'entreprise.
- Risque de ne pas obtenir le permis de construire sollicité.
- L'ensemble de ces risques avérés auraient pour conséquence de retarder le développement prévu de l'Entreprise et de diminuer dans une certaine proportion et pour un certain temps son rendement alors qu'un ensemble de dépenses y relatives auraient été exposées en ce compris, le cas échéant, une commission de non utilisation de la ligne de crédit bancaire contractée en vue de financer le projet

Mesures et facteurs d'atténuation

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

48



2.5. Système de contrôle interne

Description

- Un système de contrôle interne non adéquat, celui-ci englobe l'ensemble des politiques, procédures et mécanismes mis en place pour assurer la fiabilité des informations financières, la conformité aux lois et réglementations, ainsi que la protection des actifs. Il vise à minimiser les risques opérationnels, financiers et de conformité en établissant des mécanismes de surveillance, de reporting et d'évaluation des performances. Enfin, le contrôle interne favorise une gestion efficace en identifiant et en atténuant les risques potentiels, renforçant ainsi la transparence et la responsabilité au sein de l'organisation.

Impact

- Sa défaillance peut empêcher les parties concernées (Auditeur interne, Compliance officer, Risk officer, Direction effective, Comité d'audit, conseil d'administration) d'exercer en pleine conscience leur mission, ce qui serait de nature à mettre en péril l'efficacité de l'organisation.

Mesures et facteurs d'atténuation

- WEB SA s'est dotée d'une structure interne destinée à diminuer ce risque, à savoir :
 - un Audit interne dirigé par un Administrateur indépendant qui pilote le plan d'audit annuel de la Société exécuté par la Société BDO tel qu'approuvé préalablement par le Comité d'Audit. Le résultat est présenté par ce dernier au Comité d'Audit après examen de la Direction effective ;
 - un Comité d'audit composé de 3 administrateurs indépendants qui examinent périodiquement :
 - le rapport de l'Auditeur interne,
 - le rapport du Risk manager,
 - les budgets opérationnels et d'investissements annuels et leur revue trimestrielle,
 - le rapport financier annuel avant soumission au Conseil d'Administration,
 - le rapport de révision du reviseur externe y afférent,
 - le rapport financier semestriel avant soumission au Conseil d'Administration,
 - le rapport de révision du reviseur externe y afférent.

3. Risques environnementaux, climatiques et ESG¹

3.1. Pollution et risque environnemental

Description

- Une partie des actifs immobiliers historique de la Société est répartie dans la région carolorégienne.
- Le sous-sol de la région de Charleroi a été abondamment exploité par l'industrie charbonnière et sidérurgique. Il se pourrait que WEB SA détienne des bâtiments situés dans une zone présentant de la pollution.
- Pendant de nombreuses années, l'amiante a été utilisée dans diverses applications mais, depuis le 1^{er} janvier 2005, l'utilisation et la mise sur le marché de produits contenant de l'amiante est totalement interdite, que ce soit en Belgique ou dans l'ensemble de l'union européenne.

Impact

- Limitation ou empêchement de l'accessibilité à la zone touchée engendrant un manque à gagner.
- Détérioration de l'environnement.
- Induction de coûts importants de dépollution.
- Non liquidité du site pollué.
- Impact négatif sur l'image de l'Entreprise.
- La pollution des sols, les remblais industriels sont des sources de risques potentiels tout comme l'existence éventuelle d'une galerie minière.

Mesures et facteurs d'atténuation

- Lors de la mise en route de tout nouveau chantier une étude géotechnique est réalisée en cas de doute.
- Analyse systématique du pouvoir portant du sol avant toute nouvelle construction (étude de sol).
- WEB SA s'assure contractuellement que la responsabilité incombe au preneur dans l'éventualité où son activité comporterait un risque avéré de pollution.

¹ Environmental, Societal & Gouvernance

3.2. Transparence ESG et risque de durabilité

Description

- Risque de transition lié à l'évolution vers une économie plus durable, à émissions nettes nulles, et à la réalisation des objectifs de développement durable. Evolution étroitement liée au renforcement des réglementations, aux progrès techniques et à l'évolution des attentes des parties prenantes.
- Risque lié au manque de visibilité sur les aspects liés à l'ESG qui pourrait avoir un impact sur l'intérêt des actionnaires et/ou des parties prenantes.
- Risque lié à la performance de l'indice ESG de WEB lié et aux objectifs de développement durable (ODD) globaux, ou à des performances spécifiques au niveau du portefeuille (consommation d'énergie, émissions de carbone, certifications de bâtiments verts, etc.)
- Risque perçu comme géographiquement modéré de surexposition des immeubles aux événements climatiques entraînant un impact négatif potentiel sur la valeur du portefeuille ou un impact réel sur les bâtiments/propriétés eux-mêmes.
- Risque de non-correspondance entre le parc immobilier locatif et les exigences incrémentales des grosses enseignes.
- Risque de coûts importants engendrés par la transformation du parc d'immeubles, qui à périmètre constant engendreraient une diminution de rendement locatif, ainsi que d'importants coûts de financements, contribuant à diminuer le revenu distribuable de la Société tout en le pérennisant

Impact

- Risque lié aux Actionnaires institutionnels pour lesquels le score ESG est essentiel pour permettre l'investissement.
- Risque de financement bancaire sanctionnant le manque d'initiative et le mauvais score de la Société par la majoration des taux d'intérêts.
- Lien avec les risques de croissance et de réputation.
- Diminution de la rentabilité de WEB SA.
- Impact potentiel sur la modernisation des bâtiments existants et moindre rendement potentiel pour les nouveaux bâtiments.
- Impact encore mal appréhendé sur la capacité locative, ou le prix au m², de certains ensembles immobiliers plus vétustes en regard des exigences des grosses enseignes elles-mêmes soumises aux exigences de la directive CSRD.
- Impact potentiel exogène et difficilement chiffrable de la montée en puissance des investisseurs et de l'activisme social, du sentiment d'urgence croissant pour atténuer les effets du changement climatique, de l'évolution rapide de normes plus strictes pour l'octroi d'un permis social d'exploitation et de la demande croissante de transparence sur la performance ESG.

Mesures et facteurs d'atténuation

- WEB SA, dès 2022 consciente que la Directive CSRD vise à améliorer la qualité de l'information de durabilité communiquée et impose l'utilisation de normes européennes d'information (les ERS) a comparé plusieurs cabinets de spécialistes externes depuis septembre 2022 afin de s'inscrire dans la dynamique de décarbonation :
 - en février 2023, un partenariat a été signé avec la Société CO2Logic visant à établir le rapport sur l'empreinte GES complète scope 1, 2 et 3 y compris les KPIs ;
 - en juin 2023, CO2Logic a présenté à WEB ses émissions relatives aux activités du siège (scopes 1 et 2) en fonction de la portée et de la structure du protocole de GES ;
 - en septembre 2023, CO2Logic et WEB ont démarré l'établissement d'un plan d'action de réduction des émissions de carbone de WEB, convenu d'un soutien à la validation de la candidature de WEB à la Science Based Target Initiative et le calcul des émissions opérationnelles de CO2 des bâtiments du portfolio de WEB (scope 3). Ce projet a débuté en octobre 2023 et devrait se terminer en Q2 2024 ;
 - en septembre 2023, l'audit interne de WEB délégué à la Société BDO a audité le processus en cours pour conclure que la Société était dans les délais ;
 - en décembre, 2023, Web a demandé une offre de prix à Deloitte pour tous les autres aspects non couverts par CO2 Logic.
- WEB devra publier pour la première fois son rapport non financier en mars 2027.
- WEB s'investit dans la modernisation de certains ensembles immobiliers via une politique volontariste d'investissements en capital (rénovation de toitures, re-lamping, compresseurs, choix de ses fournisseurs, placements de bornes électriques...).
- Renouvellement de la flotte de véhicules existants par des voitures de société basse émission en CO₂.
- Installation de bornes de recharge électrique au siège de WEB SA.

4. Risques financiers

4.1. Liquidité des titres de WEB

Description

- Compte tenu du nombre d'actions en « Free Float », WEB SA connaît une faible liquidité de ses actions limitant tant les opportunités de sorties que d'achats de ces dernières sur une courte période. Voir aussi Actionnariat de WEB SA dans le Rapport de gestion ; au 31-12-2023, le free float de WEB SA était de 50,34% contre 50,79% en 2022.

Impact

- Volume réduit de ventes ou d'achats de titres.
- Influence potentielle sur le cours de l'action qui se révèle moins sensible aux fluctuations des marchés.
- Attrait réduit pour les investisseurs exigeant un haut degré de liquidité.
- Accès potentiellement réduit, ou plus compliqué, à des sources externes de financement autres que l'emprunt bancaire (émission d'actions ou d'obligations) et que l'autofinancement classique assimilable à tous les cash-flows générés en interne par l'entreprise.

4.2. Évolution de la juste valeur des immeubles de placement

Description

- Le portefeuille immobilier est évalué trimestriellement par un Expert immobilier indépendant. Cette évaluation des biens à la hausse ou à la baisse influe directement sur les fonds propres de la SIR et sur les ratios financiers. À noter que le contexte inflationniste combiné aux politiques monétaires des banques centrales ayant conduit à relever les taux d'intérêts de manière significative pourraient avoir une incidence variable selon les segments immobiliers concernés sur les taux de capitalisation utilisés par les experts immobiliers.

Impact

- Impact négatif sur le résultat net, sur la valeur de l'actif net et sur le ratio d'endettement, sans toutefois impacter le revenu distribuable de l'exercice.
- Au 31 décembre, une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement de 1% aurait les effets suivants :

| Nombre d'actions échangées sur Euronext Bxl | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---------|---------|---------|
| Nombre quotidien moyen | 1.202 | 693 | 816 |
| Nombre quotidien maximum | 32.621 | 6.386 | 9.798 |
| Nombre total échangé | 310.213 | 169.886 | 207.229 |
| Nombre total échangé vs Nombre d'actions émises | 9,8% | 5,4% | 6,54% |

Mesures et facteurs d'atténuation

- La Société a entamé un processus limité de road show.
- Des contacts réguliers sont entretenus avec les banques.
- La Société a mis fin au contrat de « Liquidity Provider » avec la Société Petercam-Degroof en vigueur depuis août 2018.
- La Société a signé un nouveau contrat de liquidité avec KBC, et s'est assuré des services d'un nouvel analyste visant le marché Retail afin de promouvoir sa notoriété auprès de cette nouvelle cible d'actionnaires potentiels.

| Exercice | 2021 | 2022 | 2023 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|
| Résultat net | - 3.017 k€ | - 3.008 k€ | - 3.172 k€ |
| Valeur intrinsèque par action | - 0,95€ | - 0,95€ | - 1,00 € |
| Impact sur le ratio d'endettement | + 0,46% | + 0,45% | + 0,48% |

Mesures et facteurs d'atténuation

- Approche circonstanciée de l'Expert Immobilier de la Société.
- Disponibilité de l'expertise, des données et du personnel nécessaire pour la valorisation.
- Valorisation et questionnement trimestriels de la juste valeur des immeubles de placement réalisée par l'Expert Immobilier.
- Communication trimestrielle circonstanciée des baux et travaux intervenus à l'Expert immobilier.
- Visite périodique de sites par l'Expert immobilier

4.3. Risque de volatilité des taux d'intérêt

Description

- La Société se finançant essentiellement au travers d'emprunts bancaires, le cas échéant contractés à taux flottant, elle connaît un certain niveau de risque financier potentiel, lié au potentiel d'augmentation des taux Euribor court terme.
- Risque lié à la résiliation anticipée des couvertures de taux d'intérêt ou à la mise en place d'appels de marge par les banques.
- Risque de sur-couverture.
- Les opérations de couverture des risques de taux d'intérêt variables sont par nature aléatoires, car elles sont liées à des anticipations sur les évolutions des marchés financiers dans un contexte économique global empreint d'incertitudes et d'imbrications internationales des politiques monétaires des banques centrales.

- Le risque de volatilité des taux pourrait être aggravé par la lecture que les banques donneraient au ratio « Loss given default » qui leur est imposé par Bâle 2 en l'absence de garantie sur emprunt (hypothèque, gage sur fonds de commerce, etc.).

Impact

- En cas de hausse des taux d'intérêts CT, une augmentation des charges financières en découle dans la mesure où le crédit à taux variable n'a pas été échangé contre un crédit à taux fixe (SWAP de taux). Cette majoration de charge financière pourrait ne pas être totalement compensée par une augmentation aux dates contractuelles des loyers.
- Augmentation du coût de financement de l'Entreprise à plus ou moins long terme selon le développement du contexte économique et en conséquence de la politique anticipative ou réactive des banques centrales (BCE pour l'UE).
- Effet négatif sur la valeur de l'actif net et sur le résultat de chacune des périodes successivement impactées par cette majoration des taux CT.

52

| Année | Montant de la dette bancaire | | | Crédits à taux variable non couverts par un dérivé |
|-------|------------------------------|--|---|--|
| | Total | Montant total des crédits à taux fixes | Montant total des crédits à taux variable | |
| 2021 | 138.532 k€ | 35.717 k€ | 102.815 k€ | 61.115 k€ |
| % | 100% | 25,78% | 74,22% | 59,44% |
| 2022 | 135.279 k€ | 34.964 k€ | 100.315 k€ | 27.155 k€ |
| % | 100% | 25,85% | 74,15% | 27,1% |
| 2023 | 150.752 K€ | 25.188 K€ | 125.565 K€ | 27.405 K€ |
| % | 100% | 16,71% | 83,29% | 21,83% |

- Effet négatif, sur les capitaux propres et la valeur intrinsèque par action.
- Au 31-12-2023, une variation de valeur de 10 BPV (Basis Point Value) de la moyenne des valeurs actuelles nettes des Euribor 3 mois futurs, sur 5 ans ou 7 ans selon la durée choisie, équivaut à un impact sur le résultat net de :

| Valorisation du risque | Crédits à taux variable non couverts par un dérivé | Taux Euribor 3 mois | Augmentation de charges financières & impact sur le résultat net d'une variation de + 1% (10BP) de l'Euribor 3 mois pendant 12 mois |
|------------------------|--|---------------------|---|
| 2021 | 61.115 k€ | - 0,583% | 255 k€ |
| 2022 | 27.155 k€ | + 2,18% | 272 k€ |
| 2023 | 27.405 K€ | + 3,94% | 275 K€ |

Mesures et facteurs d'atténuation

- WEB SA adapte sa politique de couverture à raison de la transformation de sa politique de financement, de l'évolution sur les marchés financiers des taux d'intérêts et de la maturité respective de son endettement en regard de celle des instruments de couverture de taux d'intérêts flottants.
- Maintien en 2023 de la proportion d'emprunts souscrits à taux fixes, diminution de la proportion d'emprunts à taux variables non couverts.
- Politique dynamique de suivi de l'évolution des taux avec les salles des marchés ayant conduit à la souscription progressive d'outils de couverture des taux variable Euribor afin

d'atteindre un taux de couverture des crédits à taux variables de 78,17%¹ au 31-12-2023. Ces couvertures de taux permettant soit l'échange de taux variable contre taux fixe (SWAP), ou de plafonner le taux variable à l'aide de dérivés. D'autres couvertures avec départs futurs ont été souscrites en 2023 et seront effectives en 2024, portant, à montant de crédits comparable, le taux de couverture de 78,17% à 85,25%.

4.4. Risque de contrepartie

Description

- La conclusion d'un contrat de crédit ou d'un instrument de couverture avec une institution financière génère un risque potentiel de contrepartie en cas de défaut de cette institution.
- Risque lié à l'augmentation des coûts des crédits accordés par les banques en raison d'événements externes. Les accords bancaires comportent généralement des clauses « d'augmentation des coûts » afin de leur permettre d'augmenter les frais si requis par l'autorité de contrôle, la solvabilité ou les exigences de liquidité (clauses de type MAC pour Material Adverse Changes).

- Rencontres périodiques avec les banquiers afin de gérer leurs bonnes compréhensions de la performance de WEB SA et afin d'anticiper leurs appétences circonstancielles au risque sectoriel et de marché.

Impact

- Le risque de contrepartie ne pouvant être exclu, la défaillance d'une ou plusieurs institutions aurait un impact négatif immédiat sur le bénéfice distribuable de l'Entreprise, négatif sur le patrimoine de l'entreprise et à l'extrême sur les perspectives de WEB SA

| | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|--------|--------|--------|
| Dettes de tiers/passif total ¹ | 46,61% | 44,90% | 50,44% |
| Ratio d'endettement ² | 45,97% | 45,13% | 47,52% |

Mesures et facteurs d'atténuation

- Gestion circonstanciée de la durée moyenne de l'endettement.
- Banques et institutions, partenaires de notoriété.
- Renouvellement anticipatif des lignes arrivant à maturité plusieurs mois à l'avance.
- Politique financière prudente et surveillance continue par le Conseil d'administration et par la Direction de l'endettement de la Société et de son évolution

53

4.5. Inflation/Déflation

Description

Inflation

- L'inflation est définie comme le rapport positif entre la valeur de l'indice des prix à la consommation pour un mois donné et l'indice de ce même mois lors de l'année précédente.
- Un risque d'inflation corrélé directement au conflit qui a éclaté entre la Russie et l'Ukraine a été avéré progressivement et de manière incrémentale depuis février 2022. Cet événement regrettable a été compliqué par le conflit Israël-Hamas depuis octobre 2023; ce qui a entraîné des répercussions importantes et notamment une augmentation significative de l'inflation au sein des pays de l'Euro zone, qui a été progressivement maîtrisée par la politique monétaire de la BCE ramenant le taux d'inflation à 5,2% en août 2023 dans les 20 pays disposant de la monnaie unique. La Belgique quant à elle fait partie de pays ayant le mieux réagi à cette politique avec un taux d'inflation ramené à 2,4% en août dernier.

- Risque lié aux taux d'intérêt nominaux augmentant plus immédiatement et de manière plus persistante que l'indexation des revenus locatifs prévue aux dates anniversaires des baux. (Voir aussi Risque 1.2 Risque lié au financement et Risque 4.3 Risque de volatilité des taux d'intérêt).
- Risque lié à une indexation efficace et ponctuelle des baux. (Voir aussi Risque 2.1. Risque Loyer/vidé locatif).
- Risque lié à l'évolution potentielle des taux de capitalisation qui selon les segments immobiliers peuvent augmenter de manière plus ou moins importante et de ce fait peser négativement sur la valorisation à sa juste valeur du portefeuille immobilier. (Voir aussi Risque 4.2 Evolution de la juste valeur des immeubles de placement).

¹ voir Note 18

² Méthode de calcul = (Total des capitaux propres et du passif - Total des capitaux propres) / Total des capitaux propres et du passif

³ Méthode de calcul, voir Rapport Financier, État de la situation financière au 31 décembre.

Déflation

- La déflation est définie comme le rapport négatif entre la valeur de l'indice des prix à la consommation pour un mois donné et l'indice de ce même mois lors de l'année précédente.
- Risque lié à l'indexation des revenus locatifs décroissant plus rapidement que les taux d'intérêt nominaux.
- Risque de baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier de la Société, qui à son tour aurait un impact négatif sur les capitaux propres, le résultat net et la valeur intrinsèque des titres, et conduirait également à une augmentation de la dette - ratio / actif (tel qu'il est exprimé en pourcentage de la valeur des actifs).
- Risque lié à la dégradation de la valeur des sûretés sur lesquelles les prêts sont garantis.

Impact

- L'inflation ou la déflation consistent en un risque exogène potentiel pouvant impacter le résultat net de l'Entreprise et sa valeur patrimoniale ainsi que l'environnement socio-économique de la Société. Ce risque est considéré comme exogène car relevant d'influences externes majeures, étroitement corrélées au contexte économique, soit circonscrit à un pays s'agissant d'un facteur micro économique, ou affectant plusieurs pays d'agissant d'un facteur macro-économique et influençant dès lors les politiques des banques centrales.

Mesures et facteurs d'atténuation

- Les loyers ou redevances sont indexés à la date anniversaire du contrat en fonction de l'évolution de l'indice santé ou de l'indice des prix à la consommation.
- La plupart des contrats de location incluent des clauses limitant les effets négatifs pour la Société d'une variation négative des index précités.
- Voir aussi l'ensemble des mesures d'atténuation expliquées sous :
 - le Risque 1.2 Risque lié au financement,
 - le Risque 2.1. Risque Loyer/vidé locatif,
 - le Risque 4.3 Risque de volatilité des taux d'intérêt.

54

5. Risques de conformité

5.1. Risque de non-conformité et impact de procédures et arbitrages potentiels à l'encontre de la Société

Description

- Perte du statut de SIR et du bénéfice du régime de transparence fiscale des SIR.
- Risque de non-respect des exigences réglementaires pouvant conduire l'entreprise à une amende par l'autorité de régulation.
- L'évolution rapide et plurielle des législations ainsi que leurs interprétations exposent la Société à des procédures et arbitrages potentiels.

Impact

- Le non-respect du statut de SIR conduit à reconsidérer tous les prêts et investissements.
- Les financements/lignes de crédit/prêts dépendent tous du statut de SIR.
- Risque de baisse des contrats de prêt ou d'augmentation des coûts en cas de changement défavorable significatif (clause Material Adverse Changes).
- Incertitude consécutive à la mondialisation avec son corollaire de complexification des activités et des réglementations augmentant le risque en termes de potentiel de non-conformité.
- Impact négatif sur le résultat de la période et éventuellement sur l'image de la Société et sur son cours de bourse.

Mesures et facteurs d'atténuation

- La Société, méticuleusement encadrée par son Conseil d'administration, veille au respect des réglementations en vigueur et anticipe de manière proactive l'évolution de ces législations. Elle fait également appel à des experts externes spécialisés.
- Maîtrise des éléments internes à la Société pouvant négativement influencer l'exécution d'une obligation contractuelle.
- Veille active par le Compliance Officer épaulé de conseillers externes.
- En décembre 2023, la Société s'est vue confirmer par la Commission de Corporate Governance qu'elle était en conformité avec l'ensemble des dispositions du code 2020.

6. Risques liés à la réglementation

6.1. Risque lié à la distribution du dividende selon l'Article 7:212 du CSA¹

Description

- WEB SA est obligée par le cadre juridique dans lequel elle évolue de distribuer 80% du résultat (AR 13-07-2014 Art.13 §1^{er}). À concurrence du montant du résultat net positif de l'exercice et après apurement des pertes reportées et après les affectations et prélèvements aux/des réserves prévus au «Point B. Transfert aux/des réserves» tels que décrits à la Section 4 de la Partie I^{er} au Chapitre I^{er} de l'Annexe C, les SIRP doivent distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants: 1) 80% du montant déterminé conformément au schéma figurant au Chapitre III de l'Annexe C; et, 2) la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la SIRP.
- À noter que l'obligation de distribution est subordonnée au respect de l'Article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations.

Impact

- La condition essentielle qui gouverne toute distribution de dividendes aux Actionnaires est énoncée à l'Article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations de telle sorte qu'une telle distribution ne peut avoir pour effet de réduire l'actif net de la Société, tel qu'il résulte des comptes annuels, en dessous du capital et des réserves indisponibles. En termes de sanction, l'Article 7:214 du Code des Sociétés et des Associations stipule que les actionnaires et toutes autres personnes doivent restituer toute distribution reçue en contravention des articles 7:212 et 7:213 si la Société prouve que les actionnaires ou toutes autres personnes en faveur desquelles la distribution a été décidée étaient informés de l'irrégularité ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances.

Mesures et facteurs d'atténuation

- Le Conseil d'administration s'assure que les conditions strictes prévues par le Code des Sociétés et Associations soient respectées quel que soit le cas de figure.

6.2. Risques liés à l'évolution de la réglementation

Description

- Risque lié aux évolutions réglementaires (fiscal, reporting, statutaire, environnemental, urbain, mobilité...) non spécifique aux SIR et pouvant affecter ses rendements et la juste valeur de ses actifs.
- Risque de perdre le statut de SIR entraînant la perte du statut fiscal spécifique aux SIR.
- Risque d'évolution de la réglementation spécifique aux locataires et exploitants qui pourrait avoir un impact négatif sur leur capacité à honorer leurs engagements.

Impact

- La Société est exposée à l'évolution de la législation et aux réglementations de plus en plus nombreuses et complexes, ainsi qu'à la possible évolution de leur interprétation ou de leur application par les administrations ou par les tribunaux. À ceci s'ajoute l'évolution potentielle des règles comptables internationales auxquelles doit se conformer l'Entreprise.

- La perte du statut de SIR est généralement considérée comme un cas de défaut et pourrait déclencher le remboursement des prêts accordés à la Société.
- L'évolution et le non-respect de la réglementation expose la Société à des risques de mise en cause de sa responsabilité, à des condamnations, à des sanctions civiles, pénales ou administratives, ainsi qu'au risque de non-obtention ou de non-renouvellement de permis. Ceci pourrait influencer négativement l'activité de la Société, son résultat, sa rentabilité, sa situation financière et/ou ses perspectives.

Mesures et facteurs d'atténuation

- Respect des réglementations en vigueur et anticipation de leur évolution.
- Exercice d'une veille juridique par le Compliance Officer.
- Appel à des conseils externes de sorte à anticiper l'identification de toute déviation par rapport au cadre juridique de l'Entreprise.
- Contrats clairs.
- Suivi périodique par le Conseil d'Administration.

¹ Code des Sociétés et Associations

7. Risques secteur

7.1. Marché de l'investissement dans des surfaces commerciales et des parcs commerciaux de périphérie

Description

- Risque de baisse de la demande des investisseurs en termes d'immobilier de périphérie.
- Risque de changement de l'offre et de la demande sur le marché immobilier influençant les niveaux des loyers, les taux de vacance et la valeur des propriétés. Baisse des taux d'occupation, diminution des loyers contractuels ou de la valeur des immeubles lors du renouvellement des contrats.
- Risque de diminution de la valeur de réalisation ou de marché des immeubles de placement.

Impact

- La baisse des revenus locatifs, voir l'augmentation du vide locatif, qui découlerait de ces risques diminuerait le résultat d'exploitation, le montant du dividende brut par action et

augmenterait artificiellement le ratio d'endettement de WEB dès lors que les juste valeurs des immeubles seraient revues à la baisse suite à une diminution de l'ERV (Estimated Rental Value).

Mesures et facteurs d'atténuation

- Ce risque est considéré comme exogène car relevant d'influences externes majeures étroitement corrélées au contexte socio-économique et augmenté en raison des conflits en cours depuis février 2022 et octobre 2023.
- La transparence et la périodicité de l'information sont au centre des préoccupations opérationnelles, notamment des partenaires financiers et des tiers qui font confiance à WEB.

7.2. Tendances et évolution du secteur du Retail

Description

- Malgré un marché de l'immobilier commercial, en périphérie des villes, qui a démontré depuis le début 2020 sa résilience, l'offre concurrentielle ne cesse d'augmenter et les tendances des consommateurs évoluent plus rapidement. Notamment le développement des ventes par internet dans le commerce de détail est susceptible de questionner le besoin pour les enseignes de conserver ou d'ouvrir de nouveaux magasins sous le format actuel.
- Effet de l'importance croissante du commerce en ligne sur les canaux de vente existants, toutefois la nécessité d'adapter l'offre aux lois locales, à la culture, et en deux langues, combinée à la taille restreinte de la population, font de la Belgique un marché assez complexe. En Belgique, seul marché de WEB, les catégories de produits les plus populaires du e-commerce sont la mode (vêtements, notamment les chaussures) suivie de l'électronique et des médias, du mobilier et des appareils ménagers, des jouets, des loisirs, des aliments et des soins personnels. La dépense moyenne effectuée en dollar per capita devrait se situer à moins de 900 dollars par an. Les clients de la Belgique Flamande auraient tendance à acheter des produits en ligne plus souvent que ceux de Wallonie.
- Baisse progressive de la demande de magasins physiques en raison de la montée du commerce en ligne mais ralentissement selon la dernière étude Retis avec même un ralentissement de l'entrepreneuriat e-commerce sur le second semestre 2022 avec une croissance limitée à 3%, à noter une proportion inférieure d'e-commerçants en Wallonie avec 23% contre 68% en Flandre et 9% à Bruxelles.¹
- Demande de plus petits magasins (moins de m²) étant donné que les magasins ont un stock beaucoup moins important.

Impact

- La baisse des revenus locatifs, voire l'augmentation du vide locatif, qui découlerait de ces risques et diminueraient le résultat d'exploitation, le montant probable du dividende brut par action et augmenteraient artificiellement le ratio d'endettement de WEB.
- Le gel des indexations de loyers.
- La baisse de profit et/ou la faillite d'exploitant ne s'adaptant pas à l'évolution du marché.
- La diminution de la juste valeur du portefeuille d'immeubles de location exploités dans le segment du RRtail.
- L'amalgame des opérateurs financiers considérant le Retail comme un tout non différencié.

Mesures et facteurs d'atténuation

- Suivi des tendances et anticipation au travers d'une rencontre périodique avec l'Expert Immobilier
- Analyse/veille du marché immobilier cible de la SIR.
- Diversification des enseignes commerciales avec une importante proportion (+ de 60%) des commerces exploités dans les segments de l'équipement de la personne, de la maison et alimentaire, secteurs moins concernés par la croissance actuelle de l'E-commerce.

| En % de la valeur d'investissement | 2021 | 2022 | 2023 |
|------------------------------------|--------|--------|--------|
| Commerces | 68,44% | 68,81% | 70,75% |
| Logistique | 18,72% | 19,02% | 18,13% |
| Bureaux | 11,99% | 11,31% | 10,27% |
| Terrains | 0,85% | 0,85% | 0,85% |

¹ source : Retis.be

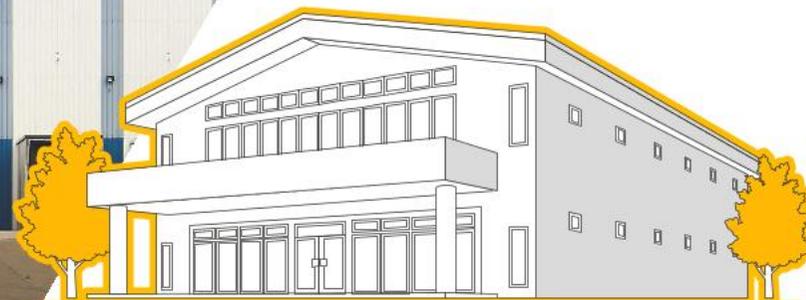


→ Site 44 Wierde - Chaussée de Marche 651-657 - 2.225 m² bâtis - Commerces

RAPPORT IMMOBILIER

58

→ Site 08 à Courcelles - rue de la Glacière 12 - 33.378 m² bâtis - Logistique



APERÇU DU PORTEFEUILLE^{1,2}

| 31-12-2023 | GÉNÉRAL | Immeubles logistiques | Immeubles commerciaux | Immeubles de bureaux | Terrains |
|--|------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------|
| Valeur d'investissement des immeubles de placement | 327.192.814 € | 59.301.846 € | 231.503.591 € | 33.597.845 € | 2.789.532 € |
| Juste valeur | 317.233.727 € | 57.296.640 € | 224.791.495 € | 32.666.009 € | 2.479.583 € |
| Pourcentage du patrimoine ³ | 100% | 18,12% | 70,75% | 10,27% | 0,85% |
| Rendement potentiel ⁴ | 7,59% | 9,61% | 7,06% | 7,79% | 6,68% |
| Surface locative bâtie totale | 313.092 m ² | 137.985 m ² | 158.589 m ² | 16.518 m ² | - m ² |
| Taux d'occupation | 96,54% | 99,75% | 96,03% | 94,13% | 100% |
| Valeur d'acquisition/rénovation | 234.315.150 € | 50.878.996 € | 145.475.892 € | 36.597.595 € | 1.362.667 € |
| Valeur assurée ⁵ | 333.663.880 € | 105.785.206 € | 176.642.762 € | 51.235.912 € | - € |



Site 09 à Gosselies - Rue du Chemin de Fer -
13.098 m² bâtis - Commerces



Site 15 à Rhode-Saint-Genèse - Chaussée de Waterloo,
198-200 - 7.547 m² bâtis - Bureaux



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

1 Les méthodes de valorisation appliquées par l'Expert Immobilier sont consultables à la Note 05 de la partie financière du présent document.
 2 Les données présentées dans ce chapitre incluent les éventuels actifs détenus en vue de la vente, ceux-ci participant aux chiffres publiés jusqu'à leur vente effective.
 3 sur base de la valeur d'investissement
 4 Le rendement potentiel est calculé en divisant la somme du loyer passant (LP) sur les surfaces louées et la valeur locative estimée (VLE) sur surfaces vacantes par la Valeur d'Investissement.
 5 hors capitaux assurés pour les biens en copropriété

Analyse du portefeuille au 31-12-2023¹

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

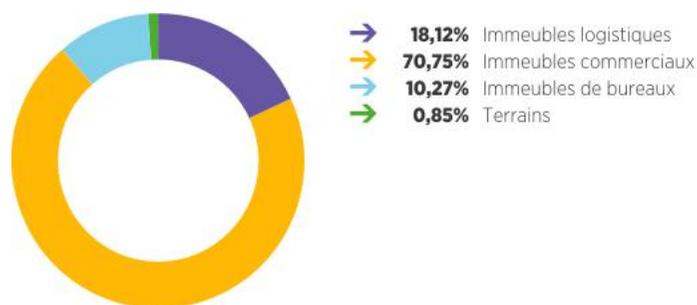
Ceci a également pour but de s'inscrire dans une optique d'amélioration de l'empreinte écologique de ses immeubles.

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

Nature du portefeuille³

Au 31 décembre 2023, le portefeuille se compose de :

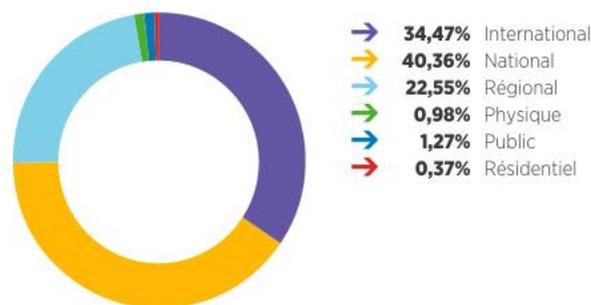
60



Répartition liée à l'échelle de marché des locataires

L'offre immobilière de WEB SA rencontre un fort succès notamment auprès d'entreprises internationales (34,47%). De facto, la taille de ces dernières diminue leur exposition financière immédiate à des crises cycliques ; ce qui contribue à diversifier le risque en regard d'une conjoncture économique défavorable et pérennise proportionnellement le rendement locatif du portefeuille de la Société.

D'autre part, les revenus locatifs, répartis sur un nombre important de locataires (± 280) permettent de fragmenter de façon sensible le risque débiteur et donc améliore la stabilité des revenus.



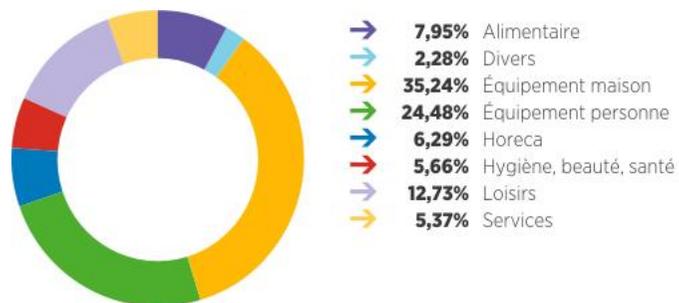
¹ sur base des revenus locatifs de la période pour tous les types de biens sauf mention contraire
² en ne tenant compte que des contrats relatifs aux surfaces locatives (bâtiments et terrains à l'exclusion des totems)
³ sur base de la valeur d'investissement déterminée par l'Expert immobilier

→ **Site 05** à Gosselies - Chaussée de Fleurus 157 -
19.023 m² bâtis - Logistique



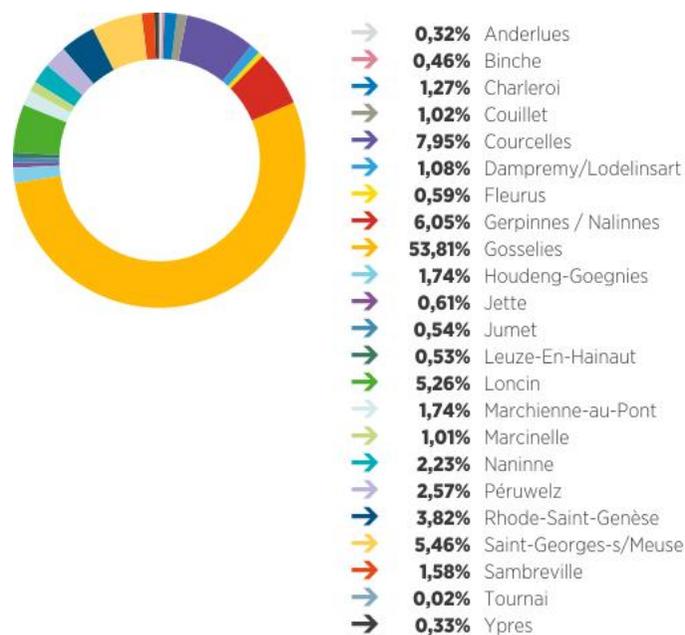
Répartition sectorielle des immeubles commerciaux¹

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



Répartition géographique

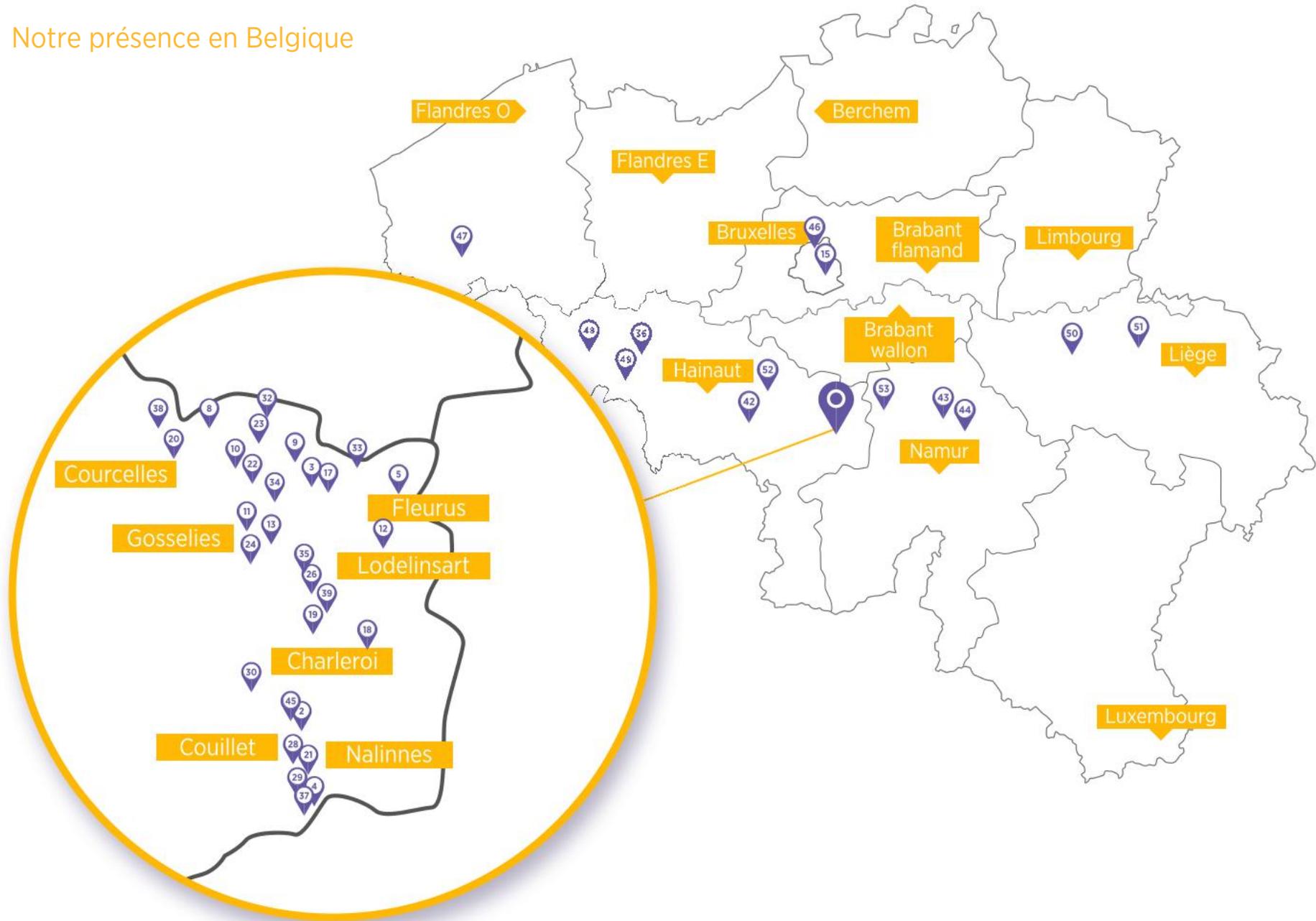
Au 31 décembre 2023, la présence de la SIR en Région flamande s'élève à 4,15% contre 0,61% en Région bruxelloise et 95,24% en Région wallonne. À la même date, les immeubles de placement étaient situés à raison de 53,81% sur Gosselies, en bordure du Brabant wallon, couvrant les secteurs économiques différents que sont les immeubles logistiques, les immeubles commerciaux, les immeubles de bureaux, auxquels s'ajoutent des terrains.



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

Notre présence en Belgique

62



Durée résiduelle des baux¹

Les dates d'échéances sont bien réparties sur les prochaines années : 49,69% des contrats ont une date d'échéance supérieure à 5 ans. La durée résiduelle des baux est estimée en moyenne à 6,39 ans, ce qui renforce la maîtrise du risque lié au vide locatif.

De plus, WEB SA dispose de biens particulièrement bien situés qui font l'objet d'une demande soutenue aussi en raison de la zone de chalandise débordant largement les limites de son implantation géographique immédiate particulièrement dans le segment des immeubles commerciaux.



→ < 5 ans

50,31%



→ Entre 5 et 10 ans

38,75%



→ > 10 ans

10,94%

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

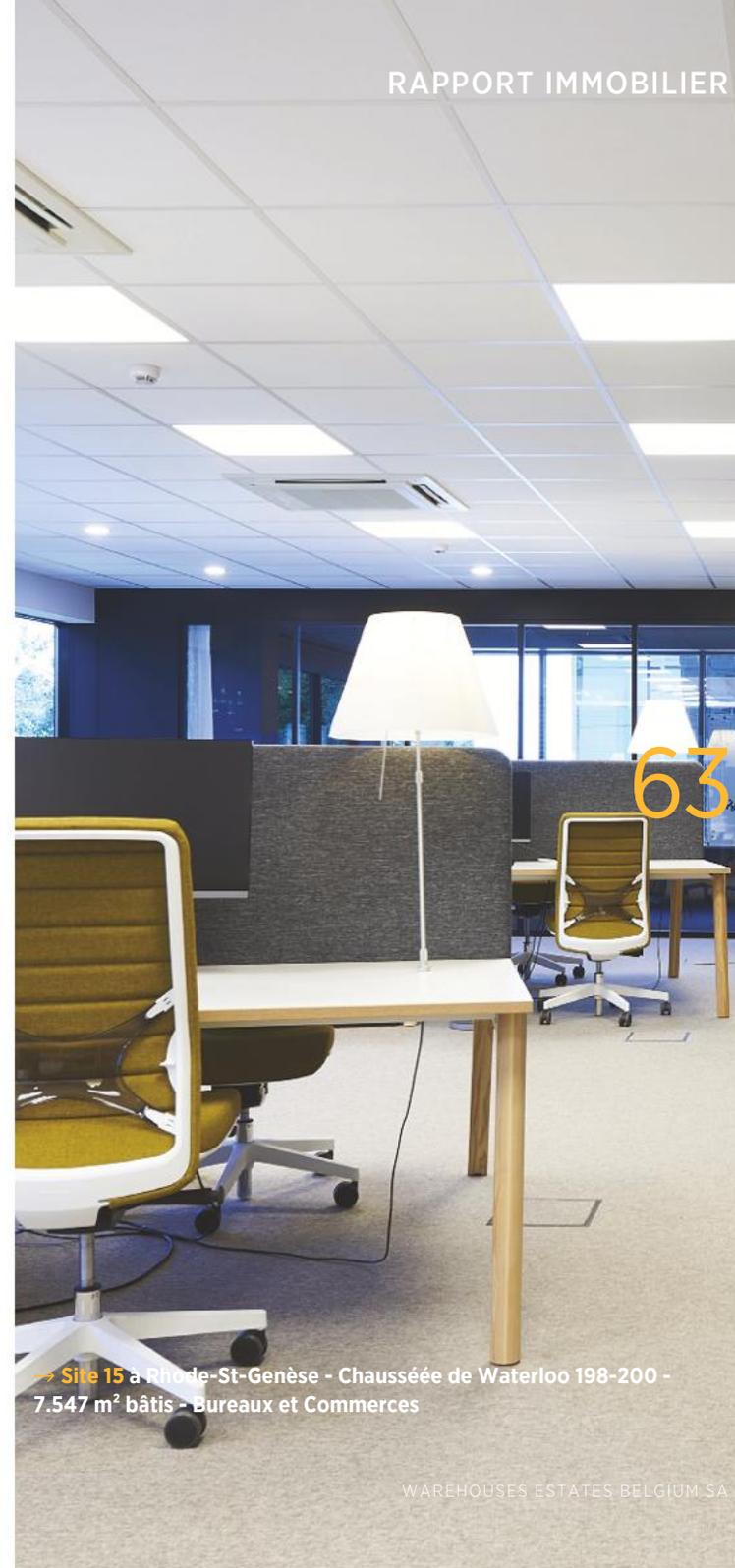
Parmi les contrats arrivant à échéance entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2024, un tiers sont de type Plug & Work ou courte durée (conclus pour des périodes allant de quelques mois à 1 an) et majoritairement renouvelés depuis plusieurs années de manière automatique.

Pour les 2 autres tiers, à la date de publication, une dizaine de contrats ont été signés ou renouvelés tandis que pour une quinzaine des surfaces libérées, des projets de reconversion sont déjà l'étude ou en cours de demande.

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

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

¹ sur base de l'échéance finale des contrats de location en cours au 31/12/2023, en ne tenant compte que des contrats relatifs aux surfaces locatives (bâtiments et terrains à l'exclusion des totem9)



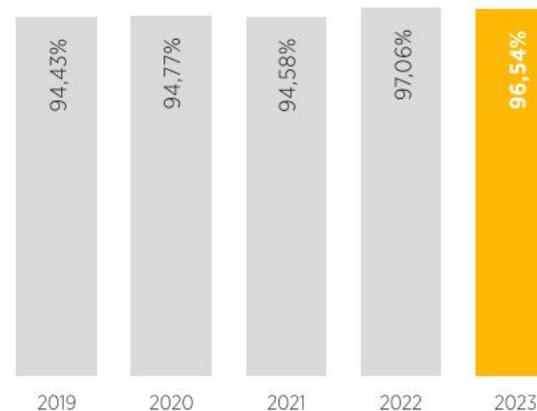
→ Site 15 a Rhode-St-Genèse - Chaussée de Waterloo 198-200 -
7.547 m² bâtis - Bureaux et Commerces



Taux d'occupation

Le taux d'occupation du portefeuille s'affiche à 96,54% au 31 décembre 2023.

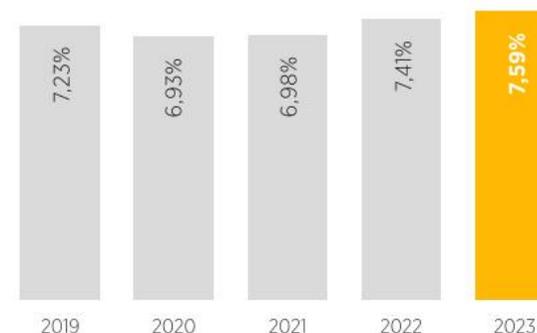
Sur une période de 5 ans, s'étalant du 31 décembre 2019 au 31 décembre 2023 le taux moyen est de 95,48% avec des valeurs allant de 94,43% (taux minimum au 31-12-2019) à 97,06% (taux maximum au 31-12-2022).¹



Rendement locatif potentiel²

Le rendement locatif potentiel du portefeuille reste élevé avec un taux de 7,59% au 31 décembre 2023.

Sur une période de 5 ans, s'étalant du 31 décembre 2019 au 31 décembre 2023, le rendement locatif moyen est de 7,23% avec un minimum de 6,93% au 31 décembre 2020 et un maximum de 7,41% au 31 décembre 2022.¹



¹ sur base des valeurs à la date de clôture de l'exercice

² Le rendement potentiel est calculé en divisant la somme du loyer passant (LP) sur les surfaces louées et la valeur locative estimée (VLE) sur surfaces vacantes par la Valeur d'Investissement. [(LP sur surfaces louées)+(VLE sur surfaces vides)]/(Valeur d'Investissement).

Classement des 10 principaux locataires

| En fonction des revenus locatifs | | |
|----------------------------------|----------------------------|-------|
| 1. | Ikanbi | 5,26% |
| 2. | Verdon | 2,46% |
| 3. | Media Markt | 2,44% |
| 4. | Pro Bail (Rack Store) | 2,14% |
| 5. | Forever Products | 1,83% |
| 6. | Pharma Belgium | 1,74% |
| 7. | Jacops Sud | 1,69% |
| 8. | Michelin Belux | 1,67% |
| 9. | Charlesports (Intersports) | 1,67% |
| 10. | Basic Fit Belgium | 1,58% |

| En fonction des superficies bâties | | |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| 1. | Verdon | 20.756 m ² |
| 2. | Forever Products | 10.785 m ² |
| 3. | Michelin Belux | 10.434 m ² |
| 4. | Pro Bail | 6.990 m ² |
| 5. | Ansimmo (Decathlon) | 6.380 m ² |
| 6. | Media Markt | 6.236 m ² |
| 7. | Pharma Belgium | 5.910 m ² |
| 8. | Facq | 5.340 m ² |
| 9. | Ikanbi | 5.243 m ² |
| 10. | Districool | 4.680 m ² |

| En fonction de la durée résiduelle des baux ^{1,2} | | |
|--|-------------------------------|----------|
| 1. | Allmat (Bodymat Patrimonial) | 46 ans |
| 2. | Ansimmo (Decathlon) | 45,2 ans |
| 3. | Italo Gourmet | 35,7 ans |
| 4. | Cemepro (Château d'Ax) | 34,7 ans |
| 4. | Bevet Services Wanze | 34,3 ans |
| 5. | Mad Max Sport (Mister Foot) | 34,1 ans |
| 7. | Protection Unit | 32,9 ans |
| 8. | Evresco (Life Style Fitness) | 32,9 ans |
| 9. | Shops Belgium 2 (Burger King) | 32,3 ans |
| 10. | Di | 29,2 ans |

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



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

Descriptif du portefeuille

Site 2 – Couillet

Route de Philippeville 196-206, 6010 Couillet

Superficie: 1.875 m²

Catégorie: Commerce

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

Locataire(s): Win châssis, Wok Imperial

Route de Philippeville 351, 6010 Couillet

Superficie: 1.200 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

+/- 1950 - 1999 - 2017

Locataire(s): Basic Fit



Site 3 – Gosselies

Avenue des États-Unis 90, 6041 Gosselies

Superficie: 623 m² + 15.000 m² parking

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation:

1999 - 2007

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



Site 4 – Nalines – Bultia I

Rue d'Acoz 5, 6280 Gerpinnes

Superficie: 1.542 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

1998 - 1999 - 2016

Locataire(s): 30M Tattoo By Boris, April Beauty, Art de Vue, Barber Shop, Bijouterie Laurent by Virginie, Chaussures Lachapelle, CKS Coiffeur Designer, Orange Belgium

Route de Philippeville 6, 6120 Nalines

Superficie: 320 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

1920 - 2001

Locataire(s): T'Artistes



Site 5 – Gosselies

Chaussée de Fleurus 157, 6041 Gosselies

Superficie: 11.820 m²

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation:

±1975 - 2008 - 2016

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

Rue du Cerisier, 6041 Gosselies

Superficie: 7.203 m²

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation:

1974 - 1996 - 2013

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



Site 8 – Gosselies

Rue de la Glacerie 122, 6180 Courcelles

Superficie: 33.378 m² + 9.500 m² terrain

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation:

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

Locataire(s): Corps et Esprit, Daminet, Forever Products, Transaflo, Verdon



Site 9 – Gosselies Rue Du Chemin De Fer

Avenue des États-Unis 38-40,

6041 Gosselies

Superficie: 2.520 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

2011-2017

Locataire(s): AD Delhaize, Heytens

Avenue de la Pépinière 5, 6041 Gosselies

Superficie: 2.500 m² bâtis + 1.600 m² terrain

Catégorie: Commerce

Année de construction:

2008

Locataire(s): Urban Soccer

Avenue de la Pépinière 3, 6041 Gosselies

Superficie: 1.225 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

2011 - 2017

Locataire(s): Le comptoir Européen du Pneu



**Site 9 – Gosselies
Rue Du Chemin De Fer**

Rue du Chemin de Fer 9-15, 6041 Gosselies

Superficie : 6.853 m² + 3.000 m² parking

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

2019

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



**Site 10 – Gosselies
Demanet**

Rue de Namur 136-138, 6041 Gosselies

Superficie : 10.773 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

1920 - 2011 - 2013 - 2016

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

Rue de Namur 140, 6041 Gosselies

Superficie : 6.236 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

2005

Locataire(s) : Media Markt



Site 11 – Gosselies

Rue des Émailleries 4-12, 6041 Gosselies

Superficie : 4.850 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :

1960 - 2015

Locataire(s) : Cuir N°1, La Foir'Fouille, Planet Pneus, J.-L. Rassart, Express Livraison

Site 12 – Fleurus

Avenue de l'Espérance 1, 6220 Fleurus

Superficie : 3.822 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :
1992

Locataire(s) : Eco DTLO

**Site 13 – Gosselies City Nord**

Centre Commercial City Nord,
Route Nationale 5, 6041 Gosselies

Superficie : 30.824 m²

Catégorie : Commerce

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

Locataire(s) : April, Ava Papier, Babylon, Barraccuda Outlet, Brasserie La Pause, Bristol, Carlo & Fils, Casa, Cavain, Cerese Security, Chaussea, Di, DSM Cuisines, Emoción Restaurant, Fondation Papillon, Hairco, Hema, IHPO, Kréfel, Krinkels, Kvik, L'Eveil des Arômes, Le Paradis du Sommeil, Leenbakker, Leonardo Supermercato, Lidl, Literie Prestige, Luxus Maniet, NB Sat, Okaidi, Pizza Adriatic, Planet Pneus, Rack Store, pace Donuts, Vanden Borre



Site 15 – Rhode-Saint-Genèse

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

Superficie: 7.547 m²

Catégorie: Bureaux

Année(s) de construction/rénovation:
1992

Locataire(s): AAM-Solutions, Alternatif Electricité, Arpeggio, B.H.R. Clinic, Belgo Concept, Benoît Binet, BNP Paribas Fortis, Bump, Cuir Center, Dental Design, Diallo Oury, DNAK, EPM, Ethias, Heart Rhythm Research Center, IMD Foutah, Rawij Riz (Insafron), Jungers Thierry, Key4Nova, Kvik, LG Pronett, L'Hermitage, Mali & Frères, Nazca Agency & Partners, Orange, Proximus, Sleeping House, Square², Synlab, Taxi Tony, Telenet, Tomach Engineering, Tours 33

70



Site 17 – Gosselies Aéroport

Avenue Jean Mermoz 33, 6041 Gosselies

Superficie: 2.800 m²

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation: 1995

Locataire(s): TSRD Garde-meubles

Rue Louis Blériot 34, 6041 Gosselies

Superficie: 10.413 m²

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation: 1995

Locataire(s): Michelin

Rue Adrienne Boland 9, 6041 Gosselies

Superficie: 300 m²

Catégorie: Logistique

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

Locataire(s): Balteau IE

Rue Adrienne Boland 15-19, 6041 Gosselies

Superficie: 2.259 m²

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation: 1995

Locataire(s): Grenan Evasion, Urbanfurn



Site 18 – Charleroi, Université de Mons

Boulevard Joseph II 38-42, 6000 Charleroi

Superficie: 2.498 m²

Catégorie: Bureaux

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

Locataire(s): UMonS



Site 20 – Courcelles

Rue Général de Gaulle, 6180 Courcelles

Superficie: 2.537 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

±1950 - 2004

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



Site 22 – Gosselies

Rue de Namur 138, 6041 Gosselies

Superficie: 1.230 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

1920 - 2011 - 2013

Locataire(s): Banque CBC, DDM Architectes Associés



Site 23 – Gosselies

Route Nationale 5, 6041 Gosselies

Superficie: 5.025 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

de 1993 à 2013

Locataire(s): Bulthaup, Comptoir Européen du Pneu, Eggo Kitchen House, Inside Concept, Pro-Duo, X2O

Site 21 – Gerpinnes, Chaussée de Philippeville

Route de Philippeville 193, 6280 Gerpinnes

Superficie: 581 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation: 2003

Locataire(s): Fidutax, Immo & Co Invest, L&K Lighting





Site 24 – Gosselies

Rue des Émailleries 4, 6041 Gosselies

Superficie: 8.809 m² bâtis + 8.856 m² parking

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation:

1998 - 2000 - 2002 - 2006 - 2012

Locataire(s): Eco Multi Product, Gritec, MP Pellet, RTL Belgium, Sigma Studio, SFIC, Transvia, Verandair, Street Corner Foodtruck

Site 26 – Lodelinsart

Chaussée de Bruxelles 296, 6042 Lodelinsart

Superficie: 4.444 m² + 14.517 m² terrain

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation: 1987

Locataire(s): Castus, Clear Channel

Site 28 – Loverval

Chaussée de Philippeville, 6280 Loverval

Superficie: 3.222 m² terrain

Catégorie: Terrain

Année(s) de construction/rénovation: NA

Site 29 – Gerpennes

Chaussée de Philippeville, 6280 Gerpennes

Superficie: 10.201 m² terrain

Catégorie: Terrain

Année(s) de construction/rénovation: NA

Locataire(s): Allmat

Site 30 – Marchienne-au-Pont

Rue Thomas Bonehill 30,

6030 Marchienne-au-Pont

Superficie: 13.568 m² + 13.000 m² terrain

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation:

1950 - 2010

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



Site 32 – Gosselies Chotard

Centre Commercial Espace Nord,

Route Nationale 5, 6041 Gosselies

Superficie: 8.817 m² + 11.000 m² terrain

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

de 2000 à 2017

Locataire(s): Bowling Circus, Burger King,

Carglass, Circus CASino Clear Channel, Espace Sun,

Goms, Laser Game Evolution, Le Roi du Matelas,

L'Univers du Cuir, Magic Center, Quick, Sarro

Cuisines, Trakks





Site 33 – Gosselies

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

Superficie: 1.660 m²

Catégorie: Logistique

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

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

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

Superficie: 5.969 m²

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation:
1992

Locataire(s): Business Solutions 30, Gateway Communications, Le Temps D'un Délice, Lo'Qualité, Préparation technique, PSB Sonorisation, Van Oirschot Verwarminggroothandel, Voyages Lenoir

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

Superficie: 13.000 m² + 2.630 m² terrain

Catégorie: Logistique

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

Locataire(s): Chrome Style, Clyde Bergemann Forest, Comarfin, Diamant Drilling Services, Jacops Sud, Kone, Mika Tape, Nasko, Veranda Pro

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

Superficie: 14.250 m² terrain

Catégorie: Terrain

Année(s) de construction/rénovation:
NA

Locataire(s): Aéropark, Europcar, Jacops Sud



Site 34 – Gosselies

Rue des Bancroix, 6041 Gosselies

Superficie: 3.187 m²

Catégorie: Commerce

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

Locataire(s): 4Murs, Binôme, Camber, Game Cash, Hair City, Le Break, Proximus, Sportsdirect.Com, Tape à l'Œil



Site 35 – Jumet, Nouvelle Route de Bruxelles

Chaussée de Bruxelles 378, 6040 Jumet

Superficie: 1.895 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

1980 - 2002 - 2012

Locataire(s): On 600 Bien, RMC Optique,
Planet Coiffure, Clear Channel



Site 37 – Gerpinnes, Bultia Village

Rue du Bultia 85-87, 6280 Gerpinnes

Superficie: 6.082 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

2013 - 2017

Locataire(s):

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



Site 38 – Courcelles, Lido Shopping

Rue Philippe Monnoyer 70, 6180 Courcelles

Superficie: 5.719 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

2005 - 2011 - 2012

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



Site 36 – Leuze-en-Hainaut

Rue de Condé 62, 7900 Leuze-en-Hainaut

Superficie: 1.530 m² bâtis

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

1930 - 1968 - 1988 - 1996

Locataire(s): Match



Site 39 – Dampremy

Chaussée de Bruxelles 100, 6020 Dampremy

Superficie: 6.380 m² + 12.228 m² terrain

Catégorie: Terrain

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

Locataire(s): Decathlon



Site 42 – Péronnes-lez-Binche

Avenue Léopold III 5, 7134 Péronnes-lez-Binche

Superficie: 3.360 m² + 1.125 m² terrains

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation: 2000

Locataires: CB Invest



Site 43 – Naninne

Chaussée de Marche 878, 5100 Naninne

Superficie: 3.119 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

Inconnu - 2017

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

Site 45 – Marcinelle, Beau Bien

Avenue de Philippeville 145-157,
6001 Marcinelle

Superficie: 2.322 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

2008 - 2015 - 2017

Locataire(s): Commerces : BKB Dental, Hookking Lounge Bar, Salon de coiffure Manuel Nyimec, Thalassa Crête, Toro Fusion, Zangana Barber Shop
6 appartements



Site 44 – Wierde

Chaussée de Marche 657, 5100 Wierde

Superficie: 2.225 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

1990 - 1991 - 2013

Locataire(s): C-Storm, Literie Prestige, The Little Gym, Pigs



Site 46 – Jette

Rue Henri Verrie 78, 1090 Jette

Superficie: 1.150 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

2015

Locataire(s): Basic Fit



76

Site 47 – Ypres

Paterstraat 5, 8900 Ypres

Superficie: 1.483 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

1704 - 1922 - 2015

Locataire(s): Basic Fit



Site 48 – Tournai

Rue des Chapeliers 20, 7000 Tournai

Superficie: 875 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

1935 - 1998 - 2007



Site 49 – Péruwelz

Rue Neuve Chaussée 86, 7600 Péruwelz

Superficie: 7.480 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

2011

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



Site 50 – St-Georges-sur-Meuse

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

Superficie: 13.303 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

2011 - 2014

Locataire(s): Ø BAR, Amusement Park, April Beauty, Arexo consulting, Cabinet vétérinaire BeVet, Cash Piscines, Château d’Ax, CHR de la Citadelle, Club, Di, Figura’tif, Italo Gourmet, JBC, Le délice du pain, Life Style Fitness, Marques à suivre, Mister Foot, Monkey Clothing Store, Protection Unit, Securitas Direct Verisure, The Hunter, Trafic, Voyages Copine



Site 51 - Alleur

Rue Alfred Deponthière 40, 4431 Alleur

Superficie: 5.243 m²

Catégorie: Bureaux

Année(s) de construction/rénovation:

2019

Locataire(s): Ikanbi



Site 52 - Houdeng

Rue de la Reconversion 15, 7110 Houdeng-Goegnies

Superficie: 6.160 m²

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation:

2004

Locataire(s): Pharma Belgium Belmedis



77

Site 53 - Espace 98

Rue de l’Essor 1, 5060 Auvélais

Superficie: 10.767 m²

Catégorie: Commerce

Année(s) de construction/rénovation:

2002-2007-2012-2016-2018

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





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

ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE PAR L'EXPERT IMMOBILIER

Conformément aux dispositions légales, les biens immobiliers du portefeuille de WEB SA font l'objet d'une expertise trimestrielle. À ce jour, ces missions d'expert immobilier sont confiées à CBRE Valuations Services SRL, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, boulevard de Waterloo 16, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro BE 0859.928.556, nommé pour un mandat de 3 ans renouvelable.

Pour cette mission, au 31 décembre 2023, elle est représentée par Monsieur Kevin Van de Velde, Directeur.

A dater du 01/01/2024 et jusqu'au 31/12/2026, Monsieur Pieter Paepen sera en charge de l'expertise du portefeuille de WEB SA.

Pour sa mission, la rémunération annuelle de l'expert est de 61.736 € HTVA.

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

Bruxelles, le 22 janvier 2024

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 en application de la loi du 12 mai 2014 sur les Sociétés Immobilières Réglementées, vous avez mandaté CBRE Valuation Services pour évaluer l'entière du portefeuille de Warehouses Estates Belgium S.A.

Notre mission a été réalisée en toute indépendance. Tous les immeubles ont été visités par les experts de CBRE Valuation Services.

Selon l'usage, notre mission s'est basée sur les renseignements communiqués par Warehouses Estates Belgium en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles ainsi que sur base des visites réalisées par les experts de CBRE. Nous supposons ces renseignements exacts et complets. Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière une expertise de la qualité structurelle et/ou technique des immeubles, ni une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de Warehouses Estates Belgium S.A., qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due diligence technique et juridique avant acquisition de chaque immeuble.

La valeur d'investissement peut être définie comme étant la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des frais d'acte de cession du portefeuille.

D'un point de vue comptable pour l'établissement des états financiers d'une SIR, conformément au référentiel IAS/IFRS, l'usage est d'utiliser la juste valeur (« Fair Value »). Selon le communiqué de presse de l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA) du 8 février 2006 et tel que confirmé dans le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016, la juste valeur peut être obtenue par déduction des coûts de transaction de 2,5% de la valeur d'investissement pour des immeubles de plus de 2.500.000 €. Pour les immeubles qui ont une valeur d'investissement inférieure à 2.500.000 €, les droits à déduire sont de 12% ou de 12,5% selon la région dans laquelle ils sont situés.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier de Warehouses Estates Belgium S.A. expertisé par CBRE Valuation Services au 31 décembre 2023 s'élève à :

327.192.814 €

(Trois cent vingt-sept millions cent nonante deux mille huit cent quatorze euros)

Après déduction de frais de transferts conformément aux recommandations de la BEAMA et vos instructions pour frais d'acte, sur la valeur globale, ceci nous amène à une "Fair Value" de :

317.233.727 €

(Trois cent dix-sept millions deux cent trente-trois mille sept cent vingt-sept euros)

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

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

Kevin Van de Velde MRICS
Director
Valuation Services
Pour CBRE Valuation Services

79

VALORISATION GÉNÉRALE AU 31-12-2023

| Site | Propriétés | Année(s) de construction/rénovation | Surface bâtie | Valeur d'investissement | Juste Valeur | Taux occupation ¹ | % portfolio ² | Loyer net | VLE ³ | Rendement Potentiel ⁴ |
|------|---|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------|----------------------------------|
| | IMMEUBLES INDUSTRIELS | | | | | | | | | |
| 03 | Gosselies - Av. des Etats-Unis 90 | 1999-2007 | 623 m ² | 1.279.721 € | 1.137.530 € | 100% | 0,39% | 129.652 € | 107.340 € | 10,13% |
| 05 | Gosselies - Chée de Fleurus 157 | 1974-1975-1996-2008-2013 | 19.023 m ² | 10.711.320 € | 10.450.068 € | 100% | 3,27% | 836.341 € | 770.785 € | 7,81% |
| 08 | Courcelles - Rue de la Glacerie 12 | 1920-1980-1990-2005-2013 | 33.378 m ² | 8.739.909 € | 8.526.740 € | 99,14% | 2,67% | 1.084.681 € | 906.200 € | 12,52% |
| 11 | Gosselies - Rue de l'Escasse | 1960 | 4.850 m ² | 924.539 € | 821.812 € | 92,41% | 0,28% | 104.077 € | 92.150 € | 12,18% |
| 12 | Fleurus - Av. de l'Espérance 1 | 1992 | 3.822 m ² | 1.492.332 € | 1.326.517 € | 100% | 0,46% | 136.292 € | 126.126 € | 9,13% |
| 17 | Gosselies - Aéroport | 1995-2001 | 27.405 m ² | 7.307.436 € | 6.890.959 € | 100% | 2,23% | 637.701 € | 586.748 € | 8,73% |
| 24 | Gosselies - Rue des Emailleries 1-3 | 1988-2000-2002-2006-2012 | 8.809 m ² | 5.857.175 € | 5.714.317 € | 100% | 1,79% | 499.365 € | 468.388 € | 8,53% |
| 30 | Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30 | 1950-2010 | 13.568 m ² | 3.849.214 € | 3.755.331 € | 100% | 1,18% | 467.292 € | 459.166 € | 12,14% |
| 33 | Gosselies - Av. Jean Mermoz 29 | 1992-1995-2006-2007-2013 | 20.589 m ² | 14.170.909 € | 13.825.277 € | 100% | 4,33% | 1.263.420 € | 1.104.055 € | 9,51% |
| 52 | Houdeng - Rue de la Reconversion | 2003 | 5.918 m ² | 4.969.291 € | 4.848.089 € | 100% | 1,52% | 436.136 € | 391.798 € | 8,78% |
| | TOTAL | | 137.985 m² | 59.301.846 € | 57.296.640 € | 99,75% | 18,12% | 5.594.955 € | 5.012.756 € | 9,61% |
| | IMMEUBLES DE BUREAUX | | | | | | | | | |
| 15 | Rhode-St-Genèse - Chée de Waterloo 198 | 1992 | 7.547 m ² | 13.219.837 € | 12.897.402 € | 85,07% | 4,04% | 858.206 € | 998.460 € | 7,63% |
| 18 | Charleroi - Bd Joseph II 38-40-42 | 996-2007 | 2.498 m ² | 3.036.435 € | 2.962.376 € | 100% | 0,93% | 291.159 € | 224.820 € | 9,59% |
| 22 | Gosselies - Rue de Namur 138 | 1920-2011-2012-2013 | 1.230 m ² | 1.295.844 € | 1.151.861 € | 100% | 0,40% | 103.359 € | 98.400 € | 7,98% |
| 51 | Alleur - Rue Alfred Deponthière 40 | 2019 | 5.243 m ² | 16.045.729 € | 15.654.370 € | 100% | 4,90% | 1.215.551 € | 837.905 € | 7,58% |
| | TOTAL | | 16.518 m² | 33.597.845 € | 32.666.009 € | 94,13% | 10,27% | 2.468.274 € | 2.159.585 € | 7,79% |
| | TERRAINS | | | | | | | | | |
| 28 | Loverval - Chée de Philippeville | | Projet | 326.228 € | 289.980 € | 100% | 0,10% | 0 € | 0 € | 0% |
| 29 | Gerpennes - Chée de Philippeville 212 | | Projet | 1.371.310 € | 1.218.942 € | 100% | 0,42% | 76.429 € | 76.429 € | 5,57% |
| 33 | Gosselies - Av. Jean Mermoz 29 | | Parking | 1.091.994 € | 970.661 € | 100% | 0,33% | 109.953 € | 91.000 € | 10,07% |
| | TOTAL | | - m² | 2.789.532 € | 2.479.583 € | 100% | 0,85% | 186.382 € | 167.429 € | 6,68% |

80

1 sur loyer réel

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

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

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

| Site | Propriétés | Année(s) de construction/rénovation | Surface bâtie | Valeur d'investissement | Juste Valeur | Taux occupation ¹ | % portfolio ² | Loyer net | VLE ³ | Rendement Potentiel ⁴ |
|------------------------------|--|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|----------------------------------|
| IMMEUBLES COMMERCIAUX | | | | | | | | | | |
| 02 | Couillet - Route de Philippeville 196-206 | 2006 | 3.075 m ² | 3.522.382 € | 3.436.470 € | 92,83% | 1,08% | 244.685 € | 249.500 € | 7,48% |
| 04 | Nalinnes - Bultia | 1998-1999-2003-2016 | 1.862 m ² | 4.419.971 € | 4.312.167 € | 82,16% | 1,35% | 285.700 € | 297.790 € | 7,87% |
| 09 | Gosselies - Rue du Chemin de fer | 2008-2011 | 13.098 m ² | 20.937.473 € | 20.426.803 € | 100% | 6,40% | 1.481.755 € | 1.295.970 € | 7,08% |
| 10 | Gosselies - Demanet | 1920-2011-2013 + 2005 | 17.009 m ² | 25.456.183 € | 24.835.301 € | 100% | 7,78% | 1.619.490 € | 1.541.980 € | 6,36% |
| 13 | Gosselies - City Nord | de 1980 à 2017 | 30.824 m ² | 47.422.426 € | 46.265.780 € | 100% | 14,49% | 3.386.088 € | 3.132.340 € | 7,14% |
| 20 | Courcelles - Av. Général de Gaulle 16-20 | 1950-2004 | 2.537 m ² | 2.399.668 € | 2.133.039 € | 89,39% | 0,73% | 161.748 € | 198.835 € | 7,54% |
| 21 | Gerpennes - Chée de Philippeville 193 | 1920-2001 | 581 m ² | 1.059.145 € | 941.463 € | 100% | 0,32% | 75.988 € | 76.270 € | 7,17% |
| 23 | Gosselies - RN 5 | 1980-2002-2012 | 5.025 m ² | 9.202.227 € | 8.977.783 € | 100% | 2,81% | 709.188 € | 621.125 € | 7,71% |
| 26 | Lodelinsart - Chée de Bruxelles 296 | 1987 | 4.444 m ² | 3.065.694 € | 2.990.921 € | 17,37% | 0,94% | 232.349 € | 201.011 € | 7,58% |
| 32 | Gosselies - Chotard | 2000-2001-2002-2007 | 9.256 m ² | 14.816.357 € | 14.454.984 € | 98,54% | 4,53% | 1.179.620 € | 997.060 € | 8,08% |
| 34 | Gosselies - Rue des Bancroix | 2002 | 3.187 m ² | 7.966.527 € | 7.772.222 € | 100% | 2,43% | 606.507 € | 534.850 € | 7,61% |
| 35 | Jumet - RN 5 | 1993-1997-2008-2011 | 1.895 m ² | 2.037.211 € | 1.810.854 € | 100% | 0,62% | 144.180 € | 134.047 € | 7,08% |
| 36 | Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62 | 1930-1968-1988-1996 | 1.530 m ² | 1.284.235 € | 1.141.542 € | 100% | 0,39% | 119.030 € | 99.450 € | 9,27% |
| 37 | Gerpennes - Rue du Bultia 85-87 | 2013 | 6.082 m ² | 15.055.257 € | 14.688.055 € | 100% | 4,60% | 931.205 € | 833.485 € | 6,19% |
| 38 | Courcelles - Rue Monnoyer 70 | 2005-2011-2012 | 5.720 m ² | 7.262.039 € | 7.084.916 € | 100% | 2,22% | 595.669 € | 516.370 € | 8,20% |
| 39 | Dampremy - Chée de Bruxelles 100 | 2019 | 6.380 m ² | 5.163.260 € | 5.037.327 € | 100% | 1,58% | 206.388 € | 206.388 € | 4,00% |
| 42 | Péronnes-lez-Binche - Av. Léopold III 5 | 2000 | 3.360 m ² | 1.349.057 € | 1.199.161 € | 94,56% | 0,41% | 97.683 € | 106.425 € | 7,66% |
| 43 | Naninne - Chée de Marche 878-880 | inconnu - 2013 | 3.119 m ² | 3.229.980 € | 3.151.200 € | 100% | 0,99% | 263.071 € | 231.960 € | 8,14% |
| 44 | Wierde - Chée de Marche 651-657 | 1990-1991-2013 | 2.225 m ² | 2.791.285 € | 2.723.205 € | 100% | 0,85% | 244.716 € | 210.375 € | 8,77% |
| 45 | Marcinelle - Av. de Philippeville 141-143 | 2009 | 2.322 m ² | 3.884.228 € | 3.789.490 € | 96,32% | 1,19% | 241.244 € | 243.265 € | 6,45% |
| 46 | Jette - Rue H. Werrie 76 | 2015 | 1.150 m ² | 1.737.476 € | 1.544.423 € | 100% | 0,53% | 141.177 € | 115.000 € | 8,13% |
| 47 | Ieper - Paterstraat 5 | 1704-1922-2015 | 1.483 m ² | 1.694.183 € | 1.512.663 € | 100% | 0,52% | 122.051 € | 103.810 € | 7,20% |
| 48 | Tournai - Rue des Chapeliers 20 | 1935-1998-2007 | 875 m ² | 805.038 € | 715.589 € | 0% | 0,25% | 0 € | 65.625 € | 8,15% |
| 49 | Peruwelz - Rue Neuve Chée 86 | 2010 | 7.480 m ² | 9.779.728 € | 9.541.199 € | 77,54% | 2,99% | 586.626 € | 690.610 € | 7,74% |
| 50 | St-Georges-sur-Meuse, Rue Campagne du Moulin 17-57 | 2010-2014 | 13.303 m ² | 19.860.440 € | 19.376.040 € | 90,24% | 6,07% | 1.340.670 € | 1.247.179 € | 6,75% |
| 53 | Sambreville - Espace 98 | 2002-2007-2012-2016-2018 | 10.767 m ² | 15.302.121 € | 14.928.898 € | 100% | 4,68% | 960.868 € | 966.228 € | 6,28% |
| TOTAL | | | 158.589 m² | 231.503.591 € | 224.791.495 € | 96,03% | 70,75% | 15.977.696 € | 14.916.947 € | 7,06% |
| TOTAL GÉNÉRAL | | | 313.092 m² | 327.192.814 € | 317.233.727 € | 96,54% | 100% | 24.227.307 € | 22.256.717 € | 7,59% |

1 sur loyer réel

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

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

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

Immeubles représentant plus de 5%

Au 31 décembre 2023, la Société possède 4 sites représentant plus de 5% de ses actifs.

| | Valeur Investissement | Juste valeur | % du portefeuille ¹ |
|---|-----------------------|--------------|--------------------------------|
| Gosselies - City Nord & rue des Bancroix | 55.388.953 € | 54.038.002 € | 16,93% |
| Gosselies - Demanet | 25.456.183 € | 24.835.301 € | 7,78% |
| Gosselies - Rue du Chemin de fer | 20.937.473 € | 20.426.803 € | 6,40% |
| Saint-Georges-sur-Meuse, Rue Campagne du Moulin 17-57 | 19.860.440 € | 19.376.040 € | 6,07% |

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

| Gosselies – City Nord & rue des Bancroix | Durée totale du bail ² | Durée résiduelle ³ | Gosselies – City Nord & rue des Bancroix | Durée totale du bail ² | Durée résiduelle ³ | Gosselies – City Nord & rue des Bancroix | Durée totale du bail ² | Durée résiduelle ³ |
|--|-----------------------------------|-------------------------------|--|-----------------------------------|-------------------------------|--|-----------------------------------|-------------------------------|
| 4Murs | 9 | 5,3 | Fondation Papillon | 9 | 5,5 | Lidl | 27 | 14,8 |
| April Beauty | 9 | 6,3 | Game Cash | 9 | 2,1 | Literie Prestige | 9 | 6,3 |
| Ava Papierwaren | 9 | 9,5 | Hair City 209 | 9 | 5,3 | Luxus Maniet | 9 | 6,0 |
| Babylon Love Shop | 9 | 1,2 | Hairco | 9 | 4,5 | Nbsat | 9 | 10,1 |
| Barracuda | 9 | 7,7 | Hema | 9 | 0,7 | Okaidi | 9 | 3,1 |
| Binôme | 9 | 8,7 | IHPO | 9 | 4,4 | Pizza Adriatic | 9 | 7,3 |
| Bristol | 9 | 0,4 | Kréfel | 18 | 3,4 | Planet Pneus | 9 | 5,0 |
| Camber | 9 | 8,0 | Krinkels | 1 | 0,3 | Proximus | 9 | 10,0 |
| Carlo Sport & Fashion | 9 | 5,9 | Kvik | 9 | 4,0 | Rack Store | 18 | 9,3 |
| Casa | 9 | 6,2 | La Pause | 9 | 8,3 | RAS Security | 9 | 8,9 |
| Cavavin | 9 | 1,7 | Le Break | 9 | 3,0 | Space Donuts | 9 | 6,5 |
| Cerese Security | 9 | 2,3 | Le Paradis du sommeil | 0 | 0,2 | Sportdirect.com | 9 | 0,4 |
| Chaussea | 27 | 19,7 | Le Paradis du sommeil | 1 | 1,3 | Tape à l'Œil | 9 | 7,5 |
| Di | 9 | 3,8 | Leenbakker | 9 | 4,8 | Vanden Borre | 9 | 1,7 |
| DSM Cuisines | 9 | 4,3 | Leonardo Supermercato | 9 | 7,8 | | | |
| Emocion Restaurant | 9 | 9,5 | L'Eveil des Arômes | 9 | 4,5 | | | |

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

| Gosselies – Demanet | Durée totale du bail ¹ | Durée résiduelle ² |
|---------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Action | 27 | 16,8 |
| Cassis Paprika | 9 | 5,3 |
| Cuisines Schmidt | 9 | 3,2 |
| Damart | 9 | 1,7 |
| Kid'S City | 9 | 7,9 |
| Maxi Zoo | 9 | 8,0 |
| Media Markt | 20 | 1,3 |
| Medi-Market | 9 | 8,8 |
| Mondial Textiles | 9 | 6,6 |
| Rev'Intérieur | 27 | 15,8 |
| Sentiers du Monde | 1 | 0,4 |
| Van Marcke | 9 | 7,5 |

| Gosselies – Chemin de Fer | Durée totale du bail ³ | Durée résiduelle ⁴ |
|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| AD Delhaize | 27 | 14,1 |
| Bella Tavola | 9 | 8,3 |
| Centrakor Stores | 18 | 13,3 |
| CEP | 9 | 7,8 |
| Decor Heytens | 9 | 3,3 |
| Exterioo | 27 | 22,2 |
| Foody's Corner | 9 | 4,3 |
| Intersports | 9 | 4,5 |
| Media Markt (parking) | 4 | 0,4 |
| Planet Foot | 9 | 4,1 |

| St-Georges-sur-Meuse | Durée totale du bail ⁵ | Durée résiduelle ⁶ |
|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Amusement Park | 9 | 5,2 |
| April Beauty | 36 | 28,3 |
| Arexo Consulting | 9 | 3,9 |
| Bevet Services Wanze | 36 | 34,3 |
| Cash Piscines | 18 | 14,8 |
| Château d'Ax | 36 | 34,7 |
| CHR de la Citadelle | 9 | 8,8 |
| Club | 9 | 2,1 |
| Di | 36 | 29,2 |
| Figura'Tif | 9 | 1,3 |
| Italo Gourmet | 36 | 35,7 |
| JBC | 18 | 5,1 |
| Le délice du pain | 9 | 5,8 |
| Life Style Fitness | 36 | 32,8 |
| Marques à Suivre | 18 | 5,3 |
| Mister Foot | 36 | 34,1 |
| Monkey Clothing Store | 3 | 0,0 |
| Ø Bar | 9 | 5,2 |
| Protection Unit | 36 | 32,9 |
| Securitas Direct Verisure | 9 | 4,9 |
| The Hunter | 9 | 4,2 |
| Trafic | 18 | 8,0 |
| Voyages Copine | 36 | 24,0 |

Immeubles représentant plus de 20%

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

1 en années
2 jusqu'à échéance finale, en années
3 en années
4 jusqu'à échéance finale, en années
5 en années
6 jusqu'à échéance finale, en années

PRINCIPALES TENDANCES DES MARCHÉS¹

Bureaux

Aperçu

Charleroi est la plus grande ville de Wallonie, avec une population de 202.000 habitants et environ 400.000 dans la grande région métropolitaine (janvier 2022). Malgré le nombre de ses habitants, on estime que son parc de bureaux est inférieur à celui de Liège et comparable à celui de Namur.

Le marché de bureaux à Charleroi se concentre autour du boulevard Tirou et du boulevard Audent dans le centre-ville. Ces immeubles de bureaux sont généralement assez vieux (type C). Les principaux locataires du centre-ville sont le secteur public et les institutions financières.

Demande

84

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

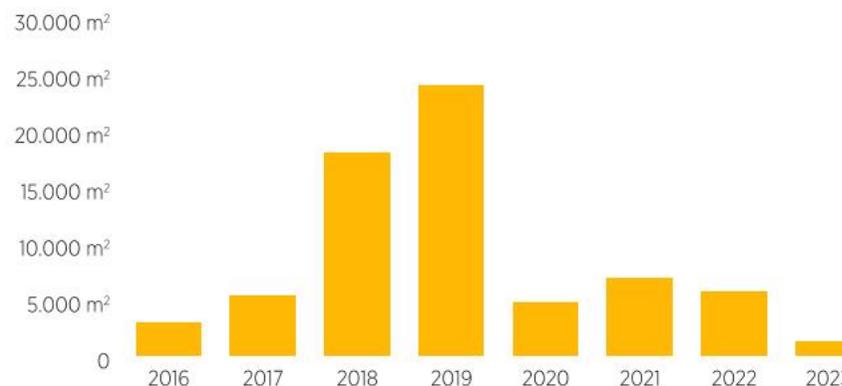
La demande annuelle moyenne sur les cinq dernières années est de 12.000 m², aidée par les bonnes performances de 2018 et 2019. En raison de l'espace disponible historiquement limité, ces années ont été dynamisées par des projets sur mesure, dont l'acquisition par la Ville de Charleroi du projet Le Renaissance (13.000 m²) et l'acquisition ASBL de Tirou 100 (12.085 m²).

L'activité sur le marché des bureaux de Charleroi a été modérée en 2022 à 6.788 m², mais est en ligne avec les dernières années. Les plus grosses transactions en 2022 ont été Catalent à la rue Auguste Piccard 40 (1.415 m²), Cofitax dans l'immeuble rue Auguste Piccard 12 (689 m²) et De Longhi Benelux à l'avenue de Wallonie 60 (686 m²). 2023 a été calme jusqu'à présent avec seulement 1.295 m² de transaction.

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

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

OCCUPATION DES BUREAUX À CHARLEROI (2015-2022)



¹ Source: CBRE

Développement

Charleroi assiste à une rénovation complète de ses districts centraux. Outre des bureaux, une large palette de réalisations est en cours, notamment dans le secteur résidentiel, du commerce, de l'hôtellerie et du loisir, de la culture et des infrastructures.

Le projet le plus commenté est peut-être le projet Left Side Business Park. Situé en bordure de la Sambre, ce projet à usage mixte prévoit quelque 50.000 m² de bureaux, 17.000 m² de logement, 3.200 m² de commerces, un hôtel Van der Valk de 150 chambres, ainsi qu'un port. La tour de bureaux Ohrlizon de 23.000 m² (lot 5) sur 22 étages est prévue pour 2024. Promiris et Eiffage sont en charge de la construction

Tout près de la rue de la Garenne, le projet 5e Element est en cours avec 7.000 m² de bureaux, 4.000 m² de services et 150 logements.

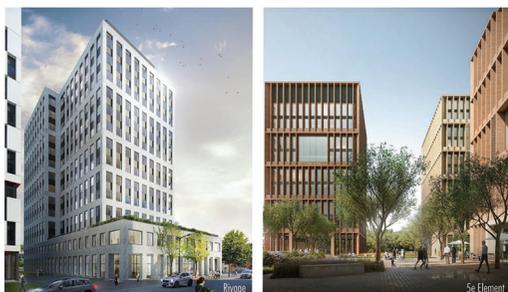
Le long de la rue de Grand Central, la FGTB vient d'achever un bureau de 5.600 m², avec ses anciens bureaux à rénover (3.500 m²). A côté de cela, l'IRET développera le bureau Rivage de 17.000 m² après avoir obtenu le permis en 2020. Juste en face, l'IRET construira également le Tirou 1 avec 21.000 m² à usage mixte.

Sur la rive sud de la Sambre, à droite de la gare ferroviaire de Charleroi-Sud, émergera un nouveau district axé sur le logement et les entreprises high tech. La première phase porte sur un nouveau complexe de 50.000 m².

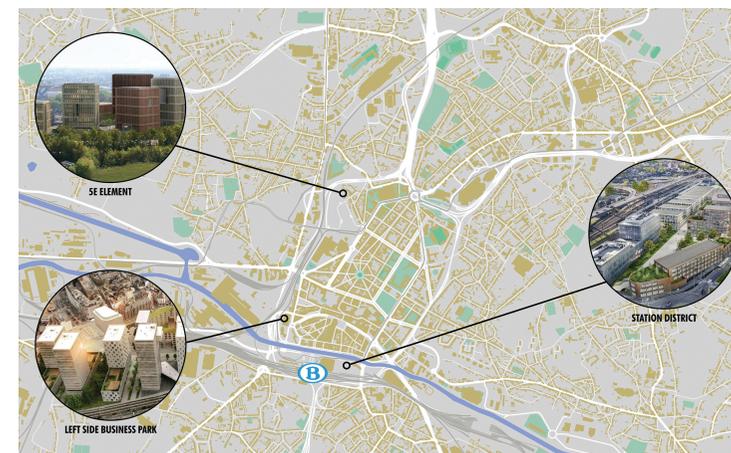
D'autres projets sont également au programme en dehors du centre-ville. D'ici à 2024, le BioPark, à Gosselies, abritera un nouvel espace de laboratoires et de bureaux de 24.000 m², auxquels pourront potentiellement s'ajouter 16.000 m² supplémentaires lors de la phase suivante.

Les terminaux I et II de l'aéroport de Charleroi offrent 30 ha de surface à aménager, tandis qu'à Farciennes, l'Ecopole se déploie sur 300 hectares.

PROJECTIONS DES PROJETS PRINCIPAUX :



CARTE DES PRINCIPALES ZONES D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE :



Commerces

Aperçu

L'activité au niveau du commerce de détail au 1^{er} semestre 2023 a été modérée, avec 183.000 m² de nouvelles transactions. Les meilleurs loyers sont alignés sur le marché de tête et peuvent être trouvés dans le centre-ville de Bruxelles, le centre-ville de Bruxelles et sur le Meir à Anvers. Un nombre limité de nouveaux développements en périphérie de la ville est

attendu pour cette année et l'année prochaine. Les investissements dans le commerce de détail en 2023 sont similaires à ceux du 1^{er} semestre 2022, avec plus de 294 millions d'euros investis.

Charleroi Retail

Rive Gauche

Situé sur la Place Verte, le centre commercial Rive Gauche est un nouveau complexe de 36.300 m² GLA comprenant près de 100 unités commerciales. En 2018, CBRE Investment Management a acquis le shopping center.

Place Verte

L'Inno, situé en face du centre commercial Rive Gauche sur la Place Verte, offre une capacité de 12.000 m² GgLA apportant des commerçants supplémentaires.

Rue de la Montagne

Le quartier commercial principal du centre-ville était autrefois concentré dans la rue de la Montagne. Cette rue comprend 38 unités commerciales réparties sur 200 mètres et était occupée par les chaînes internationales traditionnelles.

Cependant, la rue a perdu beaucoup de sa popularité avec pratiquement aucune nouvelle enseigne et une fréquentation en baisse. La réalisation de Rive Gauche a entraîné la relocalisation de grandes enseignes telles que H&M, Zara et C&A dans le centre commercial faisant accroître le vide locatif le long de la rue.

Rue de Dampremy

Dans la rue de Dampremy, les boutiques ont tendance à être plus petites, mais la mode reste fortement représentée. À côté des équipements personnels classiques, cette rue propose un certain nombre de bars et de restaurants. Longue d'environ 150 mètres, la rue totalise quelques 44 unités.

Ville 2

Ville 2 est situé juste à l'extérieur du centre-ville de Charleroi le long de la petite ceinture. Le centre commercial semble avoir relativement bien résisté à la concurrence de Rive Gauche et a réussi à attirer une série de nouveaux commerçants au cours des derniers mois. Il compte 25.350 m² répartis sur 120 unités. Ses principaux locataires sont le supermarché Carrefour (2.712 m²), C&A (1.728 m²), H&M (1.715 m²) et la Fnac (1.100 m²).

Belle Fleur

Construit en 2014, le parc commercial Belle Fleur se situe à 3 km au sud-est du centre-ville. Il offre 15.000 m² d'espace commercial répartis sur 30 magasins. Les principaux locataires sont Kréfel (1.965 m²) et Action (1.372 m²).

Cora Châtelineau

Le parc commercial de Cora Châtelineau a été construit en 1970 et rénové en 2013. Il est situé à 4 km à l'est du centre-ville et dispose de 45.600 m² d'espace commercial répartis sur 60 boutiques, quelques restaurants et un hypermarché Cora. Les locataires clés sont Cora (13.500 m²), Brico Plan-it (10.338 m²) et Decathlon (2.781 m²) et Cultura (1.623 m²).

City Nord

City Nord est un des principaux pôles wallons de commerces de périphérie (construit en 1990 et rénové en 2013) situé à 10 km au nord du centre-ville. Ce parc comporte 67 magasins répartis sur 45.600 m² parmi lesquels l'enseigne Rack Store (7.000 m²) et Krinkels (2.150 m²).

Espace Nord

Espace Nord, situé en périphérie de Charleroi (Gosselies), à proximité de City Nord, est également un pôle principal et accueille une quarantaine d'enseignes et 6 restaurants. Parmi les principaux locataires, on retrouve Media Markt (6.236 m²) et Intersport (3.000 m²).

Parenthèse

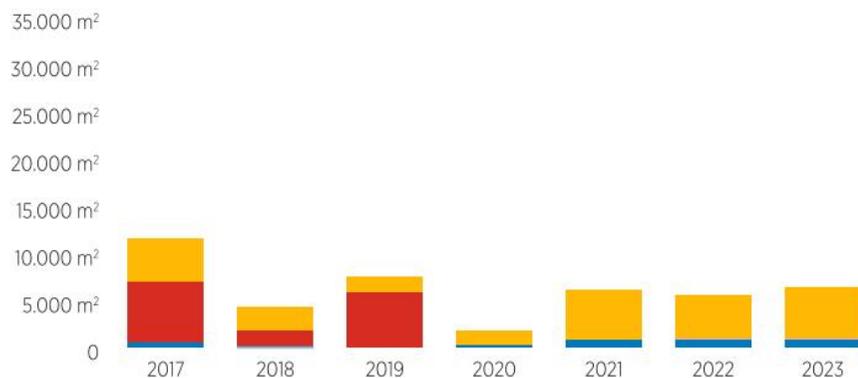
Le centre commercial de 10.000 m², qui a ouvert ses portes en juillet 2020, se situe sur la N5 à Gosselies et se positionne comme un « Pôle Habitat et Alimentation ». Il regroupe des enseignes comme Carrefour Market, JYSK et Vanden Borre Kitchen.

Demande

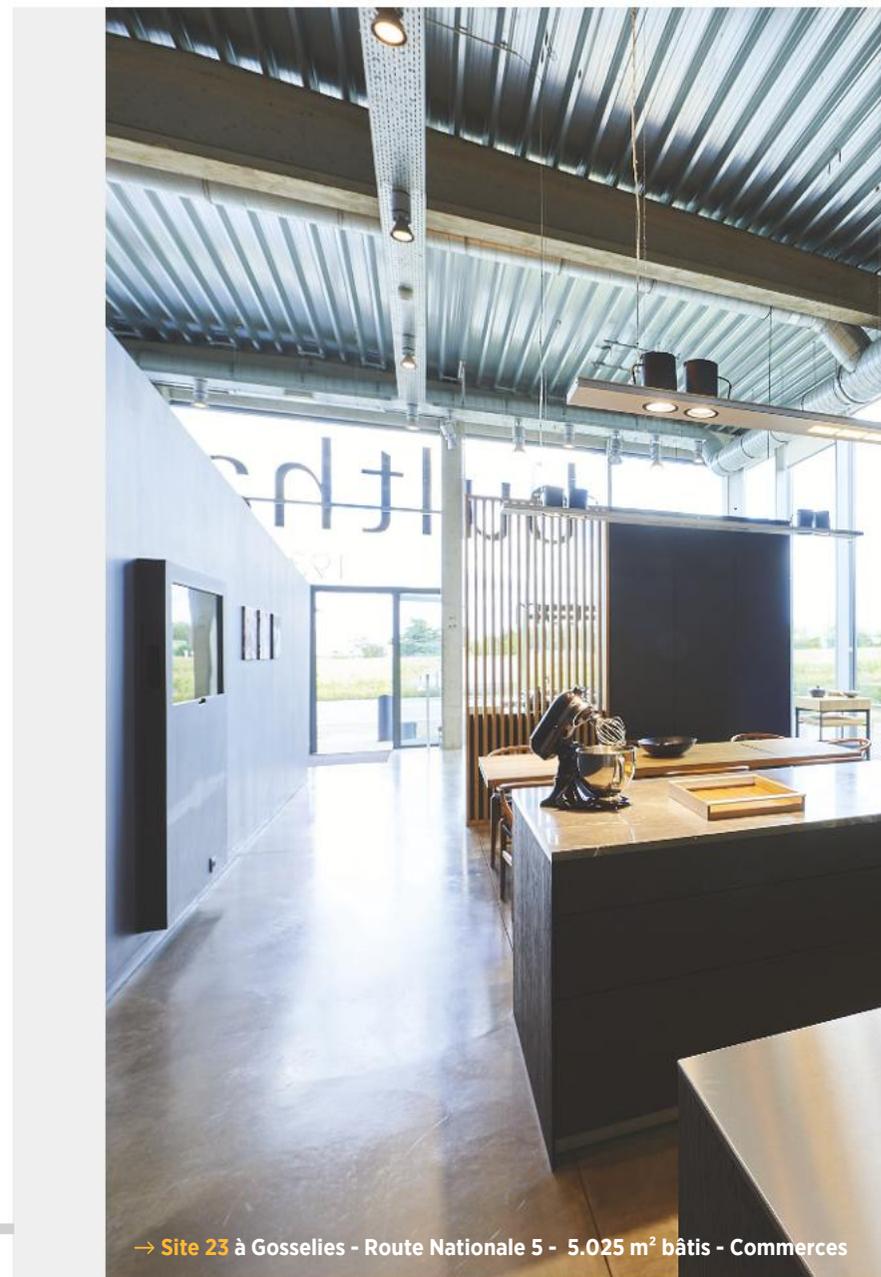
La demande enregistrée en 2022 s'élève à 5.556 m². La majorité de la demande placée a été réalisée dans des centres commerciaux représentant 4.626 m². La plus grosse transaction a été Chaussea louant 1.060 m² à Rive Gauche au 3^e trimestre. Il s'agit de la seule autre transaction de plus de 1.000 m². Historiquement, la demande placée commerciale est modeste, autour de 5.000 m² en moyenne sur les 5 dernières années. 2016 et 2017 ont été des années de pointe avec respectivement 29.199 m² et 11.540 m² de take-up, avec principalement des transactions de centres commerciaux. L'activité au niveau commerce de détail pour 2023 n'a totalisé que 7.036 m² et comprend majoritairement des transactions liées aux centres commerciaux.

OCCUPATION RETAIL À CHARLEROI (2016-2022)¹

- Rue commerçantes
- Out-of-town
- Centres commerciaux



¹ Sont pris en compte : Charleroi, Montigny-le-Tilleul, Fontaine-L'Éveque, Châtelet, Courcelles et Farciennes.



→ Site 23 à Gosselies - Route Nationale 5 - 5.025 m² bâtis - Commerces

Industriel & logistique

Aperçu

La demande pour l'industrie et la logistique reste forte, le secteur s'orientant rapidement vers des entrepôts plus grands et plus avancés sur le plan technologique. La multi modalité est très recherchée, et le commerce électronique, la consolidation et les économies d'échelle sont des moteurs importants de l'activité du marché de la logistique, étant donné que des délais de livraison plus courts et des gains d'efficacité propulsent le secteur de la distribution vers l'avant.

Les occupants préfèrent acquérir ou louer des installations neuves et plus grandes, développées en « Design & build », bien équipées des dernières technologies en matière d'infrastructure de gestion des stocks. La demande est de plus en plus axée sur la multi modalité avec des terrains et des entrepôts assurant une connectivité ferroviaire et aux canaux, ainsi qu'une manutention des conteneurs qui s'avère extrêmement populaires parmi les acteurs 3PL.

88



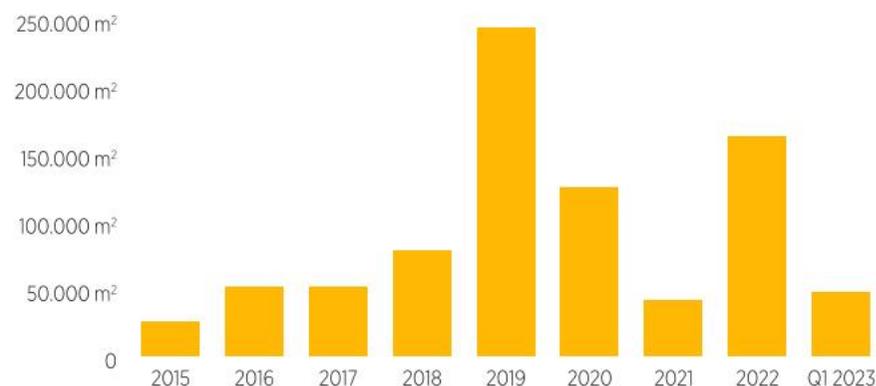
Demande

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

En Belgique, l'activité logistique s'est élevée à 1.869.000 m² en 2022 et 2.113.000 m² en 2023. À Charleroi, le taux de pénétration atteint en moyenne 60.000 m², ce qui prouve qu'il s'agit d'un sous-marché plus petit mais en croissance.

La demande a été forte l'an dernier, totalisant respectivement 170.000 m². En 2023, 48.000 m² de transactions ont été enregistrées. Au deuxième trimestre, l'opération la plus importante a été Audi dans la logistique de Nivelles, avec 30.000 m². Les autres transactions notables pour ce domaine en 2022 ont été l'achat de 1.440 m² à Nimy, la location de 10.000 m² à Châtelet par le Groupe Lavergne, la sécurisation de 15.000 m² à Houdeng-Goegnies par Brain e-log et la location de 36.000 m² par les Aciers Grosjean à Châtelet.

OCCUPATION INDUSTRIELLE ET LOGISTIQUE CHARLEROI (2015-2022)

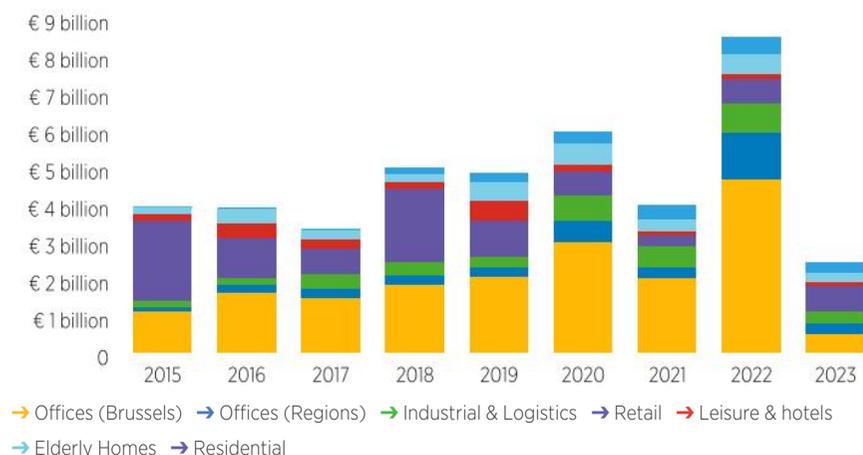


Investissement

Aperçu

L'activité d'investissement CRE en Belgique a chuté à 2,5 milliards d'euros en 2023, soit une baisse de 71% par rapport à l'année record de 2022. L'environnement de taux d'intérêt en hausse et élevé a clairement pesé sur le marché de l'investissement cette année. Seules trois transactions de 100 millions d'euros ou plus ont été enregistrées pour tous les types d'actifs. Les bureaux bruxellois - qui constituent normalement la pierre angulaire du marché de l'investissement - ne représentent que 22% du total, soit 549 millions d'euros, contre 43% en année normale. L'investissement intérieur était surreprésenté, les fonds transfrontaliers - et les fonds allemands en particulier - étant regroupés en marge. Les acheteurs opportunistes et à valeur ajoutée bien financés ont prospéré sur le marché incertain, concluant des transactions hors marché notables.

VOLUME D'INVESTISSEMENT BELGIQUE (2016 - 2022)



Charleroi

L'investissement de bureaux à Charleroi a historiquement concerné des achats pour emploi propre ou de petits développements avec très peu d'investissements institutionnels ou de grande capitalisation enregistrés. Les actifs de qualité sont peu nombreux, et il y a toujours un risque - perçu ou réel - autour de l'investissement à Charleroi. Les rendements sont susceptibles d'être un peu plus élevés même par rapport à Liège et Namur, mais il y a peu de preuves du marché à ce stade.

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

En 2021, deux opérations d'investissement de bureaux ont été constatées pour Charleroi. Immo Moury a acheté Boulevard Devreux 36 pour 4,8 millions d'euros de FGTB, et Ikoab/Koeckelberg a acheté Hôtel ferroviaire pour 1,65 millions d'euros. Ce dernier concerne un espace de bureaux de 6.000 m² vendu par NMBS et destiné à être réaménagé. En 2022, il y a eu une transaction de placement confidentielle hors marché concernant les bureaux. En 2023, 2 transactions de placement ont été enregistrées :

- Le premier étant Technopôle Vilette - QG Police Fédérale acquis par Leoville. Vendu par Ethias et la direction de Monument Immo, cet immeuble de bureaux concerne une rénovation BTS de 12.000 m² pour la Police Fédérale achevée en 2005. Juste à côté du futur satellite megafactory AEROSPACELAB et à seulement 950 mètres de la gare principale de la ville, cette propriété coche toutes les cases de la stratégie d'investissement de Leoville ;
- La seconde était l'Esplanade René Magritte 1 et 5-6. Il s'agit de deux propriétés achetées à titre opportuniste : 1 de 939 m² et l'autre de 959 m² accueillant 4 locataires dont Acerto et Gom mais présentant un taux d'inoccupation de 12%. L'objectif est de rénover..

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

En 2022, Charleroi a également vu des investissements dans la vente au détail en périphérie avec deux seules opérations portant sur cette classe d'actifs : 23 M€ pour la cession du Parenthèse Retail Parc et 2,3 M€ pour le Carrefour Mestdagh Montignies. Une opération d'investissement a été enregistrée dans la région de Charleroi en 2023.

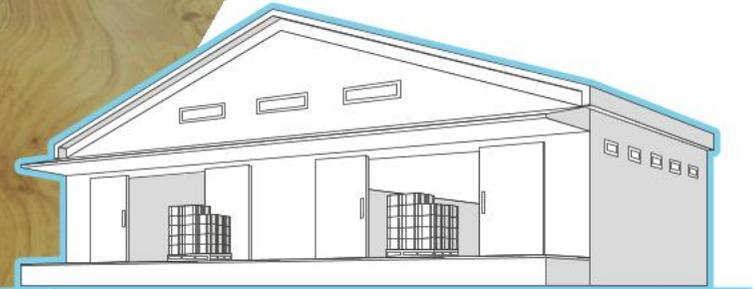
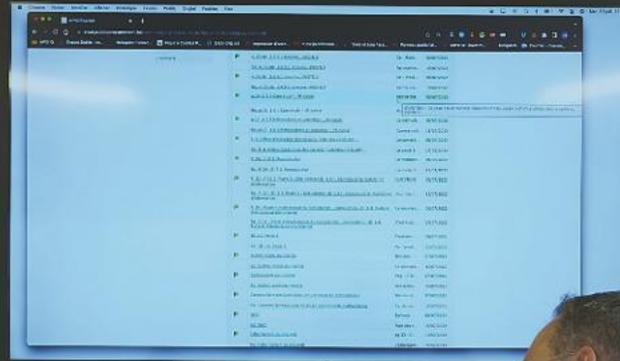
EPRA

90

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

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

→ Site 15 à Rhode-St-Genèse - Chaussée de Waterloo 198-200 - 7.547 m² bâtis - Bureaux



1. EPRA - INDICATEURS DE PERFORMANCE

| INDICATEUR | DÉFINITION | | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|---|------------|---------------|---------------|
| EPRA Earnings | Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques | € | 12.046.692 € | 12.047.326 € |
| | | € / action | 3,80 € | 3,80 € |
| EPRA Net Reinstatement Value (NRV) | Actif net réévalué conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA. L'EPRA NRV part de l'hypothèse que la Société ne vendra jamais ses actifs, et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la Société. | € | 176.551.935 € | 174.668.243 € |
| | | € / action | 55,76 € | 55,16 € |
| EPRA Net Tangible Assets (NTA) | Actif net réévalué conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA. L'EPRA NTA part de l'hypothèse que la Société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être évités. | € | 166.592.850 € | 165.264.890 € |
| | | € / action | 52,61 € | 52,19 € |
| EPRA Net Disposal Value (NDV) | Actif net réévalué conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA. L'EPRA NDV vise à représenter la valeur revenant aux actionnaires de la Société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts. | € | 168.284.640 € | 169.349.501 € |
| | | € / action | 53,15 € | 53,48 € |
| EPRA Net Initial Yield (NIY) | Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers en cours à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement. | % | 6,51% | 6,33% |
| EPRA Topped-up NIY | Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY relatif à l'expiration des périodes de gratuité locative et autres incentives. | % | 6,55% | 6,37% |
| EPRA Vacancy Rate | Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total. | % | 2,79% | 2,58% |
| EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) | Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (comprenant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier. | % | 26,81% | 29,07% |
| EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) | Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (excluant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier. | % | 25,76% | 26,58% |
| EPRA Loan-to-value (LTV) | L'EPRA LTV vise à représenter l'endettement de la Société par rapport aux valeurs de marché de ses actifs. | % | 47,31% | 44,34% |
| EPRA Loan-to-value (incl. RETTs) | L'EPRA LTV vise à représenter l'endettement de la Société par rapport aux valeurs de marché de ses actifs, en réintégrant les taxes de mutation immobilière dans la valeur des immeubles. | % | 45,88% | 43,01% |
| EPRA Like-for-Like | L'EPRA Like-for-Like vise à présenter la croissance des revenus locatifs à périmètre constant. | € | 21.439.392 | 19.687.729 |

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

2. EPRA EARNINGS (EN €)

| | EPRA EARNINGS | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--------|---|-------------------|-------------------|
| | Résultat net selon les états financiers IFRS | 8.668.129 | 12.144.647 |
| | Ajustements pour calculer l'EPRA Earnings, à exclure : | | |
| (i) | Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente | -300.963 | - 4.853.753 |
| (ii) | Résultat sur vente d'immeubles de placement | -520 | - 2.022 |
| (iii) | Résultat sur vente d'actifs destinés à l'achat / vente | | |
| (iv) | Taxe sur résultat sur vente | | |
| (v) | Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill | | |
| (vi) | Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages | -3.077.080 | 4.953.096 |
| (vii) | Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3) | | |
| (viii) | Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA | | |
| (ix) | Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises | | |
| (x) | Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus | | |
| | EPRA EARNINGS | 12.046.692 | 12.047.326 |
| | Nombre d'actions | 3.166.337 | 3.166.337 |
| | EPRA EARNINGS PER SHARE (EPS) | 3,80 | 3,80 |

3. EPRA NET ASSET VALUE (NAV) (EN €)

| 31-12-2023 | | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| EPRA NET ASSET VALUE METRICS | EPRA NRV | EPRA NTA | EPRA NDV |
| CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES EN IFRS | 167.507.577 | 167.507.577 | 167.507.577 |
| À inclure/exclure: | | | |
| (i) Instruments hybrides | | | |
| VALEUR DE L'ACTIF NET DILUÉE | 167.507.577 | 167.507.577 | 167.507.577 |
| À inclure: | | | |
| (ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué) | | | |
| (ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué) | | | |
| (ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants | | | |
| (iii) Réévaluation des créances de location-financement | | | |
| (iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente | | | |
| VALEUR DE L'ACTIF NET DILUÉE À LA JUSTE VALEUR | 167.507.577 | 167.507.577 | 167.507.577 |
| À exclure: | | | |
| (v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur | | | |
| (vi) Juste valeur des instruments financiers | 914.726 | 914.726 | |
| (vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés | | | |
| (viii.a) Goodwill selon le bilan IFRS | | | |
| (viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS | | | |
| À inclure: | | | |
| (ix) Juste valeur de la dette à taux fixe | | | 777.063 |
| (x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur | | | |
| (xi) Droits de mutation | 9.959.085 | - | |
| VALEUR DE L'ACTIF NET AJUSTÉE | 176.551.935 | 166.592.850 | 168.284.640 |
| Nombre d'actions en circulation (hors actions propres) | 3.166.337 | 3.166.337 | 3.166.337 |
| VALEUR DE L'ACTIF NET AJUSTÉE | 55,76 | 52,61 | 53,15 |

| 31-12-2022 | | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| EPRA NET ASSET VALUE METRICS | EPRA NRV | EPRA NTA | EPRA NDV |
| CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES EN IFRS | 169.256.696 | 169.256.696 | 169.256.696 |
| À inclure/exclure: | | | |
| (i) Instruments hybrides | | | |
| VALEUR DE L'ACTIF NET DILUÉE | 169.256.696 | 169.256.696 | 169.256.696 |
| À inclure: | | | |
| (ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué) | | | |
| (ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué) | | | |
| (ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants | | | |
| (iii) Réévaluation des créances de location-financement | | | |
| (iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente | | | |
| VALEUR DE L'ACTIF NET DILUÉE À LA JUSTE VALEUR | 169.256.696 | 169.256.696 | 169.256.696 |
| À exclure: | | | |
| (v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur | | | |
| (vi) Juste valeur des instruments financiers | 3.991.806 | 3.991.806 | |
| (vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés | | | |
| (viii.a) Goodwill selon le bilan IFRS | | | |
| (viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS | | | |
| À inclure: | | | |
| (ix) Juste valeur de la dette à taux fixe | | | 92.805 |
| (x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur | | | |
| (xi) Droits de mutation | 9.403.353 | | |
| VALEUR DE L'ACTIF NET AJUSTÉE | 174.668.243 | 165.264.890 | 169.349.501 |
| Nombre d'actions en circulation (hors actions propres) | 3.166.337 | 3.166.337 | 3.166.337 |
| VALEUR DE L'ACTIF NET AJUSTÉE | 55,16 | 52,19 | 53,48 |

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

| EPRA NIY AND 'TOPPED-UP' NIY | | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| Immeubles de placement – pleine propriété | | 317.233.729 | 300.778.918 |
| Immeubles de placement – parts dans co-entreprises ou fonds | | | |
| Actifs destinés à l'achat/vente (y compris parts dans entreprises) | | | |
| Moins : Projets de développement | | | |
| Immeubles de placement en exploitation | | 317.233.729 | 300.778.918 |
| Abattement des frais de transaction estimés | | 9.959.085 | 9.403.353 |
| Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation | B | 327.192.814 | 310.182.271 |
| Revenus locatifs bruts annualisés | | 24.114.819 | 22.317.185 |
| Charges immobilières ¹ | | 2.806.054 | 2.691.526 |
| Revenus locatifs nets Annualisés | A | 21.308.765 | 19.625.659 |
| Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer | | 112.488 | 138.097 |
| REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS AJUSTÉS | C | 21.421.253 | 19.763.756 |
| EPRA NIY | A/B | 6,51% | 6,33% |
| EPRA "TOPPED-UP" NIY | C/B | 6,55% | 6,37% |

95

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

5. EPRA VACANCY RATE

| EPRA VACANCY RATE | | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|------------|--------------|--------------|
| Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides | A | 620.345 | 538.385 |
| Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total | B | 22.256.717 | 20.857.707 |
| EPRA VACANCY RATE | A/B | 2,79% | 2,58% |

Le taux de vacance EPRA n'augmente que très légèrement de 2,58% au 31 décembre 2022 à 2,79% au 31 décembre 2023 ce qui confirme la résilience de la Société et l'adéquation de l'offre commerciale de la Société aux besoins du marché où elle est géographiquement implantée.

→ **Site 15** à Rhode-St-Genèse - Chaussée de Waterloo 198-200 -
7.547 m² bâtis - Bureaux

96



6. EPRA COST RATIOS

| EPRA COST RATIOS | | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS | | 6.052.193 | 5.945.027 |
| Charges relatives à la location (III) | | 344.631 | 469.355 |
| Récupération de charges immobilières (IV) | | 23.381 | 19.098 |
| Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur immeubles loués (V à VII) | | -500.887 | -509.779 |
| Autres recettes et dépenses relatives à la location (VIII) | | -14.634 | 731 |
| Frais techniques (IX) | | -2.016.921 | -1.953.088 |
| Frais commerciaux (X) | | -74.946 | -81.216 |
| Charges et taxes sur immeubles non loués (XI) | | | |
| Frais de gestion immobilière (XII) | | -2.498.093 | -2.427.602 |
| Autres charges immobilières (XIII) | | | |
| Frais généraux de la Société (XIV) | | -1.288.403 | -1.362.731 |
| Autres revenus et charges d'exploitation (XV) | | -26.321 | -99.795 |
| EPRA Costs (including direct vacancy costs) | A | 6.052.193 | 5.945.027 |
| Coût direct de la vacance | | 236.528 | 508.872 |
| EPRA Costs (excluding direct vacancy costs) | B | 5.815.664 | 5.436.155 |
| REVENUS LOCATIFS BRUTS | C | 22.574.351 | 20.453.546 |
| EPRA COST RATIO (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) | A/C | 26,81% | 29,07% |
| EPRA COST RATIO (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) | B/C | 25,76% | 26,58% |

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

L'EPRA Cost Ratio (coûts de vacance inclus) diminue de 29,07% au 31 décembre 2022 à 26,81% au 31 décembre 2023. Cette diminution s'explique principalement par la diminution des coûts directs de vacances et l'augmentation des revenus locatifs bruts.

7. EPRA LOAN-TO-VALUE (LTV)

| EPRA LOAN-TO-VALUE (LTV) | | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|--------------|--------------------|--------------------|
| À inclure: | | | |
| Emprunts auprès d'institutions bancaires | | 150.752.553 | 135.279.262 |
| Papier commercial | | | |
| Instruments hybrides | | | |
| Emprunts obligataires | | | |
| Dérivés en devises étrangères | | | |
| Dettes nettes | | | |
| Dette sur immeuble occupé en son nom propre | | | |
| Passifs courants | | | |
| À exclure: | | | |
| Trésorerie | | 321.198 | 468.163 |
| DETTE NETTE | (A) | 150.431.355 | 134.811.099 |
| À inclure: | | | |
| Immeuble occupé en son nom propre | | | |
| Immeuble de placement à la Fair Value | | 307.087.308 | 290.934.610 |
| Actifs détenus en vue de la vente | | 10.146.421 | 9.844.308 |
| Projets de développement | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | |
| Créances nettes | | 705.203 | 3.288.878 |
| Actifs financiers | | - | |
| TOTAL ACTIFS DE PLACEMENT | (B) | 317.938.932 | 304.067.796 |
| Optionnel | | | |
| Droits de mutation | | 9.959.085 | 9.403.353 |
| TOTAL ACTIFS DE PLACEMENT (Y COMPRIS LES DROITS DE MUTATION) | (C) | 327.898.017 | 313.471.149 |
| LTV | (a/b) | 47,31% | 44,34% |
| LTV (INCL. DROIT DE MUTATION) - OPTIONNEL | (A/C) | 45,88% | 43,01% |

8. EPRA LIKE-FOR-LIKE

| REVENUS LOCATIFS EN "LIKE-FOR-LIKE" | 31-12-2023 | 31-12-2022 | Difference | % |
|--|--------------------|--------------------|------------------|-------------|
| Revenus locatifs (A) | 22.574.351 | 20.453.546 | 2.120.805 | 10,4% |
| Revenus locatifs liés aux changements de périmètre (B) | -430.458 | -82.984 | -347.475 | 418,7% |
| Revenus locatifs sur immeubles non disponibles à la location (C) | -704.501 | -682.833 | -21.668 | 3,2% |
| Elément non récurrent à extraire du « Like-for-Like » (D) | | | | |
| Revenus locatifs en « Like-for-Like » (A-B-C-D) | 21.439.392 | 19.687.729 | 1.751.663 | 8,9% |
| JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE SUR LEQUEL LE LIKE-FOR-LIKE EST BASÉ | 292.158.408 | 289.705.017 | 2.453.391 | 0,8% |

Les revenus locatifs en « Like-for-Like » s'élèvent 21.439 k€ en 2023 contre 19.688 k€ en 2022, soit une augmentation de 1.752 k€ (+ 8,9%). Puisqu'elle est calculée à périmètre constant, cette augmentation ne tient pas compte des achats et ventes d'immeubles ni des revenus locatifs des immeubles disponibles à la vente.

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

| LIKE-FOR-LIKE PAR SEGMENT | 31-12-2023 | 31-12-2022 | Difference | % |
|--|-------------------|-------------------|------------------|-------------|
| Autres | 623.571 | 592.112 | 31.458,99 | 5,3% |
| Bureau | 2.421.401 | 2.319.017 | 102.384,05 | 4,4% |
| Commercial | 13.614.674 | 12.489.689 | 1.124.985,10 | 9,0% |
| Hall industriel | 4.779.746 | 4.286.912 | 492.834,59 | 11,5% |
| REVENUS LOCATIFS EN « LIKE-FOR-LIKE » | 21.439.392 | 19.687.729 | 1.751.663 | 8,9% |

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

9. EPRA CAPEX

| INVESTISSEMENTS LIÉS AUX IMMEUBLES DE PLACEMENT | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|-------------------|------------------|
| Acquisitions | 14.830.040 | |
| Développement | | |
| Immeubles en exploitation | 3.350.734 | 4.639.517 |
| Surface locative incrémentale | 726.108 | 10.156 |
| Surface locative non incrémentale | 1.311.737 | 3.172.337 |
| Incentives accordées aux locataires | 1.312.889 | 1.457.024 |
| Autre | | |
| Intérêts intercalaires | | |
| TOTAL CAPEX | 18.180.774 | 4.639.517 |

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

Durant l'exercice 2023, la Société a acquis un immeuble pour un montant total de 14.830 k€ et réalisé des dépenses pour des immeubles en exploitation pour un montant total net de récupération de TVA de 3.351 k€ (voir Notes 05 et 06).

100

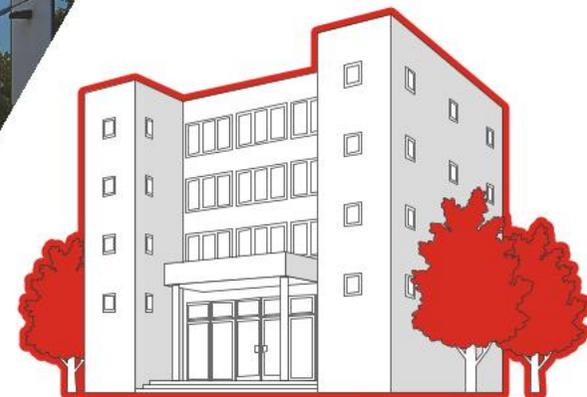


→ Site 33 à Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29 - 1.660 m² bâtis - Logistique

RAPPORT FINANCIER

102

→ Site 15 à Rhode-Saint-Genèse - Chée de Waterloo, 198-200 - 7.547 m² bâtis - Bureaux



RAPPORT DU COMMISSAIRE

ÉTATS FINANCIERS

1. Comptes statutaires

État de la situation financière (en €) 109
 État du résultat global (en €) 112
 Tableau des flux de trésorerie (en €) 114
 État des variations des capitaux propres (en €) 115

2. Notes aux états financiers

Note 01 - Principales méthodes comptables 116
 Note 02 - Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations 121
 Note 03 - Variation des passifs résultant d'activités de financement (in €) 122
 Note 04 - Informations sectorielles (en €) 125
 Note 05 - Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement (en €) 128
 Note 06 - Actifs détenus en vue de la vente (en €) 132
 Note 07 - Actifs financiers courants (en €) 134
 Note 08 - Créances commerciales et créances douteuses (en €) 134
 Note 09 - Créances fiscales et autres actifs courants (en€) 137
 Note 10 - Trésorerie et équivalents de trésorerie (en €) 137
 Note 11 - Comptes de régularisation de l'actif (en €) 138
 Note 12 - Capital social 138
 Note 13 - Réserves (en €) 139
 Note 14 - Catégories d'instruments financiers (en €) 140
 Note 15 - Passifs non courants (en €) 141
 Note 16 - Dettes financières courantes et instruments dérivés (en €) 142
 Note 17 - Dettes financières courantes et non courantes (en €) 143
 Note 18 - Contrats d'instruments de couverture (en €) 147
 Note 19 - Dettes commerciales et autres dettes courantes (en €) 149
 Note 20 - Comptes de régularisation du passif (en €) 149
 Note 21 - Revenus locatifs (en €) 150

Note 22 - Charges relatives à la location (en €) 151
 Note 23 - Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €) 151
 Note 24 - Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail (en €) 152
 Note 25 - Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €) 152
 Note 26 - Frais techniques (en €) 153
 Note 27 - Frais commerciaux (en €) 153
 Note 28 - Frais de gestion immobilière (en €) 154
 Note 29 - Frais généraux de la société (en €) 155
 Note 30 - Autres revenus et charges d'exploitation (en €) 155
 Note 31 - Résultat sur vente d'immeubles de placement (en €) 156
 Note 32 - Variations de la juste valeur des immeubles de placement (en €) 156
 Note 33 - Charges d'intérêts nettes (en €) 157
 Note 34 - Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (en €) 157
 Note 35 - Résultat net (en k€) 158
 Note 36 - Résultat par action 158
 Note 37 - Transactions avec des parties liées (en €), 160
 Note 38 - Evénements marquants survenus après la clôture 161
 Note 39 - Service financier 161
 Note 40 - Résumé de l'impact COVID-19 161
FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS (EN €) 162
OBLIGATION DE DISTRIBUTION SELON L'ARRÊTÉ ROYAL DU 13-07-2014 RELATIF AUX SIRS 163
PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE (EN €), 164
ANNEXES 165
 Glossaire des « Alternative Performance Measures » 165
 Tableau(x) de réconciliation 165
 Glossaire 166

RAPPORT DU COMMISSAIRE¹

Conformément aux dispositions légales, les comptes de WEB SA font l'objet d'un contrôle par PwC Reviseurs d'Entreprises SRL, Culliganlaan 5, 1831 Machelen, Belgique, représenté par M. Didier MATRICHE, Commissaire, nommé pour une durée de 3 ans renouvelable.

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

Des honoraires ainsi que les frais relatifs à la mission de contrôle, pour un montant de 70.000€ HTVA, ont été attribués au Commissaire « PwC » pour l'exercice sous revue.

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLEE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DE WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SA SUR LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

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

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

104 Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société, comprenant l'état statutaire de la situation financière au 31 décembre 2023 ainsi que l'état du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie statutaires de l'exercice clos à cette date ainsi que les notes aux états financiers. Ces comptes annuels font état d'un total de l'état statutaire de la situation financière qui s'élève à EUR'000' 322.445 et d'un résultat net de l'exercice qui se solde par un bénéfice de EUR'000' 8.668.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2023, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière ('IFRS') telles qu'adoptées par l'Union Européenne et implémentées par l'arrêté royal du 13 juillet 2014.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

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

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des comptes de la période en cours. Ces points ont été traités

Valorisation des immeubles de placement**Point clé de l'audit**

La Société a, à son actif, des immeubles de placement pour un montant agrégé de EUR'000' 317.234 au 31 décembre 2023. Les normes internationales d'information financière prescrivent que les immeubles de placement soient valorisés à leur juste valeur. La détermination de cette juste valeur dépend fortement d'estimations dont les plus significatives sont la valeur locative de l'immeuble, son taux d'occupation, les frais d'entretien et de réparation estimés et le taux d'actualisation utilisé.

Conformément à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, les immeubles de placement sont évalués par un évaluateur externe désigné. La juste valeur des immeubles de placement reprise à l'actif de l'état de la situation financière est celle déterminée par l'évaluateur externe désigné.

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

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

Valorisation des créances douteuses**Point clé de l'audit**

La Société a, à son actif, des créances commerciales brutes pour un montant agrégé de EUR'000' 2.354 au 31 décembre 2023. La réduction de valeur enregistrée sur ces créances s'élève à EUR'000' 1.085.

Les normes internationales d'information financière prescrivent que les créances fassent l'objet de réductions de valeur basées sur la possibilité de recouvrement de ces créances, déterminée sur base des pertes attendues (et non seulement les pertes encourues). Ceci nécessite une reconnaissance des pertes en fonction d'une modélisation statistique. Ce

dans le contexte de notre audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

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

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

- en ce qui concerne l'évaluation externe, nous avons réconcilié le rapport de l'évaluateur externe désigné avec les états financiers au 31 décembre 2023 ;
- nous avons évalué l'objectivité, l'indépendance et l'expertise de l'évaluateur externe désigné ;
- avec nos experts en évaluation immobilière, nous avons évalué, pour l'ensemble des immeubles, le caractère raisonnable des paramètres principaux utilisés par l'évaluateur externe ;
- nous nous sommes assurés, pour un échantillon d'immeubles, que les évaluations réalisées par l'évaluateur externe avaient été effectuées sur la base d'informations correctes, pour autant que ces informations ressortent de la comptabilité et des inventaires de la Société ;
- avec nos experts, nous avons revu, pour l'ensemble des immeubles, le caractère raisonnable des variations de la juste valeur des immeubles de placement par rapport au 31 décembre 2022 ;
- nous avons comparé les valeurs de réalisation des immeubles de placement cédés en cours d'exercice avec leur juste valeur dans les états financiers avant cession ;
- nous nous sommes enfin assurés du caractère raisonnable des informations fournies dans les notes aux états financiers et de leur conformité avec les normes internationales d'information financière.

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

modèle statistique est établi en fonction d'une analyse passée et contextuelle des risques de non-recouvrement. En raison du jugement de la Direction effective que l'application de ce principe comptable requiert, nous avons considéré la détermination de ces réductions de valeur comme un élément clé de l'audit.

Pour plus d'informations concernant la valorisation des créances douteuses, nous nous référons à la note 8 des comptes annuels.

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

Nous avons traité ce point clé comme suit:

- nous avons vérifié si les possibilités de recouvrement estimées par la Direction effective étaient raisonnables pour les créances locatives renseignées comme étant à risque. À cet égard, nous avons vérifié les hypothèses de la Direction effective en les corroborant aux documents de support disponibles utilisés pour l'évaluation des créances douteuses. De plus, nous avons vérifié l'exhaustivité des clients renseignés comme étant à risque par la Direction effective sur base d'une revue de la balance âgée des créances commerciales ;
- durant les exercices 2020, 2021 et dans une moindre proportion en 2022 avant de ne plus en émettre en 2023, la Société a émis des notes de crédit en faveur de certains locataires dont l'activité a été affectée par la crise sanitaire du Covid-19. Ces notes de crédit sont dans leur grande majorité conditionnelles et ont été, ou seront définitivement acquises dès que la condition liée à leur octroi sera rencontrée. Des factures à émettre ont été comptabilisées pour le montant des notes de crédit émises et ont fait l'objet d'une réduction de valeur totale. Nous avons vérifié l'existence et l'exactitude des montants enregistrés sur base des accords intervenus avec les locataires et nous avons vérifié que les extournes de réductions de valeur comptabilisées étaient justifiées ;

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

L'administrateur unique est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union Européenne et implémentées par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

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

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société ni quant à l'efficacité ou l'efficacé avec laquelle l'administrateur unique a mené ou mènera

- nous avons vérifié si la provision enregistrée sur base du modèle des « pertes attendues » était conforme à l'historique de perte constaté dans la Société tout en considérant le risque accru relatif à l'environnement inflationniste actuel ;
- nous avons vérifié les moins-values réalisées sur certains clients en 2023 par rapport aux provisions prises au 31 décembre 2022 ;
- nous nous sommes assurés que d'éventuels défauts de paiement constatés après la date de clôture de l'exercice ne pouvaient amener à reconsidérer les conclusions de notre analyse ;
- enfin, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable des informations fournies dans les notes aux états financiers et de leur conformité avec les normes internationales d'information financière.

Sur la base des procédures mises en œuvre, nous avons constaté que les résultats de la valorisation des créances douteuses effectuée par la Direction effective étaient cohérents avec les résultats de nos procédures.

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

les affaires de la Société. Nos responsabilités relatives à l'application par l'administrateur unique du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

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

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

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'administrateur unique

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

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion, les autres informations

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

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

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

- Profil
- Lettre aux actionnaires

Mentions relatives à l'indépendance

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

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

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

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

dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations et des statuts de la Société.

contenues dans le rapport annuel et le respect des statuts et de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

- Chiffres clés 2023
- Historique
- Facteurs de risques
- Rapport immobilier
- EPRA

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

- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes annuels visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe des comptes annuels.

Format électronique unique européen (ESEF)

Nous avons également procédé, conformément au projet de norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (ci-après « ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après « Règlement délégué »).

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

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ;
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires ;
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations ;
- Nous avons évalué les conséquences patrimoniales des décisions prises par l'administrateur unique le 12 mai 2023 telles que décrites dans la partie du rapport de gestion relative aux conflits d'intérêts et n'avons rien à vous signaler.

Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Diegem, le 15 mars 2024

Le commissaire

PwC Reviseurs d'Entreprises SRL

Représenté par

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

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format des Etats financiers numériques repris dans le rapport financier annuel de la Société au 31 décembre 2023 sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

Didier Matriche

Reviseur d'Entreprises

ÉTATS FINANCIERS

1. Comptes statutaires

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN €)

| | Notes | IFRS 31-12-2023 | IFRS 31-12-2022 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| ACTIF | | | |
| I. Actifs non courants | | 307.087.308 | 290.934.610 |
| C. Immeubles de placement | 5 | 307.087.308 | 290.934.610 |
| - Immeubles disponibles à la location | | 307.087.308 | 290.934.610 |
| II. Actifs courants | | 15.357.585 | 16.263.357 |
| A. Actifs détenus en vue de la vente | 5 / 6 | 10.146.421 | 9.844.308 |
| - Immeubles de placement | | 10.146.421 | 9.844.308 |
| B. Actifs financiers courants | 7 | 2.310.045 | 3.991.806 |
| - Instruments de couverture autorisés | 18 | 2.310.045 | 3.991.806 |
| D. Créances commerciales | 8 | 1.269.644 | 1.125.189 |
| E. Créances fiscales et autres actifs courants | 9 | 423.269 | 4.904 |
| - Impôts | | 93.150 | 4.904 |
| - Autres | | 330.119 | - |
| F. Trésorerie et équivalents de trésorerie | 10 | 321.198 | 468.163 |
| G. Comptes de régularisation | 11 | 887.008 | 828.987 |
| - Charges immobilières payées d'avance | | 481.009 | 355.284 |
| - Autres | | 405.998 | 473.702 |
| TOTAL DE L'ACTIF | | 322.444.893 | 307.197.967 |

109

RAPPORT FINANCIER

| | Notes | IFRS 31-12-2023 | IFRS 31-12-2022 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES | | 167.507.577 | 169.256.696 |
| A. Capital | 12 | 8.403.938 | 8.403.938 |
| - Capital souscrit | | 10.000.000 | 10.000.000 |
| - Frais d'augmentation de capital | | -1.596.062 | -1.596.062 |
| B. Primes d'émission | | 26.924.110 | 26.924.110 |
| C. Réserves | 13 | 123.511.400 | 121.784.001 |
| - a. Réserve Légale | | 40.376 | 40.376 |
| - b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers | | 92.696.048 | 97.951.835 |
| - c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement | | -9.403.355 | -9.448.708 |
| - e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée | | 3.991.806 | -961.290 |
| - - n. Résultats reportés des exercices antérieurs | | 36.186.524 | 34.201.788 |
| D. Résultat net de l'exercice | | 8.668.129 | 12.144.647 |
| - Résultat de l'exercice | | 8.668.129 | 12.144.647 |

110

| | Notes | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|-----------|--------------------|--------------------|
| PASSIF | | | |
| I. Passifs non courants | 15 | 124.474.474 | 106.660.071 |
| A. Provisions | | 248.050 | - |
| B. Dettes financières non courantes | 17 | 124.226.424 | 106.660.071 |
| a) Etablissements de crédit | | 124.040.400 | 106.452.553 |
| c) Autres | | 186.024 | 207.517 |
| - Garanties locatives reçues | | 186.024 | 207.517 |
| II. Passifs courants | | 30.462.842 | 31.281.201 |
| B. Dettes financières courantes | 16 / 17 | 26.712.153 | 28.826.709 |
| a) Etablissements de crédit | | 26.712.153 | 28.826.709 |
| C. Autres passifs financiers courants | 16 / 18 | 1.395.318 | - |
| - Instruments de couverture autorisés | | 1.395.318 | - |
| D. Dettes commerciales et autres dettes courantes | 19 | 1.168.839 | 1.314.815 |
| b) Autres | | 1.168.839 | 1.314.815 |
| - Fournisseurs | | 851.695 | 993.529 |
| - Impôts, rémunérations et charges sociales | | 317.145 | 321.286 |
| E. Autres passifs courants | | 24.859 | 24.859 |
| - Autres | | 24.859 | 24.859 |
| F. Comptes de régularisation | 20 | 1.161.672 | 1.114.818 |
| - Revenus immobiliers perçus d'avance | | 1.013.847 | 989.289 |
| - Intérêts et autres charges courus non échus | | 147.825 | 125.529 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF | | 322.444.893 | 307.197.967 |

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (EN €)

| | Notes | IFRS 31-12-2023 | IFRS 31-12-2022 |
|---|--------------|--------------------|--------------------|
| I. Revenus locatifs | 21 | 22.574.351 | 20.453.546 |
| A. Loyers | | 22.686.839 | 20.591.643 |
| C. Gratuités locatives | | -112.488 | -138.097 |
| III. Charges relatives à la location | 22 | 344.631 | 469.355 |
| B. Réductions de valeur sur créances commerciales | | -193.158 | -229.026 |
| C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales | | 537.789 | 698.381 |
| RÉSULTAT LOCATIF NET | | 22.918.982 | 20.922.901 |
| IV. Récupération de charges immobilières | | 23.381 | 19.098 |
| A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs | | 23.381 | 19.098 |
| V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 23 | 3.510.229 | 3.072.477 |
| A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire | | 1.365.463 | 1.162.908 |
| B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués | | 2.144.767 | 1.909.569 |
| VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail | 24 | -264.359 | -908 |
| VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 23/25 | -3.746.757 | -3.581.349 |
| A. Charges locatives exposées par le propriétaire | | -1.433.062 | -1.499.104 |
| B. Précomptes et taxes sur immeubles loués | | -2.313.695 | -2.082.244 |
| VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location | | -14.634 | 731 |
| RÉSULTAT IMMOBILIER | | 22.426.842 | 20.432.950 |
| IX. Frais techniques | 26 | -2.016.921 | -1.953.088 |
| A. Récurrents | | -228.032 | -201.787 |
| - Primes d'assurance | | -228.032 | -201.787 |
| B. Non récurrents | | -1.788.889 | -1.751.301 |
| - Grosses réparations | | -1.768.323 | -1.599.064 |
| - Sinistres | | -20.566 | -152.236 |
| X. Frais commerciaux | 27 | -74.946 | -81.216 |
| A. Commissions d'agence | | -60.946 | -65.549 |
| B. Publicité | | -14.000 | -15.667 |
| XII. Frais de gestion immobilière | 28 | -2.498.093 | -2.427.602 |
| A. Honoraires versés aux gérants (externes) | | -1.989.835 | -1.933.770 |
| - Honoraires de la gérance | | -475.000 | -574.750 |
| - Rémunération des organes de gouvernance | | -1.451.932 | -1.285.276 |
| - Honoraires de l'expert immobilier | | -62.902 | -73.744 |
| B. Charges de gestion d'immeubles | | -508.258 | -493.831 |
| - Avocats | | -34.925 | -47.661 |
| - Taxes et redevances | | -176.387 | -169.675 |
| - Charges (internes) de gestion d'immeubles | | -296.945 | -276.496 |
| CHARGES IMMOBILIÈRES | | -4.589.960 | -4.461.905 |

| | Notes | IFRS 31-12-2023 | IFRS 31-12-2022 |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | | 17.836.882 | 15.971.045 |
| XIV. Frais généraux de la société | 29 | -1.288.403 | -1.362.731 |
| XV. Autres revenus et charges d'exploitation | 30 | -26.321 | -99.795 |
| B. Autres | | -26.321 | -99.795 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE | | 16.522.159 | 14.508.519 |
| XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement | 31 | -520 | -2.022 |
| A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction) | | 1.424.480 | 747.978 |
| B. Valeur comptable des immeubles vendus | | -1.425.000 | -750.000 |
| XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 5 / 6 / 32 | -300.963 | -4.853.753 |
| A. Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement | | 4.540.697 | 2.291.415 |
| B. Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement | | -4.841.660 | -7.145.168 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | | 16.220.675 | 9.652.744 |
| XX. Revenus financiers | | 19 | 13 |
| A. Intérêts et dividendes perçus | | 19 | 13 |
| XXI. Charges d'intérêts nettes | 33 | -4.456.893 | -2.455.464 |
| A. Intérêts nominaux sur emprunt | | -5.885.168 | -2.098.839 |
| C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés | | -25.363 | -398.009 |
| D. Produits résultant d'instruments de couverture autorisés | | 1.453.638 | 41.384 |
| XXII. Autres charges financières | | -17.596 | -3.267 |
| A. Frais bancaires et autres commissions | | -17.596 | -3.267 |
| XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | 34 | -3.077.080 | 4.953.096 |
| A. Instruments de couverture autorisés | | -3.077.080 | 4.953.096 |
| - Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée | | -3.077.080 | 4.953.096 |
| RÉSULTAT FINANCIER | | -7.551.550 | 2.494.379 |
| RÉSULTAT AVANT IMPÔT | | 8.669.125 | 12.147.123 |
| XXV. Impôt des sociétés | | -996 | -2.476 |
| - Impôt | | -996 | -2.476 |
| RÉSULTAT NET | | 8.668.129 | 12.144.647 |
| RÉSULTAT GLOBAL¹ | | 8.668.129 | 12.144.647 |
| RÉSULTAT DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION² | | 2,74 | 3,84 |

¹ Le résultat global est égal au résultat net des activités clés de l'exercice. Aucun autre élément ne devant être pris en compte.

² Le « Résultat de base par action » s'obtient en divisant le « Résultat Global » par le nombre d'actions représentatives du capital de la Société.

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

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN €)

| | Notes | IFRS 31-12-2023 | IFRS 31-12-2022 |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE¹ | | 468.163 | 550.984 |
| Résultat de l'exercice | | 8.668.129 | 12.144.647 |
| +/- Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) | | 4.474.470 | 2.458.717 |
| +/- Variations de la juste valeur des instruments financiers | 34 | 3.077.080 | -4.953.096 |
| + Charge d'impôt (- produit d'impôt) | | 996 | 2.476 |
| Eléments sans effet de trésorerie | | 204.902 | 4.311.420 |
| - Diminution / (augmentation) de la juste valeur des immeubles de placement | 32 | 300.963 | 4.853.753 |
| - Augmentation / (diminution) des provisions | 15 | 248.050 | -75.000 |
| - Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placement | 31 | 520 | 2.022 |
| + Pertes de valeur (- reprises de perte de valeur) sur créances commerciales | 22 | -344.631 | -469.355 |
| Variations du besoin en fonds de roulement | | -396.824 | 1.384.852 |
| Mouvements des éléments de l'actif | | -276.210 | 1.392.280 |
| - Créances commerciales | 8 | 200.176 | 800.825 |
| - Autres Créances | | -418.365 | 18.715 |
| - Charges à reporter et produits à recevoir | 11 | -58.021 | 572.740 |
| Mouvements des éléments du passif | | -120.614 | -7.427 |
| - Dettes commerciales | 19 | -141.834 | -42.199 |
| - Variations des dettes fiscales et sociales | | -4.141 | -201.305 |
| - Autres Dettes | | -21.493 | 30.290 |
| - Charges à imputer et revenus à reporter | 20 | 46.854 | 205.787 |
| - Impôts payés (+ impôts encaissés) | | -996 | -2.476 |
| FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES (A) | 3 | 16.027.758 | 15.346.540 |
| - Acquisitions immeubles de placement | | -14.830.040 | - |
| - Projets de développement et travaux d'aménagement | 5 | -3.619.218 | -4.639.517 |
| + Récupération de TVA | | 268.484 | - |
| + Cessions actifs détenus en vue de la vente | 6 / 31 | 1.424.480 | 747.978 |
| FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B) | 3 | -16.756.294 | -3.891.539 |

¹ Cf. Etat des variations de capitaux propres

| | Notes | IFRS 31-12-2023 | IFRS 31-12-2022 |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| + Augmentation des dettes financières | 15 / 16 | 46.500.000 | 10.840.000 |
| - Diminution des dettes financières | 15 / 16 | -31.026.709 | -14.093.045 |
| - Intérêts payés | 33 | -4.474.490 | -2.458.731 |
| - Intérêts reçus | | 19 | 13 |
| - Dividendes payés ¹ | | -10.417.249 | -5.826.060 |
| FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT (C)² | 3 | 581.572 | -11.537.822 |
| TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE | | 321.198 | 468.163 |

ÉTAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (EN €)

| | Capital | Primes d'émission | Réserves | | | | | Résultat non distribué | Capitaux propres |
|---|------------------|----------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|---------------------------|---------------------|
| | | | RL ³ | RJV ⁴ | RIC ⁵ | RF ⁶ | RO ⁷ | | |
| AU 31-12-2021 | 8.403.938 | 26.924.110 | 40.376 | 96.728.754 | -1.803.363 | -9.590.329 | - | 42.234.624 | 162.938.109 |
| Affectation du résultat 2021 aux réserves | | | | 1.223.081 | 842.074 | 141.621 | | -2.206.776 | - |
| Dividende payé | | | | | | | | -5.826.060 | -5.826.060 |
| Résultat de l'exercice 2022 | | | | | | | | 12.144.647 | 12.144.647 |
| AU 31-12-2022 | 8.403.938 | 26.924.110 | 40.376 | 97.951.835 | -961.290 | -9.448.708 | - | 46.346.435 | 169.256.696 |
| Affectation du résultat 2022 aux réserves | | | | -5.255.787 | 4.953.096 | 45.353 | | 257.338 | - |
| Dividende payé | | | | | | | | -10.417.249 | -10.417.249 |
| Résultat de l'exercice 2023 | | | | | | | | 8.668.129 | 8.668.129 |
| AU 31-12-2023 | 8.403.938 | 26.924.110 | 40.376 | 92.696.048 | 3.991.806 | -9.403.355 | - | 44.854.653 | 167.507.577 |

Les fonds propres de la Société ont diminué de 1.749 k€ par rapport au 31 décembre 2022, en raison du paiement du dividende relatif à l'exercice 2022 de 3,29 € brut par action décidé par l'Assemblée Générale du 25 avril 2023, compensé dans une moindre proportion par le résultat de l'exercice 2023 pour 8.668 k€.

1 Cf. Etat des variations des capitaux propres

2 Cf. IFRS 7.44 en Note 03 du RFA - Variation des passifs résultant d'activités de financement

3 RL = Réserves légales

4 RJV = Réserves du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers

5 RIC = Réserves du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée

6 RF = Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

7 RO = Réserves autres

2. Notes aux états financiers

INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

Warehouses Estates Belgium SA (ci-après dénommée « WEB SA » ou la « Société ») est une société Immobilière Réglementée (SIR) de droit belge. La date de clôture des exercices comptables de la Société est établie le 31 décembre de l'année. Son siège social est établi à 6041 Gosselies, Avenue Jean Mermoz 29 (Belgique). Elle est cotée sur Euronext Brussels (Code ISIN BE0003734481).

La Société présente des états financiers en date du 31 décembre 2023. Le Conseil d'administration de WEB SA a arrêté les états financiers en date du 11 mars 2024 et en a autorisé la publication.

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

Note 01 - Principales méthodes comptables

1.1 BASE DE PRÉPARATION

Les États financiers au 31 décembre 2023 ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union européenne. Ils sont présentés en Euros et arrondis à l'Euro le plus proche, sauf mention contraire. Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

STATUT D'ADOPTION DES NOUVELLES NORMES EN DATE DU 31 DECEMBRE 2023 (EFRAG 20 DECEMBRE 2023)

Les amendements aux normes suivantes sont d'application obligatoire pour la première fois à partir de l'exercice comptable débutant au 1^{er} janvier 2023 et ont été adoptés par l'Union européenne :

- Amendements à la norme IAS 8 'Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs' (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023). L'amendement à IAS 8 clarifie la manière dont les entreprises doivent distinguer les changements de méthodes comptables des changements d'estimations comptables. Les modifications entrent en vigueur pour les périodes de reporting annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2023. Une application anticipée est autorisée (sous réserve de tout processus d'approbation local).
- Amendements à la norme IAS 12 'Impôts sur le résultat' : Impôt différé lié aux actifs et aux passifs découlant d'une transaction unique (projet de modifications d'IAS 12) (en vigueur le 1^{er} janvier 2023 mais application immédiate permise). La modification clarifie la façon dont les sociétés comptabilisent l'impôt différé pour les obligations relatives au démantèlement et les contrats de location. Les modifications sont en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023. Une application anticipée est permise.

Cet amendement pourrait avoir un impact sur les états financiers dans l'hypothèse où un changement de méthodes comptables ou d'estimations comptables interviendrait, ce qui n'est pas habituel au sein de la Société.

Cet amendement n'a pas d'impact significatif sur les états financiers de la Société dans la mesure où celle-ci est soumise à l'impôt des sociétés sur une base très limitée.

Les amendements aux normes suivantes ont été publiés mais ne sont pas encore obligatoires pour les exercices comptables débutant au 1^{er} janvier 2023 et ont été adoptés par l'Union européenne :

- Amendements sur l'IAS 1 'Informations à fournir sur les méthodes comptables' (projet de modification d'IAS 1 et de l'énoncé de pratiques sur les IFRS 2) (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023). Les modifications visent à améliorer les informations à fournir sur les méthodes comptables et à aider les utilisateurs des états financiers à faire la distinction entre les changements d'estimations comptables et les changements de méthodes comptables. L'amendement IAS 1 exige que les entités présentent toutes leurs méthodes comptables importantes, plutôt que leurs principales méthodes comptables. De plus, l'amendement à IAS 1 précise que les informations non significatives sur les méthodes comptables ne doivent pas être fournies. Pour appuyer ces modifications, l'IASB a également formulé des directives et des exemples visant à expliquer et à illustrer l'application du processus en quatre étapes, décrit dans l'Énoncé de pratique sur les IFRS 2 Making Materiality Judgements, aux informations à fournir sur les méthodes comptables. Les modifications entrent en vigueur pour les périodes de reporting annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2023. Une application anticipée est autorisée (sous réserve de tout processus d'approbation local).

Cet amendement aura un impact non significatif sur les états financiers de la Société dans la mesure où elle présente déjà ses méthodes comptables importantes. Celles-ci pourraient cependant être complétées afin de se conformer à l'amendement.

- Amendements à la norme IFRS 16 Contrats de location : Passif locatif dans le cadre d'une cession-bail (en vigueur le 1^{er} janvier 2024). Les modifications expliquent comment une entité comptabilise une cession-bail (sale and lease back) après la date de la transaction, en particulier lorsque tout ou partie des paiements de location sont des paiements de location variables qui ne dépendent pas d'un indice ou d'un taux. Ils indiquent que, lors de l'évaluation ultérieure de l'obligation locative, le vendeur-preneur détermine les

Les amendements aux normes suivantes ont été publiés mais ne sont pas encore obligatoires pour les exercices comptables débutant au 1^{er} janvier 2023 et ne sont pas encore adoptés par l'Union européenne :

- Amendements à la norme IAS 1, 'Présentation des états financiers : classification des passifs comme courant ou non-courant' (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2024). Ces amendements n'affectent que la présentation des passifs dans l'état de la situation financière - et non le montant ou le moment de la comptabilisation d'un actif, des produits ou des charges du passif ou les informations que les entités divulguent à propos de ces éléments. Ils :
 - clarifient que la classification des passifs comme courants ou non courants doit être basée sur les droits qui existent à la fin de la période de reporting et alignée le libellé dans tous les paragraphes concernés pour faire référence au « droit » de différer le règlement d'ici à douze mois au moins et préciser que seuls les droits en vigueur « à la fin de la période de référence » devraient affecter le classement d'un passif ;
 - précisent que le classement n'est pas affecté par les attentes quant à savoir si une entité exercera son droit de différer le règlement d'un passif ; et précisent que le règlement fait référence au transfert à la contrepartie d'espèces, d'instruments de capitaux propres, d'autres actifs ou services.
 - clarifient comment les conditions auxquelles une entité doit se conformer dans les 12 mois suivant la période de reporting, telles que les clauses restrictives, affectent la classification du passif correspondant.

Cet amendement pourrait avoir un impact sur la classification des passifs courants et non courants. Une analyse détaillée doit encore être réalisée.

« paiements au titre de la location » et les « paiements révisés au titre de la location » d'une manière qui n'entraîne pas le vendeur-preneur à comptabiliser un montant quelconque du gain ou de la perte liée au droit d'usage conservé. Les gains et pertes relatifs à la résiliation totale ou partielle d'un bail continuent d'être comptabilisés lorsqu'ils surviennent car ils concernent le droit d'usage résilié et non le droit d'usage conservé.

Cet amendement n'aura pas d'impact significatif sur les états financiers de la Société dans la mesure où celle-ci n'est encore jamais entrée dans une opération de sale and lease-back.

- Amendements à la norme IAS 7 'Tableau des flux de trésorerie' et IFRS 7 'Instruments financiers : Disclosures' : Accords de financement avec les fournisseurs (date d'entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2024). L'amendement décrit les caractéristiques pour lesquelles une entité devra fournir des informations supplémentaires concernant l'impact des accords de financement des fournisseurs sur les passifs, les flux de trésorerie et l'exposition au risque de liquidité.

Cet amendement pourrait avoir un impact sur les informations fournies dans les états financiers. Une analyse détaillée doit encore être réalisée.

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

Cet amendement n'aura pas d'impact significatif dans la mesure où la Société n'effectue pas de transactions en devises étrangères.

1.2 IMMEUBLES DE PLACEMENTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 COMMISSIONS PAYÉES AUX AGENTS IMMOBILIERS ET AUTRES FRAIS DE TRANSACTION

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

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

1.4 TRAVAUX DANS LES IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

Travaux d'amélioration

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

Travaux de rénovation importants

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

1.5 IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

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

1.6 CAPITAL

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

1.7 INSTRUMENTS FINANCIERS

Créances et dettes commerciales

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Dettes financières

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

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

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

Travaux d'entretien et de réparation

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

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

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

Instruments dérivés

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

1.8 PROVISIONS

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

1.9 PRODUITS LOCATIFS

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

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

Les gratuités locatives et autres avantages consentis aux clients sont comptabilisés de façon linéaire sur la 1^{re} période ferme du bail. Une reprise de ce lissage est comptabilisée dans la rubrique « Revenus locatifs - Gratuités locatives » (rubrique I.c.) du compte de résultats.

1.10 IMPÔTS

Impôts sur le résultat

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

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

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

Récupération de charges immobilières

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

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

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

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

2.1 JUGEMENTS SIGNIFICATIFS CONCERNANT LES MÉTHODES COMPTABLES

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

La Société ne dispose d'aucun leasing.

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

2.2 SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDE RELATIVES AUX ESTIMATIONS

Les estimations principales identifiées dans les comptes sont les suivantes :

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

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

Estimation de la juste valeur des immeubles de placement

Les immeubles de placement, qui constituent la quasi-totalité de l'actif de WEB SA sont estimés à leur juste valeur par un expert indépendant, agréé par la FSMA, et en application des principes développés dans les méthodes comptables (voir Note 05).

Pour son évaluation du 31 décembre 2023, WEB SA a fait appel aux services de CBRE.

La Société constate que la valorisation de son portefeuille d'immeubles de placement ne souffre plus de décote provenant de la prise en compte du Covid, quel que soit le segment considéré.

Malgré la hausse des taux d'intérêt durant l'année, le portefeuille immobilier de la Société a plutôt bien résisté puisqu'elle a enregistré une variation de juste valeur négative nette de 0,3 M€. Le segment des immeubles de bureaux (3^e segment par importance de taille) a souffert puisqu'il présente une variation de juste valeur négative de 1,5 M€. Les 2 segments majeurs par ordre de tailles, c'est-à-dire les commerciaux et les immeubles logistiques, se sont bien portés puisqu'ils présentent une variation positive de 1,2 M€ pour le premier et une variation légèrement négative de -0,2 M€ pour le second.

Recouvrabilité des créances commerciales

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

Au 31 décembre 2023, ce risque est quantifié et limité. Toutefois, cela ne présume pas pour l'avenir d'une augmentation des faillites suite à l'importance de l'inflation. En conséquence, la recouvrabilité de certaines créances commerciales pourrait encore être compromise suite aux difficultés de liquidités de certains locataires.

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

Estimation de la juste valeur des produits dérivés

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

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

| IAS 7.44 | ACTIVITÉS DE FINANCEMENT | | | |
|---|---------------------------------|-------------------------------|-------------------|--------------------|
| | Augmentation dettes financières | Diminution dettes financières | Intérêts | Dividende 2022 |
| Roll over Belfius | 1.650.000 | | | |
| Roll over Belfius | 1.650.000 | | | |
| Roll over Belfius | 1.650.000 | | | |
| Roll over Belfius | 6.000.000 | | | |
| Roll over Belfius | 6.000.000 | | | |
| Roll over Belfius | 6.000.000 | | | |
| Roll over CBC | 5.000.000 | | | |
| Roll over CBC | 10.000.000 | | | |
| Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis | 6.000.000 | | | |
| Straight loan banque Belfius | 100.000 | | | |
| Straight loan banque BNP Paribas Fortis | 2.450.000 | | | |
| Roll over BNP Paribas Fortis | | -250.000 | | |
| Crédit d'investissement BNP Paribas Fortis | | -6.000.000 | | |
| Roll-over Belfius | | -8.500.000 | | |
| Crédit d'investissement Belfius | | -9.500.000 | | |
| Crédit amortissable Belfius | | -276.709 | | |
| Roll over BNP Paribas Fortis | | -6.500.000 | | |
| FLUX DES ACTIVITÉS DE TRÉSORERIE AU 31/12/2023 | 46.500.000 | -31.026.709 | -4.474.470 | -10.417.249 |
| | | | | 581.572 |

| IAS 7.44 | ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENTS | | | | |
|---|-----------------------------|--------------------|-----------------|---------------------|--------------------|
| | Acquisitions immeubles | Cessions immeubles | Fusion filiales | Récupération de TVA | Coûts capitalisés |
| Roll over Belfius | | | | | |
| Roll over Belfius | | | | | |
| Roll over Belfius | | | | | |
| Roll over Belfius | | | | | |
| Roll over Belfius | | | | | |
| Roll over Belfius | | | | | |
| Roll over CBC | | | | | |
| Roll over CBC | | | | | |
| Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis | | | | | |
| Straight loan banque Belfius | | | | | |
| Straight loan banque BNP Paribas Fortis | | | | | |
| Roll over BNP Paribas Fortis | | | | | |
| Crédit d'investissement BNP Paribas Fortis | | | | | |
| Roll-over Belfius | | | | | |
| Crédit d'investissement Belfius | | | | | |
| Crédit amortissable Belfius | | | | | |
| Roll over BNP Paribas Fortis | | | | | |
| FLUX DES ACTIVITÉS DE TRÉSORERIE AU 31/12/2023 | -14.830.040 | 1.424.480 | - | 268.484 | -3.619.218 |
| | | | | | -16.756.294 |

| IAS 7.44 | ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES | | | | | |
|---|---------------------------|-------------------------------|--|---|---|-----------------------------------|
| | Résultat de l'exercice | Intérêts sur dettes bancaires | Variation juste valeur instruments de couverture | Éléments du résultat sans effet de trésorerie | Variation du besoin en fonds de roulement | Variation des actifs non courants |
| Roll over Belfius | | | | | | |
| Roll over Belfius | | | | | | |
| Roll over Belfius | | | | | | |
| Roll over Belfius | | | | | | |
| Roll over Belfius | | | | | | |
| Roll over Belfius | | | | | | |
| Roll over CBC | | | | | | |
| Roll over CBC | | | | | | |
| Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis | | | | | | |
| Straight loan banque Belfius | | | | | | |
| Straight loan banque BNP Paribas Fortis | | | | | | |
| Roll over BNP Paribas Fortis | | | | | | |
| Crédit d'investissement BNP Paribas Fortis | | | | | | |
| Roll-over Belfius | | | | | | |
| Crédit d'investissement Belfius | | | | | | |
| Crédit amortissable Belfius | | | | | | |
| Roll over BNP Paribas Fortis | | | | | | |
| FLUX DES ACTIVITÉS DE TRÉSORERIE AU 31/12/2023 | 8.668.129 | 4.474.470 | 3.077.080 | 204.902 | -396.824 | - |
| | | | | | | 16.027.758 |

Note 04 - Informations sectorielles (en €)

La Société détient un portefeuille immobilier composé de 3 segments majeurs, à savoir par ordre d'importance décroissante : commerces, logistique et bureaux.

Le segment « Autres » reprend les terrains et les locations résidentielles. La description du portefeuille de la Société est développée dans le chapitre « Rapport Immobilier ».

| ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN €) | BUREAUX | | LOGISTIQUE | | COMMERCES | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| | 31-12-2023 | 31-12-2022 | 31-12-2023 | 31-12-2022 | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
| ACTIF | | | | | | |
| I. Actifs non courants | | | | | | |
| C. Immeubles de placement | 32.666.009 | 34.128.250 | 53.541.310 | 53.491.631 | 218.400.406 | 200.967.038 |
| II. Actifs courants | | | | | | |
| A. Actifs détenus en vue de la vente | - | - | 3.755.331 | 3.509.655 | 6.391.090 | 6.334.653 |
| B. Actifs financiers courants | - | - | - | - | - | - |
| D. Créances commerciales | 26.027 | 37.015 | 425.411 | 402.627 | 779.429 | 640.019 |
| E. Créances fiscales et autres actifs courants | -3 | -3 | 32 | 32 | 67.602 | 67.602 |
| F. Trésorerie et équivalents de trésorerie | - | - | - | - | - | - |
| G. Comptes de régularisation | 108.716 | 23.459 | 367.081 | 392.091 | 356.686 | 362.924 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 32.800.749 | 34.188.720 | 58.089.165 | 57.796.036 | 225.995.214 | 208.372.236 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES | | | | | | |
| A. Capital | - | - | - | - | - | - |
| B. Primes d'émissions | - | - | - | - | - | - |
| C. Réserves | - | - | - | - | - | - |
| D. Résultat net de l'exercice | -173.343 | -1.170.228 | -425.798 | 2.301.340 | 10.168.186 | 10.809.821 |
| PASSIF | | | | | | |
| I. Passifs non courants | | | | | | |
| A. Provisions | - | - | 248.050 | - | - | - |
| B. Dettes financières non courantes | - | - | - | - | - | - |
| II. Passifs courants | | | | | | |
| B. Dettes financières courantes | - | - | - | - | - | - |
| C. Autres passifs financiers courants | - | - | - | - | - | - |
| D. Dettes commerciales et autres dettes courantes | 96.967 | 124.337 | 146.511 | 180.427 | 598.935 | 677.782 |
| E. Autres passifs courants | - | - | - | - | - | - |
| F. Comptes de régularisation | 175.260 | 109.302 | 366.736 | 294.022 | 635.773 | 737.820 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF | 98.885 | -936.589 | 335.498 | 2.775.790 | 11.402.895 | 12.225.424 |

| ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN €) | AUTRES | | NON ALLOUÉS | | TOTAL | |
|---|------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 31-12-2023 | 31-12-2022 | 31-12-2023 | 31-12-2022 | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
| ACTIF | | | | | | |
| I. Actifs non courants | | | | | 307.087.308 | 290.934.610 |
| C. Immeubles de placement | 2.479.583 | 2.347.691 | - | - | 307.087.308 | 290.934.610 |
| II. Actifs courants | | | | | 15.357.585 | 16.263.357 |
| A. Actifs détenus en vue de la vente | | | - | - | 10.146.421 | 9.844.308 |
| B. Actifs financiers courants | - | - | 2.310.045 | 3.991.806 | 2.310.045 | 3.991.806 |
| D. Créances commerciales | 58.473 | 65.224 | -19.695 | -19.695 | 1.269.644 | 1.125.189 |
| E. Créances fiscales et autres actifs courants | 195 | 195 | 355.443 | -62.922 | 423.269 | 4.904 |
| F. Trésorerie et équivalents de trésorerie | - | - | 321.198 | 468.163 | 321.198 | 468.163 |
| G. Comptes de régularisation | 27.226 | 22.293 | 27.298 | 28.220 | 887.008 | 828.987 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 2.565.476 | 2.435.403 | 2.994.289 | 4.405.572 | 322.444.893 | 307.197.967 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES | | | | | 167.507.577 | 169.256.696 |
| A. Capital | - | - | 8.403.938 | 8.403.938 | 8.403.938 | 8.403.938 |
| B. Primes d'émissions | - | - | 26.924.110 | 26.924.110 | 26.924.110 | 26.924.110 |
| C. Réserves | - | - | 123.511.400 | 121.784.001 | 123.511.400 | 121.784.001 |
| D. Résultat net de l'exercice | -900.916 | 203.714 | - | - | 8.668.129 | 12.144.647 |
| PASSIF | | | | | | |
| I. Passifs non courants | | | | | 124.474.474 | 106.660.071 |
| A. Provisions | - | - | - | - | 248.050 | - |
| B. Dettes financières non courantes | - | - | 124.226.424 | 106.660.071 | 124.226.424 | 106.660.071 |
| II. Passifs courants | | | | | 30.462.842 | 31.281.201 |
| B. Dettes financières courantes | - | - | 26.712.153 | 28.826.709 | 26.712.153 | 28.826.709 |
| C. Autres passifs financiers courants | - | - | 1.395.318 | - | 1.395.318 | - |
| D. Dettes commerciales et autres dettes courantes | 9.397 | 11.097 | 317.029 | 321.171 | 1.168.839 | 1.314.815 |
| E. Autres passifs courants | - | - | 24.859 | 24.859 | 24.859 | 24.859 |
| F. Comptes de régularisation | 98.860 | 88.631 | -114.957 | -114.957 | 1.161.672 | 1.114.818 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF | -792.660 | 303.442 | 311.400.274 | 292.829.901 | 322.444.893 | 307.197.967 |

| COMPTE DE RÉSULTATS (EN €) | Bureaux | | Halls industriels | | Commerces | |
|--|------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | 31-12-2023 | 31-12-2022 | 31-12-2023 | 31-12-2022 | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
| RÉSULTAT LOCATIF NET | 2.412.689 | 2.321.724 | 5.233.754 | 4.545.985 | 14.512.365 | 13.403.605 |
| RÉSULTAT IMMOBILIER | 2.245.896 | 2.146.821 | 4.814.282 | 4.339.391 | 14.710.833 | 13.432.772 |
| IX. Frais techniques | -385.694 | -287.639 | -985.312 | -580.957 | -489.976 | -945.695 |
| X. Frais commerciaux | -2.135 | -9.813 | -33.751 | -26.349 | -37.996 | -43.879 |
| XII. Frais de gestion immobilière | -122.735 | -119.547 | -881.871 | -860.976 | -1.182.775 | -1.137.940 |
| XIV. Frais généraux de la société | -67.683 | -94.410 | -455.221 | -455.467 | -608.447 | -646.440 |
| XV. Autres revenus et charges d'exploitation | 3.669 | 29.235 | -15.519 | 102.988 | 93.769 | -211.115 |
| XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement | - | - | - | -2.022 | -520 | - |
| XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement ⁽¹⁾ | -1.475.586 | -2.953.563 | -196.055 | -1.086.259 | 1.238.428 | -818.714 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | 195.731 | -1.288.917 | 2.246.553 | 1.430.348 | 13.723.316 | 9.628.989 |
| RÉSULTAT FINANCIER | -369.025 | 118.809 | -2.671.998 | 871.862 | -3.554.662 | 1.181.999 |
| RÉSULTAT AVANT IMPÔT | -173.294 | -1.170.108 | -425.445 | 2.302.210 | 10.168.654 | 10.810.988 |
| IMPÔT | -49 | -120 | -353 | -870 | -468 | -1.166 |
| RÉSULTAT NET | -173.343 | -1.170.228 | -425.798 | 2.301.340 | 10.168.186 | 10.809.821 |

| COMPTE DE RÉSULTATS (EN €) | Autres | | Non Alloués | | Total | |
|--|-----------------|-----------------|-------------|------------|-------------------|-------------------|
| | 31-12-2023 | 31-12-2022 | 31-12-2023 | 31-12-2022 | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
| RÉSULTAT LOCATIF NET | 760.174 | 651.587 | | | 22.918.982 | 20.922.901 |
| RÉSULTAT IMMOBILIER | 655.832 | 513.967 | | | 22.426.842 | 20.432.950 |
| IX. Frais techniques | -155.938 | -138.796 | | | -2.016.921 | -1.953.088 |
| X. Frais commerciaux | -1.065 | -1.174 | | | -74.946 | -81.216 |
| XII. Frais de gestion immobilière | -310.712 | -309.138 | | | -2.498.093 | -2.427.602 |
| XIV. Frais généraux de la société | -157.052 | -166.414 | | | -1.288.403 | -1.362.731 |
| XV. Autres revenus et charges d'exploitation | -108.240 | -20.903 | | | -26.321 | -99.795 |
| XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement | - | - | | | -520 | -2.022 |
| XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement ¹ | 132.251 | 4.783 | | | -300.963 | -4.853.753 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | 55.075 | -117.676 | | - | 16.220.675 | 9.652.744 |
| RÉSULTAT FINANCIER | -955.865 | 321.709 | | | -7.551.550 | 2.494.379 |
| RÉSULTAT AVANT IMPÔT | -900.790 | 204.033 | | - | 8.669.125 | 12.147.123 |
| IMPÔT | -126 | -320 | | | -996 | -2.476 |
| RÉSULTAT NET | -900.916 | 203.714 | | - | 8.668.129 | 12.144.647 |

1 voir Notes 05 et 06

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

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

La valorisation des immeubles de placement, des biens immobiliers détenus en vue de la vente (IAS 40.9.a), du bien occupé par la Société (IAS 40.9.c) telle que reprise dans les états financiers au 31 décembre 2023, est établie à la juste valeur.

Au 31 décembre 2023, la Société occupe des bureaux au sein de l'immeuble sis 29 avenue Jean Mermoz à 6041 Gosselies, lequel fait partie d'un site dont la superficie totale bâtie est de 20.589 m². Cet immeuble a une surface totale de 1.657 m² dont 441 m² sont occupés par la Société. Ces bureaux ne font l'objet d'aucune valorisation distincte.

HIÉRARCHIE DES JUSTES VALEURS (IFRS 13.72 À 13.80)

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

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

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

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

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

La juste valeur telle que définie par l'IFRS 13.9 peut être définie comme étant le montant estimé pour lequel un immeuble de placement à la date d'évaluation peut être négocié entre un acheteur disposé à une transaction et un vendeur. L'évaluation d'une juste valeur repose sur l'hypothèse que l'immeuble de placement est échangé lors d'une transaction normale conclue entre des participants de marché dans les conditions actuelles du marché.

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

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

Enfin, dans le cas de terrains non-bâties et pour lesquels aucun permis n'a été déposé ni aucun programme n'a été élaboré, l'Expert applique la méthode dite des « Comparables », permettant de déterminer un prix au m² de la surface terrain existante. La base pour déterminer ce prix au m² est donc formée par des transactions similaires, complétée de connaissances spécifiques relatives au marché et aux immeubles.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION (EN €)

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|--------------------|--------------------|
| SOLDE A LA CLOTURE N-1 | 290.934.610 | 300.993.154 |
| Acquisitions | 14.830.040 | - |
| <i>Espace 98</i> | <i>14.830.040</i> | - |
| Dépenses capitalisées | 3.603.709 | 4.462.860 |
| Récupération de TVA | -268.484 | - |
| Transfert vers les immeubles détenus en vue de la vente | -1.425.000 | -9.863.623 |
| <i>Marchienne-Au-Pont</i> | - | <i>-3.514.534</i> |
| <i>Péronnes-lez-Binche</i> | - | <i>-1.222.650</i> |
| <i>Tournai</i> | - | <i>-651.798</i> |
| <i>Péruwelz (partie)</i> | - | <i>-4.474.641</i> |
| <i>Anderlues</i> | <i>-1.425.000</i> | - |
| Cessions | - | - |
| Augmentation/(diminution) de juste valeur | -587.567 | -4.657.781 |
| SOLDE A LA CLOTURE N | 307.087.308 | 290.934.610 |

Acquisition

Le 17 août 2023, la Société a acquis, à une partie liée, un Retail Park récent situé à Sambreville, le long de la N98, pour un montant de 14.830 k€. Cet ensemble commercial, dénommé « Espace 98 », d'une superficie totale brute de ± 10.000 m², se compose de 8 unités commerciales de tailles variables louées à 100% à des enseignes nationales et internationales qualitatives de renom.

Aucune autre acquisition n'a eu lieu durant l'année 2023.

Dépenses capitalisées

Au cours de l'exercice, la Société a effectué des dépenses capitalisées relatives aux immeubles disponibles à la location pour un montant de 3.604 k€. Ces dépenses ont permis de développer la fonctionnalité des immeubles et d'en améliorer sensiblement le confort.

Elles se sont principalement concentrées sur les sites suivants :

- Site 05 (Gosselies - Chaussée de Fleurus) : 265 k€ - Aménagement d'un parking, cloisons RF, création de baies vitrées... ;
- Site 08 (Courcelles - Glacerie) : 141 k€ - Renforcement de la structure de l'immeuble ;

- Site 13 (Gosselies - City Nord) : 1.380 k€ - Modernisation de l'immeuble, isolation de toiture, peinture RF, exutoires, nouveaux châssis et installation de climatisation ;
- Site 23 (Gosselies - RN5) : 503 k€ - Nouvelle toiture avec isolation, exutoires et nouveaux châssis ;
- Site 32 (Gosselies - Chotard) : 620 k€ - Construction d'un nouvel immeuble afin d'augmenter la surface locative pour un locataire ;
- Site 35 (Jumet) : 306 k€ - Isolation de la toiture.

Transferts

Durant l'exercice 2023, un immeuble a été transféré vers les immeubles détenus en vue de la vente (voir Note 06).

Augmentation / (diminution) de juste valeur

Durant l'exercice 2023, la juste valeur des immeubles disponibles à la location a été impactée par l'augmentation des taux d'intérêt et par conséquent des taux de capitalisation, principalement dans le segment « bureaux ». La juste valeur a diminué de 588 k€ (montant net). Les principales variations de l'exercice sont les suivantes :

Augmentation de juste valeur

- Site 09 (Gosselies – Chemin de fer) : + 824 k€ suite à l'augmentation des loyers passants et de la valeur locative estimée de l'immeuble ;
- Site 32 (Gosselies - Chotard) : + 325 k€ suite aux investissements réalisés durant la période ;
- Site 34 (Gosselies – Bancroix) : + 214 k€ suite à l'augmentation des loyers passants et de la valeur locative estimée de l'immeuble ;
- Site 38 (Courcelles – rue Monnoyer) : + 439 k€ suite à l'augmentation de la valeur locative estimée et la diminution du taux de capitalisation.

Diminution de juste valeur

- Site 05 (Gosselies – Chaussée de Fleurus) : -352 k€ suite à l'augmentation du taux de capitalisation de 30bp ;
- Site 10 (Gosselies - Demanet) : - 381 k€ suite à l'augmentation du taux de capitalisation ;
- Site 15 (Rhode-Saint-Genèse) : - 749 k€ suite à l'augmentation du taux de capitalisation de 45bp (bureaux) ;
- Site 20 (Courcelles) : - 389 k€ suite à la diminution des loyers passants et de la valeur locative estimée ;
- Site 35 (Jumet) : - 292 k€ suite à l'augmentation du taux de capitalisation de 60bp ;
- Site 50 (Saint-Georges-s/Meuse) : -226 k€ suite à l'augmentation du taux de capitalisation ;
- Site 51 (Alleur) : -642 k€ suite à l'augmentation du taux de capitalisation de 70bp (bureaux).

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

Au 31 décembre 2023, les informations se détaillent comme suit :

130

| Catégorie d'actifs | Technique de valorisation | Données non observables | Catégorie d'actifs - Minimum | Catégorie d'actifs - Maximum | Catégorie d'actifs - Moyenne pondérée |
|-----------------------|--|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| Immeubles logistiques | Capitalisation de la valeur locative estimée | Valeur Locative Estimée (VLE) | 10,00 €/m ² | 45,00 €/m ² | 26,31 €/m ² |
| | | Taux de capitalisation | 6,70% | 10,15% | 8,12% |
| Immeubles commerciaux | Capitalisation de la valeur locative estimée | Valeur Locative Estimée (VLE) | 23,73 €/m ² | 164,06 €/m ² | 87,03 €/m ² |
| | | Taux de capitalisation | 5,73% | 8,06% | 6,00% |
| Immeubles de bureaux | Capitalisation de la valeur locative estimée | Valeur Locative Estimée (VLE) | 55,00 €/m ² | 145,00 €/m ² | 130,32 €/m ² |
| | | Taux de capitalisation | 5,65% | 8,87% | 6,48% |
| Terrains sans permis | Comparables | Prix unitaires | 101,25 €/m ² | 101,25 €/m ² | 101,25 €/m ² |
| | | Taux d'actualisation | 6,40% | 7,20% | 6,26% |
| Terrains loués | Discounted Cash-Flow (DCF) | Inflation | 1,70% | 1,75% | 1,74% |
| | | Durée résiduelle (bail) | 45,16 an(s) | 46,00 an(s) | 43,18 an(s) |

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

En cas d'adaptation hypothétique des facteurs non-observables tels que la valeur locative estimée (« ERV »), le taux de capitalisation (« Cap rate ») et le loyer passant (« Passing Rent »), toute chose restant égale par ailleurs, la juste valeur du portefeuille varierait comme suit :

| PROPRIÉTÉS | ERV +5% | ERV -5% | CAP RATE - 25BPS | CAP RATE + 25BPS | PASSING RENT +1% | PASSING RENT -1% |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| IMMEUBLES LOGISTIQUES | | | | | | |
| Gosselies - Avenue des Etats-Unis 90 | 1.178.685 | 1.096.373 | 1.172.052 | 1.105.015 | 1.140.674 | 1.134.385 |
| Gosselies - Chaussée de Fleurus 157 | 10.862.624 | 10.033.716 | 10.828.580 | 10.097.319 | 10.472.058 | 10.428.079 |
| Courcelles - Rue de la Glacerie 12 | 8.866.980 | 8.185.389 | 8.740.490 | 8.323.322 | 8.544.892 | 8.508.590 |
| Gosselies - Rue de l'Escasse | 859.316 | 784.309 | 843.279 | 801.412 | 822.530 | 821.094 |
| Fleurus - Avenue de l'Espérance 1 | 1.385.662 | 1.267.372 | 1.367.145 | 1.288.251 | 1.327.953 | 1.325.081 |
| Gosselies - Aéroport | 7.173.264 | 6.608.654 | 7.118.975 | 6.676.994 | 6.903.408 | 6.878.510 |
| Gosselies - Rue des Emailleries 1-3 | 5.945.627 | 5.478.580 | 5.904.077 | 5.536.361 | 5.724.520 | 5.703.359 |
| Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30 | 3.904.049 | 3.601.401 | 3.867.889 | 3.648.397 | 3.768.035 | 3.742.625 |
| Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29 | 14.424.340 | 13.221.980 | 14.279.579 | 13.399.351 | 13.845.864 | 13.801.540 |
| Houdeng - Rue de la Reconversion | 5.069.714 | 4.626.463 | 5.065.470 | 4.646.304 | 4.860.985 | 4.835.193 |
| TOTAL APRES VARIATION | 59.670.261 | 54.904.237 | 59.187.536 | 55.522.726 | 57.410.919 | 57.178.456 |
| TOTAL AVANT VARIATION | 57.296.640 | 57.296.640 | 57.296.640 | 57.296.640 | 57.296.640 | 57.296.640 |
| Variation | 2.373.621 | -2.392.403 | 1.890.896 | -1.773.914 | 114.279 | -118.184 |
| | 4,1% | -4,2% | 3,3% | -3,1% | 0,2% | -0,2% |
| IMMEUBLES COMMERCIAUX | | | | | | |
| TOTAL APRES VARIATION | 233.669.077 | 215.589.264 | 233.970.690 | 216.316.297 | 225.167.922 | 224.400.945 |
| TOTAL AVANT VARIATION | 224.791.495 | 224.791.495 | 224.791.495 | 224.791.495 | 224.791.495 | 224.791.495 |
| Variation | 8.877.582 | -9.202.231 | 9.179.195 | -8.475.198 | 376.427 | -390.550 |
| | 3,9% | -4,1% | 4,1% | -3,8% | 0,2% | -0,2% |
| IMMEUBLES DE BUREAUX | | | | | | |
| Rhode-Saint-Genèse - Chaussée de Waterloo 198 | 13.452.567 | 12.339.278 | 13.391.487 | 12.437.367 | 12.915.352 | 12.879.452 |
| Charleroi - Boulevard Joseph II 38-40-42 | 3.093.566 | 2.831.185 | 3.062.675 | 2.868.581 | 2.965.761 | 2.958.990 |
| Gosselies - Rue de Namur 138 | 1.187.632 | 1.100.864 | 1.191.298 | 1.114.968 | 1.153.180 | 1.150.542 |
| Alleur - Rue Alfred Deponthière 40 | 16.199.661 | 15.109.079 | 16.320.419 | 15.044.051 | 15.701.856 | 15.606.885 |
| TOTAL APRES VARIATION | 33.933.426 | 31.380.406 | 33.965.879 | 31.464.967 | 32.736.149 | 32.595.869 |
| TOTAL AVANT VARIATION | 32.666.009 | 32.666.009 | 32.666.009 | 32.666.009 | 32.666.009 | 32.666.009 |
| Variation | 1.267.417 | -1.285.603 | 1.299.870 | -1.201.042 | 70.140 | -70.140 |
| | 3,9% | -3,9% | 4,0% | -3,7% | 0,2% | -0,2% |

RAPPORT FINANCIER

| PROPRIÉTÉS | ERV +5% | ERV -5% | CAP RATE - 25BPS | CAP RATE + 25BPS | PASSING RENT +1% | PASSING RENT -1% |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| TERRAINS | | | | | | |
| Loverval - Chaussée de Philippeville | 289.980 | 289.980 | 289.980 | 289.980 | 289.980 | 289.980 |
| Gerpinnes - Chaussée de Philippeville 212 | 1.218.942 | 1.218.942 | 1.272.075 | 1.169.499 | 1.218.942 | 1.218.942 |
| Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29 | 1.007.118 | 934.204 | 999.040 | 943.898 | 973.076 | 968.246 |
| TOTAL APRES VARIATION | 2.516.040 | 2.443.126 | 2.561.095 | 2.403.377 | 2.481.998 | 2.477.168 |
| TOTAL AVANT VARIATION | 2.479.583 | 2.479.583 | 2.479.583 | 2.479.583 | 2.479.583 | 2.479.583 |
| Variation | 36.457 | -36.457 | 81.512 | -76.206 | 2.415 | -2.415 |
| | 1,5% | -1,5% | 3,3% | -3,1% | 0,1% | -0,1% |
| TOTAL GENERAL (APRES VARIATION) | 329.788.804 | 304.317.033 | 329.685.200 | 305.707.367 | 317.796.988 | 316.652.438 |
| TOTAL GENERAL (AVANT VARIATION) | 317.233.727 | 317.233.727 | 317.233.727 | 317.233.727 | 317.233.727 | 317.233.727 |
| | 12.555.077 | -12.916.694 | 12.451.473 | -11.526.360 | 563.261 | -581.289 |
| | 4,0% | -4,1% | 3,9% | -3,6% | 0,2% | -0,2% |

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

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

Utilisation des immeubles

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

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

| IMMEUBLES DE PLACEMENT | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|-------------------|------------------|
| A. Actifs détenus en vue de la vente | 10.146.421 | 9.844.308 |
| - Immeubles de placement | 10.146.421 | 9.844.308 |

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

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

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|-------------------|------------------|
| SOLDE A LA CLOTURE N-1 | 9.844.308 | 750.000 |
| Transfert depuis les immeubles disponibles à la location | 1.425.000 | 9.863.623 |
| <i>Tournai</i> | - | 651.798 |
| <i>Marchienne-Au-Pont</i> | - | 3.514.534 |
| <i>Péronnes-lez-Binche</i> | - | 1.222.650 |
| <i>Péruwelz (partie)</i> | - | 4.474.641 |
| <i>Anderlues</i> | 1.425.000 | - |
| Dépenses capitalisées | 15.509 | 176.657 |
| Cessions | -1.425.000 | -750.000 |
| <i>Anderlues</i> | -1.425.000 | - |
| <i>Jumet (Industrie)</i> | - | -750.000 |
| Augmentation/(diminution) de juste valeur | 286.604 | -195.972 |
| SOLDE A LA CLOTURE N | 10.146.421 | 9.844.308 |

Au 31 décembre 2023, les actifs détenus en vue de la vente sont composés des immeubles suivants :

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

La normes IFRS 5 requiert qu'une société classe un actif non courant comme détenu en vue de la vente lorsque sa valeur comptable est recouverte principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs et sa vente

doit être hautement probable, c'est-à-dire qu'il doit y avoir un engagement de la direction sur un plan de vente et qu'un programme actif soit lancé pour trouver un acheteur et finaliser le dit plan. De plus, l'actif doit être activement commercialisé en vue de la vente à un prix qui soit raisonnable par rapport à sa juste valeur actuelle.

La Société confirme, sur cette base, que ces immeubles sont toujours disponibles à la vente à la date d'arrêt des comptes. Ces immeubles seront cédés en l'état et leur cession devrait intervenir dans les 12 prochains mois, malgré le contexte actuel difficile en termes de coût de financement.

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

| Immeuble | Segment | Loyer passant | Juste Valeur au 31-12-2023 |
|-------------------------------|------------|---------------|----------------------------|
| Site 30 - Marchienne-au-Pont | Logistique | 467.292 | 3.755.331 |
| Site 42 - Péronnes-lez-Binche | Commerce | 97.683 | 1.199.161 |
| Site 49 - Péruwelz (partie) | Commerce | 202.844 | 4.476.340 |
| Site 48 - Tournai | Commerce | - | 715.589 |

Transferts

Durant l'exercice 2023, un immeuble a été transféré en immeubles disponibles à la vente. Il s'agit du site 14 (Anderlues) qui a été vendu le 26 septembre 2023 (voir ci-dessous).

Cessions

Le 26 septembre 2023, la Société a vendu le site d'Anderlues au prix de 1.425.000 € (hors frais de mutation) correspondant à la juste valeur au 30 juin 2023.

Augmentation / (diminution) de juste valeur

La juste valeur des immeubles destinés à la vente a varié positivement de 287 k€ durant l'exercice, principalement suite à l'augmentation de la juste valeur du site 30 (Marchienne-au-Pont).

Note 07 – Actifs financiers courants (en €)

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| B. Actifs financiers courants | 2.310.045 | 3.991.806 |
| - Prêts et créances | - | - |
| - Instruments de couverture autorisés | 2.310.045 | 3.991.806 |

Durant l'exercice 2023, la Société a souscrit plusieurs nouveaux contrats dérivés (IRS et Collar) afin de se protéger contre l'augmentation des taux d'intérêts (voir Notes 16 et 18).

Au 31 décembre 2023, la juste valeur nette (actifs – passifs) des instruments de couverture autorisés s'élève à 919 k€ (2.310 k€ de juste valeur « active » et 1.395 k€ de juste valeur

« passive ») contre 3.992 k€ au 31 décembre 2022. La diminution des taux à long terme à la fin de l'année 2023 a eu un impact défavorable sur les valorisations par les marchés financiers d'une partie des instruments de couverture. Certains contrats conclus durant l'exercice présentent des juste valeurs négatives.

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

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

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

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

Lorsque des arriérés sont constatés, en dépit des mesures de rappel de paiement prises, le service contentieux effectue une analyse de la potentialité du risque encouru sur base de

son expérience et des données historiques du client, de son profil, de sa solvabilité, des garanties émises et prend les dispositions qui s'imposent pour recouvrer autant que possible la créance.

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

L'évolution des créances est détaillée ci-après.

| SEGMENTATION DU POSTE « CRÉANCES COMMERCIALES » | | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| D. Créances commerciales | | 1.269.644 | 1.125.189 |
| Clients | I. | 402.550 | 335.921 |
| Clients créditeurs | | -106 | -106 |
| Factures à établir | | 193.374 | 209.955 |
| Factures à établir - COVID-19 | II. | 79.297 | 350.844 |
| Notes de crédit à recevoir | | 22.673 | - |
| Fournisseurs débiteurs | | 58.074 | - |
| Créances clients douteux | III. | 1.598.508 | 1.657.932 |
| Réductions de valeur actées sur créances commerciales | IV. | -1.084.725 | -1.429.356 |

Le solde des créances commerciales augmente de 144 k€ passant de 1.125 k€ au 31 décembre 2022 à 1.270 k€ au 31 décembre 2023.

L'augmentation de la rubrique s'explique par :

- une augmentation des créances clients (créances commerciales classiques) de 67 k€, plusieurs créances importantes ayant été payées postérieurement à la date de clôture ;
- une diminution des factures à établir COVID-19 de 272 k€ principalement à la suite de la prise en charge des notes de crédit définitivement acquises durant l'exercice 2023 ;
- une diminution des clients douteux de 59 k€ principalement expliquée par l'adjonction de nouvelles créances douteuses et la moins-value réalisée sur certains clients (voir Tableau III. Clients douteux) ;
- une diminution des réductions de valeur sur créances commerciales de 345 k€.

Considération faite de ce qui précède, la Société constate une certaine stabilité de l'ageing des créances par rapport à l'exercice précédent, conformément au détail présenté dans les tableaux ci-dessous.

I. Clients

| SEGMENTATION DU POSTE « CLIENTS » PAR STRUCTURE D'ÂGE | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|----------------|----------------|
| Clients | 402.550 | 335.921 |
| Echu < 30 jours | 130.108 | 94.085 |
| Echu 30 - 59 jours | 108.158 | 61.516 |
| Echu 60 - 89 jours | 45.818 | 34.848 |
| Echu > 90 jours | 118.466 | 145.473 |

| SEGMENTATION DU POSTE « CLIENTS » PAR TYPE DE LOCATAIRES | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|----------------|----------------|
| Clients | 402.550 | 335.921 |
| Institutions publiques | - | - |
| Sociétés | 357.130 | 318.891 |
| Personnes physiques | 45.420 | 17.030 |

II. Factures à établir – Covid-19

Durant la période de COVID-19, la Société a émis des notes de crédit en faveur de certains locataires qui avaient été contraints de fermer en raison de la pandémie de Covid-19. Ces notes de crédit étaient, dans leur grande majorité, conditionnelles et ne sont définitivement acquises que lorsque la condition est remplie (entre 2021 et 2025).

En conséquent, la Société comptabilise des factures à émettre pour le montant des notes de crédit émises pour lesquelles la condition n'est pas encore remplie. Ces factures à émettre font l'objet d'une réduction de valeur à 100% (voir Point IV « Réductions de valeur sur créances commerciales » ci-après).

III. Clients douteux

| CRÉANCES CLIENTS DOUTEUX - TABLEAU DES MOUVEMENTS | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|------------------|------------------|
| Solde au début de l'exercice | 1.657.932 | 1.808.251 |
| Montant des créances reclassées en créances sur clients douteux | 206.778 | 253.164 |
| Montant des créances définitivement perdues pour lesquelles une moins-value a été réalisée | -204.295 | -230.518 |
| Augmentation / (diminution) des créances relatives à des clients douteux (hors points précédents) | -61.906 | -172.965 |
| Solde à la fin de l'exercice | 1.598.508 | 1.657.932 |

Au 31 décembre 2023, le poste « Créances douteuses » est en diminution de 59 k€ avec un solde cumulé de 1.599 k€. Ce poste comprend des créances sur des clients en faillite, en procédures de redressement judiciaire, ou en difficulté de paiement.

IV. Réductions de valeur sur créances commerciales

| RÉDUCTIONS DE VALEUR ACTÉES SUR CRÉANCES | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|------------------|------------------|
| RDV sur clients - taux de perte attendu | 20.037 | 21.399 |
| RDV sur factures à émettre - COVID-19 | 79.297 | 340.169 |
| RDV sur clients douteux | 985.390 | 1.067.789 |
| TOTAL | 1.084.724 | 1.429.356 |

Au 31 décembre 2023, les réductions de valeurs actées sur les créances commerciales s'élèvent à 1.085 k€. Elles se divisent en trois catégories :

- 20 k€ pour réduction de valeur forfaitaire résultant de l'application de la norme IFRS 9 établie sur les expériences statistiques passées de paiements. La diminution des réductions forfaitaires est expliquée par la diminution des créances commerciales laquelle est détaillée ci-avant et la diminution du taux de perte attendu sur la période de référence ;

- 79 k€ suite aux accords « conditionnels » intervenus avec certains locataires fermés au public et actifs dans le segment du Retail en raison de la crise sanitaire COVID-19 ;
- 985 k€ pour clients au contentieux, en procédure de redressement judiciaire, en faillite ou encore en difficulté de paiement.

| RÉDUCTIONS DE VALEUR ACTÉES SUR CRÉANCES COMMERCIALES - TABLEAU DES MOUVEMENTS | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Solde au début de l'exercice | -1.429.357 | -1.898.711 |
| Montant des nouvelles réductions de valeur actées | -193.158 | -229.026 |
| Montant des réductions de valeur extournées suite à la récupération des créances douteuses | 204.312 | 33.411 |
| Montant des réductions de valeur extournées relatives à des créances définitivement perdues pour lesquelles une moins-value a été réalisée | 182.673 | 245.577 |
| Montant des autres réductions de valeur extournées | 150.805 | 419.393 |
| Solde à la fin de l'exercice | -1.084.725 | -1.429.357 |

V. Rotations créances

| ROTATION | | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|-------------------------------------|------------------------|--------------|--------------|
| Créances commerciales (Actif II.D.) | a | 1.269.644 € | 1.125.189 € |
| Loyers (Résultat global I.A.) | b | 22.686.839 € | 20.591.643 € |
| Durée exercice en jours | c | 365 | 365 |
| Rotation en jours | $d = (a : b) \times c$ | 20,4 | 19,9 |

En moyenne, les créances sont payées par nos débiteurs avec un délai de 20 jours calendrier, en ligne avec l'exercice précédent.

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

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|----------------|------------|
| E. Créances fiscales et autres actifs courants | 423.269 | - |
| Impôts | 93.150 | - |
| Autres | 330.119 | - |

Au 31 décembre 2023, les créances fiscales et autres actifs courants se composent d'une part, d'une créance de TVA de 93 k€ suite à l'introduction de dossiers de régularisation et, d'autre part, d'un montant précompte professionnel à récupérer de 330 k€.

Durant l'exercice, la Société a payé un montant, enrôlé par l'administration fiscale, de 330 k€ pour lequel elle a introduit différents recours qui, selon le cabinet d'avocat qui l'accompagne, a de bonnes chances de se concrétiser dans la mesure où ils tendent à mettre fin aux situations de double imposition.

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

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|----------------|----------------|
| F. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE | 321.198 | 468.163 |

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

La Société présente dans ses états financiers au 31 décembre 2023 un solde de 321 k€ en compte courant. Ce solde étant le résultat de l'utilisation constante du cash-flow opérationnel, destiné aux remboursements des emprunts afin de réduire au maximum la charge d'intérêts financiers de l'exercice.

La Société dispose de lignes de crédits signées pour 170.403 k€ dont elle n'a fait usage qu'à concurrence de 150.752 k€ au 31 décembre 2023. Cela représente donc une capacité résiduelle et complémentaire de crédit de 19.650 k€, immédiatement mobilisable sous forme d'avance à terme fixe.

La trésorerie additionnée à la capacité résiduelle d'emprunt de la Société s'élève par conséquent à 19.971 k€.

Détail de la trésorerie et équivalents de trésorerie par contrepartie

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--------------------|------------|------------|
| BNP Paribas Fortis | 173.150 | 151.309 |
| CBC | 37.321 | - |
| Belfius | 78.468 | 258.843 |
| CPH | 32.260 | 58.011 |

Crédit rating

Les crédit ratings (long terme) suivants sont attribués aux différents établissements :

| | MOODY'S | FITCH |
|--------------------|---------------|---------------|
| BNP Paribas Fortis | Aa3 | A+ |
| CBC | Aa3 | A+ |
| Belfius | Aa3 | A- |
| CPH | Pas de rating | Pas de rating |

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

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| G. Comptes de régularisation | 887.008 | 828.987 |
| Charges immobilières payées d'avance | 481.009 | 355.284 |
| Autres | 405.998 | 473.702 |

Au 31 décembre 2023, les comptes de régularisation se composent principalement de :

- gratuités locatives pour un montant de 200 k€ ;
- commissions d'agents immobiliers à étaler sur la durée des contrats pour 68 k€ ;
- charges à reporter pour 213 k€ ;

- dégrèvements de précomptes immobiliers portant sur les années 2020 à 2023 pour 270 k€ (dégrèvements pour vides locatifs) ;
- intérêts à recevoir sur instruments de couverture pour 121 k€.

Les comptes de régularisation de l'actif augmentent de 59 k€ par rapport au 31 décembre 2022 pour s'établir à 887 k€.

Charges immobilières payées d'avance

L'augmentation des charges immobilières payées d'avances par rapport au 31 décembre 2022 (126 k€) est principalement expliquée par :

- l'augmentation des charges à reporter (+ 172 k€) justifiée par l'émission, en décembre 2023, d'une note de crédit de 90 k€ dont la charge est lissée sur la durée résiduelle du bail et par le report de coûts liés à une opération spécifique prévue en 2024 ;
- la diminution des gratuités locatives (- 27 k€) conformément à l'étalement prévu de celles-ci jusqu'au premier break des contrats concernés ;
- la diminution des commissions à étaler (- 20 k€) suite à la prise en charge de celles-ci.

Autres

La diminution des autres comptes de régularisation (- 67 k€) par rapport au 31 décembre 2022 s'explique principalement par :

- la régularisation de la TVA à récupérer (frais généraux) pour l'année 2022 (- 166 k€),
- l'augmentation des produits à recevoir sur IRS (+ 92 k€).

138

Note 12 – Capital social

Capital

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

Dans cet esprit, les objectifs de l'entreprise comprennent la maximalisation de son rendement à périmètre constant ainsi qu'une politique d'acquisition stricte ce qui lui permet de piloter son taux d'endettement. Ces dimensions opérationnelles sont asservies à la stratégie de l'entreprise.

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

Pour l'application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, outre les seuils légaux, l'Article 15 §2 des Statuts de WEB SA prévoit également un seuil fixé à 3% dont le franchissement donne lieu à une obligation de notification.

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

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

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

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

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

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

Au niveau de WEB SA, il existe un accord de concert liant les membres de la famille WAGNER (à savoir M. Robert Jean WAGNER, M. Robert Laurent WAGNER, Mme Valérie WAGNER et Mme Claire FONTAINE, tant directement qu'au travers de la Stichting Administratie Kantoor Valaur (S.A.K.). L'accord de concert porte sur l'exercice des droits de vote, en vue de mener une politique commune durable, ainsi que sur l'acquisition et la cession de titres conférant le droit de vote. Au total, cette action de concert représente 49,66% du total des droits de vote.

Évolution du capital social de la SIR

Au 31 décembre 2023, le capital social de WEB SA s'élève à 10.000.000 €. Il est représenté par 3.166.337 actions sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois millions cent soixante-six mille trois cent trente-septième (1/3.166.337^e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages.

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

Note 13 – Réserves (en €)

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|--------------------|--------------------|
| C. RÉSERVES | 123.511.400 | 121.784.001 |
| a. Réserve Légale ¹ | 40.376 | 40.376 |
| b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers | 92.696.048 | 97.951.835 |
| c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement | -9.403.355 | -9.448.708 |
| e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée | 3.991.806 | -961.290 |
| m. Autres réserves | - | - |
| n. Résultats reportés des exercices antérieurs | 36.186.524 | 34.201.788 |

Les réserves sont présentées avant affectation du résultat de l'exercice qui sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 avril 2024.

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

¹ Il s'agit d'une ancienne réserve légale constituée précédemment.

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

| | 31-12-2023 | | 31-12-2022 | | Hiérarchie de juste valeur |
|---|------------------|----------------|------------------|----------------|----------------------------|
| | Valeur comptable | Juste valeur | Valeur comptable | Juste valeur | |
| ACTIFS FINANCIERS | | | | | |
| Actifs financiers disponibles à la vente | | | | | Niveau 3 |
| Juste valeur par le biais du compte de résultats | | | | | |
| Instruments de couverture autorisés | 2.310.045 | 2.310.045 | 3.991.806 | 3.991.806 | Niveau 2 |
| Prêts et créances | | | | | |
| Créances commerciales | 1.269.644 | 1.269.644 | 1.125.189 | 1.125.189 | Niveau 2 |
| Autres créances | 423.269 | 423.269 | 4.904 | 4.904 | Niveau 2 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 321.198 | 321.198 | 468.163 | 468.163 | Niveau 2 |
| PASSIFS FINANCIERS | | | | | |
| Juste valeur par le biais du compte de résultats | | | | | |
| Instruments de couverture autorisés | 1.395.318 | 1.395.318 | - | - | Niveau 2 |
| Coût amorti | | | | | |
| Dettes financières court terme | 26.712.153 | 26.582.427 | 28.826.709 | 28.826.709 | Niveau 2 |
| Dettes financières long terme | 124.226.424 | 123.579.087 | 106.660.071 | 106.567.266 | Niveau 2 |
| Dettes commerciales | 851.695 | 851.695 | 993.529 | 993.529 | Niveau 2 |
| Autres dettes | 24.859 | 24.859 | 24.859 | 24.859 | Niveau 2 |

140

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

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

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

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

- pour les instruments financiers à court terme, tels que les créances et dettes commerciales, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;
- pour les emprunts à taux variable, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;
- pour les emprunts à taux fixe, la juste valeur est déterminée par l'actualisation des taux futurs basée sur un taux de marché, à la date de clôture ;
- pour les instruments de couverture de taux, la juste valeur est déterminée par l'actualisation des flux futurs basée sur les courbes forward des taux d'intérêts, à la date de clôture.

Note 15 – Passifs non courants (en €)

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|--------------------|--------------------|
| I. PASSIFS NON COURANTS | 124.474.474 | 106.660.071 |
| A. Provisions | 248.050 | - |
| B. Dettes financières non courantes | 124.226.424 | 106.660.071 |
| • Établissements de crédit | 124.040.400 | 106.452.553 |
| - Roll over Belfius | 2.280.000 | 2.280.000 |
| - Roll over Belfius | - | 6.080.000 |
| - Roll over Belfius | 6.600.000 | 6.600.000 |
| - Roll over Belfius | 2.640.000 | 2.640.000 |
| - Roll over Belfius | 3.960.000 | 3.960.000 |
| - Roll over Belfius | 2.875.000 | 2.875.000 |
| - Roll over Belfius | 2.615.000 | 2.615.000 |
| - Roll over Belfius | 3.000.000 | 3.000.000 |
| - Roll over Belfius | 4.175.000 | 4.175.000 |
| - Roll over Belfius | 13.000.000 | 13.000.000 |
| - Roll over Belfius | 6.700.000 | 6.700.000 |
| - Roll over Belfius | 3.420.000 | 3.420.000 |
| - Roll over Belfius | 3.420.000 | 3.420.000 |
| - Roll over Belfius | 1.650.000 | - |
| - Roll over Belfius | 1.650.000 | - |
| - Roll over Belfius | 1.650.000 | - |
| - Roll over Belfius | 6.000.000 | - |

Provisions

Durant l'exercice 2023, une provision de 248 k€ a été constituée pour faire face aux frais de remise en état de l'unité locative et d'enlèvement de déchets faisant suite à la procédure d'expulsion d'un locataire sur le Site 30 (Marchienne-au-Pont).

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|------------|------------|
| - Roll over Belfius | 6.000.000 | - |
| - Roll over Belfius | 6.000.000 | - |
| - Roll over BNP Paribas Fortis | 5.000.000 | 5.000.000 |
| - Roll over BNP Paribas Fortis | - | 3.800.000 |
| - Roll over BNP Paribas Fortis | - | 700.000 |
| - Roll over BNP Paribas Fortis | - | 6.500.000 |
| - Roll over BNP Paribas Fortis | 6.500.000 | 6.500.000 |
| - Roll over BNP Paribas Fortis | 4.000.000 | 4.000.000 |
| - Roll over CBC | 5.000.000 | - |
| - Roll over CBC | 10.000.000 | - |
| - Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis | 5.000.000 | 5.000.000 |
| - Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis | - | 9.000.000 |
| - Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis | 4.000.000 | 4.000.000 |
| - Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis | 6.000.000 | - |
| - Crédit d'investissement amortissable Belfius | 905.400 | 1.187.553 |
| • Garanties locatives reçues | 186.024 | 207.517 |

Dettes financières non courantes

À noter qu'aucun crédit n'est assorti de sureté, quel qu'en soit le montant, le terme, le taux et l'établissement de crédit.

Dans le respect de covenants antérieurement applicables et sans sureté concédée, les dettes financières non courantes ont augmenté de 17.566 k€ par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation est principalement expliquée par :

- trois nouveaux crédits roll-over à taux variable de 6.000 k€ chacun utilisés pour refinancer une ligne de crédit roll-over de 8.500 k€ et une autre de 9.500 k€ arrivées à échéance en septembre 2023. Ces trois crédits ont des maturités en 2028, 2029 et 2030 ;
- trois nouveaux crédits roll-over à taux variable de 1.650 k€ chacun utilisés pour financer l'acquisition d'Espace 98 intervenue en août 2023 (voir Note 05). Ces trois crédits ont des maturités en 2027, 2028 et 2029 ;

Le taux d'endettement de la Société est passé à 47,52% contre 45,13% au 31 décembre 2022.

Garanties locatives reçues

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

- deux nouveaux crédits roll-over, à taux variable, de 5.000 k€ et 10.000 k€ et visant à financer, partiellement, Espace 98 ainsi que les dépenses capitalisées (voir Note 05). Ces deux crédits ont des maturités en 2028 et 2029 ;
- un nouveau crédit d'investissement « bullet » de 6.000 k€ conclu auprès de BNP Paribas Fortis. Ce crédit à taux fixe (4,90%) arrivera à échéance le 30 juin 2026 ;
- le transfert en dettes financières courantes d'un crédit amortissable pour un montant de 282 k€ ;
- le transfert en dettes financières courantes d'un crédit d'investissement et de trois crédits roll-over pour un total de 19.580 k€ ;
- le remboursement d'un crédit roll-over pour un montant de 6.500 k€ qui a été refinancé.

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

142

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| B. Dettes financières courantes | 26.712.153 | 28.826.709 |
| - Straight loan banque Belfius | 2.650.000 | 2.550.000 |
| - Straight loan banque BNP Paribas Fortis | 4.200.000 | 1.750.000 |
| - Roll over BNP Paribas Fortis | - | 250.000 |
| - Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis | - | 6.000.000 |
| - Roll-over Belfius | - | 8.500.000 |
| - Crédit d'investissement Belfius | - | 9.500.000 |
| - Roll over Belfius | 6.080.000 | - |
| - Roll over BNP Paribas Fortis | 3.800.000 | - |
| - Roll over BNP Paribas Fortis | 700.000 | - |
| - Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis | 9.000.000 | - |
| - Emprunts court terme Belfius | 282.153 | 276.709 |
| C. Autres passifs financiers courants | 1.395.318 | - |
| - Juste valeur des instruments dérivés | 1.395.318 | - |

La diminution des dettes financières courantes de 2.115 k€ est principalement expliquée par :

- le remboursement de deux crédits d'investissement et deux roll-over pour un total de 24.250 k€ (tous les deux ont été refinancés),
- l'augmentation des montants tirés sur les deux « straight loans » (BNP Paribas Fortis et Belfius) de 2.550 k€,
- le transfert en dettes financières courantes d'un crédit d'investissement et de trois crédits roll-over pour un total de 19.580 k€.

Note 17 – Dettes financières courantes et non courantes (en €)

Le tableau ci-dessous présente les engagements futurs de la Société jusqu'à l'échéance de ces différents contrats conformément à l'IFRS 7.39(a). Les montants des intérêts calculés correspondent aux flux de trésorerie contractuels non actualisés conformément à l'IFRS 7 (B11D).

Tableau détaillé des utilisations de crédits bancaires au 31-12-2023 et flux de trésorerie futurs qui en découlent pour la Société (en €)

| Immeuble | Organismes | Type | Taux | Date fin d'emprunt | Taux | < ou = 1 an Nominal | > 1 an et < 5 ans Nominal | > 5 ans Nominal | Nominal - total 31- 12-2023 | Intérêts bruts contractuels jusqu'à l'échéance |
|-----------------|--------------------|------|----------|--------------------|----------------------|---------------------|---------------------------|-----------------|-----------------------------|--|
| Tous | BNP Paribas Fortis | CT | Variable | Illimitée | Euribor + marge fixe | 4.200.000 € | - € | - € | 4.200.000 € | 1.424.986 € |
| Tous | Belfius | CT | Variable | Illimitée | Euribor + marge fixe | 2.650.000 € | - € | - € | 2.650.000 € | 875.248 € |
| St-Georges | BNP Paribas Fortis | LT | Variable | 30/04/2024 | Euribor + marge fixe | 3.800.000 € | - € | - € | 3.800.000 € | 56.766 € |
| St-Georges | BNP Paribas Fortis | LT | Variable | 30/04/2024 | Euribor + marge fixe | 700.000 € | - € | - € | 700.000 € | 10.457 € |
| St-Georges | BNP Paribas Fortis | LT | Fixe | 30/04/2024 | 1,60% | 9.000.000 € | - € | - € | 9.000.000 € | 137.293 € |
| Péruwelz | Belfius | LT | Variable | 30/06/2024 | Euribor + marge fixe | 6.080.000 € | - € | - € | 6.080.000 € | 147.196 € |
| Site 9 | BNP Paribas Fortis | LT | Variable | 02/01/2025 | Euribor + marge fixe | - € | 5.000.000 € | - € | 5.000.000 € | 215.736 € |
| Tous | Belfius | LT | Variable | 12/05/2025 | Euribor + marge fixe | - € | 13.000.000 € | - € | 13.000.000 € | 822.102 € |
| Péruwelz | Belfius | LT | Variable | 30/06/2025 | Euribor + marge fixe | - € | 2.280.000 € | - € | 2.280.000 € | 142.788 € |
| Alleur | Belfius | LT | Variable | 30/06/2025 | Euribor + marge fixe | - € | 2.875.000 € | - € | 2.875.000 € | 198.475 € |
| Alleur | Belfius | LT | Variable | 20/01/2026 | Euribor + marge fixe | - € | 6.600.000 € | - € | 6.600.000 € | 568.485 € |
| Rhode-St-Genèse | BNP Paribas Fortis | LT | Variable | 31/01/2026 | Euribor + marge fixe | - € | 6.500.000 € | - € | 6.500.000 € | 637.848 € |
| Tous | BNP Paribas Fortis | LT | Variable | 31/01/2026 | Euribor + marge fixe | - € | 4.000.000 € | - € | 4.000.000 € | 388.357 € |
| Tous | Belfius | LT | Variable | 31/05/2026 | Euribor + marge fixe | - € | 3.000.000 € | - € | 3.000.000 € | 301.804 € |
| Tous | BNP Paribas Fortis | LT | Fixe | 30/06/2026 | 4,90% | - € | 6.000.000 € | - € | 6.000.000 € | 732.986 € |
| Houdeng | Belfius | LT | Variable | 30/06/2026 | Euribor + marge fixe | - € | 2.615.000 € | - € | 2.615.000 € | 281.769 € |
| Tous | BNP Paribas Fortis | LT | Fixe | 30/09/2026 | 1,55% | - € | 5.000.000 € | - € | 5.000.000 € | 249.814 € |
| Alleur | Belfius | LT | Variable | 20/01/2027 | Euribor + marge fixe | - € | 2.640.000 € | - € | 2.640.000 € | 325.219 € |
| Alleur | Belfius | LT | Variable | 20/01/2027 | Euribor + marge fixe | - € | 3.960.000 € | - € | 3.960.000 € | 486.068 € |
| Tous | Belfius | LT | Variable | 31/05/2027 | Euribor + marge fixe | - € | 4.175.000 € | - € | 4.175.000 € | 575.159 € |
| Tous | Belfius | LT | Variable | 31/07/2027 | Euribor + marge fixe | - € | 3.420.000 € | - € | 3.420.000 € | 455.045 € |
| Tous | Belfius | LT | Variable | 31/07/2027 | Euribor + marge fixe | - € | 1.650.000 € | - € | 1.650.000 € | 219.539 € |
| Tous | BNP Paribas Fortis | LT | Fixe | 30/11/2027 | 4,64% | - € | 4.000.000 € | - € | 4.000.000 € | 211.266 € |
| Houdeng | Belfius | LT | Fixe | 31/12/2027 | 1,95% | 282.153 € | 905.400 € | - € | 1.187.553 € | - € |
| Tous | CBC | LT | Variable | 30/06/2028 | Euribor + marge fixe | - € | 5.000.000 € | - € | 5.000.000 € | 911.307 € |
| Tous | Belfius | LT | Variable | 31/07/2028 | Euribor + marge fixe | - € | 3.420.000 € | - € | 3.420.000 € | 586.167 € |
| Tous | Belfius | LT | Variable | 31/07/2028 | Euribor + marge fixe | - € | 1.650.000 € | - € | 1.650.000 € | 276.655 € |
| Site 9 | Belfius | LT | Variable | 31/08/2028 | Euribor + marge fixe | - € | 6.700.000 € | - € | 6.700.000 € | 1.264.120 € |
| Tous | Belfius | LT | Variable | 30/09/2028 | Euribor + marge fixe | - € | 6.000.000 € | - € | 6.000.000 € | 1.092.782 € |
| Tous | CBC | LT | Variable | 29/06/2029 | Euribor + marge fixe | - € | - € | 10.000.000 € | 10.000.000 € | 2.257.259 € |

| Immeuble | Organismes | Type | Taux | Date fin d'emprunt | Taux | < ou = 1 an Nominal | > 1 an et < 5 ans Nominal | > 5 ans Nominal | Nominal - total 31- 12-2023 | Intérêts bruts contractuels jusqu'à l'échéance |
|----------|------------|------|----------|--------------------|----------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|-----------------------------|--|
| Tous | Belfius | LT | Variable | 31/07/2029 | Euribor + marge fixe | - € | - € | 1.650.000 € | 1.650.000 € | 350.756 € |
| Tous | Belfius | LT | Variable | 30/09/2029 | Euribor + marge fixe | - € | - € | 6.000.000 € | 6.000.000 € | 1.319.489 € |
| Tous | Belfius | LT | Variable | 30/09/2030 | Euribor + marge fixe | - € | - € | 6.000.000 € | 6.000.000 € | 1.554.399 € |
| | | | | | | 26.712.153 € | 100.390.400 € | 23.650.000 € | 150.752.553 € | 19.077.339 € |

Roll Over

- Le 16 mars 2017, WEB SA conclut un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 3,8 M€. Ce contrat prend fin le 30 avril 2024. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,15% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,1085% l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit.
- Le 16 mars 2017, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 0,7 M€. Ce contrat prend fin le 30 avril 2024. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,15% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,1085% l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit.
- Le 24 mai 2018, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 2,28 M€. Ce contrat prend fin le 30 juin 2025. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,07 % l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit.
- Le 24 mai 2018, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 6,08 M€. Ce contrat prend fin le 30 juin 2024. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 0,97% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% l'an est payable trimestriellement par période entamée, calculée prorata temporis sur les montants non utilisés de la ligne de crédit.
- Le 03 janvier 2019, WEB SA a renouvelé un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 5 M€. Ce contrat prend fin le 02 janvier 2025. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 0,90% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,145% l'an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 30 septembre 2019, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 6,6 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 22 janvier 2020 prend fin le 20 janvier 2026. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,34% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% l'an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 30 septembre 2019, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 2,64 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 22 janvier 2020 prend fin le 20 janvier 2027. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,41% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% l'an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 30 septembre 2019, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 3,96 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 22 janvier 2020 prend fin le 20 janvier 2027. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,41% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% l'an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 06 juin 2020, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 2,88 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 30 juin 2020 prend fin le 30 juin 2025. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,49% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,2% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 06 juin 2020, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 2,61 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 30 juin 2020 et prend fin le 30 juin 2026. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,57% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 06 janvier 2021, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit revolving à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 6,5 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 31 janvier 2021 prend fin le 31 janvier 2026. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,82% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,14% par trimestre est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 25 mai 2021, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit revolving à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 4,0 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 31 janvier 2021 prend fin le 31 janvier 2026. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,35% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,04% par trimestre est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 31 mai 2021, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 3,0 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 31 mai 2021 et prend fin le 31 mai 2026. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,41% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 31 mai 2021, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 4,18 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 01 juin 2021 prend fin le 31 mai 2027. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,45 % l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.

Covenants contractuels avec les banques partenaires

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

La Société :

- déclare qu'elle dispose de la pleine propriété de tous ses actifs et avoirs figurant dans ses états financiers, qui ne sont et/ou ne seront pas chargés par quelconque droit, privilège, hypothèque ou saisie ;
- s'engage au maintien du statut de SIR et d'en respecter le cadre légal, en application de la Loi du 12 mai 2014 et de son Arrêté Royal du 13 juillet 2014 et de leur(s) adaptation(s) successive(s) ;
- s'engage à ne pas dépasser un taux d'endettement de maximum 55% des actifs ou, le cas échéant, un taux d'endettement inférieur, imposé par la FSMA. Le calcul de l'endettement s'effectue conformément aux dispositions de l'Arrêté Royal relatif aux SIR ;

- s'engage à confier aux partenaires financiers un volume d'opérations financières proportionnel aux lignes de crédit octroyées ;
- s'engage à respecter un ratio de couverture de la dette (« Debt service cover ratio » ou « DSCR ») > 2, et ce, sur base non consolidée, aussi longtemps que la Banque ne sera pas intégralement remboursée en principal, intérêts et accessoires.

Au 31 décembre 2023, il ressort des états financiers de la Société un DSCR¹ = Loyers (Cf. Rubrique I.a Loyers) / (XXI. Charges d'intérêts nettes (Cf. Rubrique XXI) + Remboursement en capital des crédits d'investissement) de 4,8 contre 6,4 au 31 décembre 2022. Le DSCR se détaille comme suit :

| | | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|-----------|-------------------|-------------------|
| Loyers | | 22.686.839 | 20.591.643 |
| Numérateur | [A] | 22.686.839 | 20.591.643 |
| Charges d'intérêts nettes | | 4.456.893 | 2.455.464 |
| Remboursement en capital des crédits d'investissement | | 282.153 | 753.045 |
| Dénominateur | [B] | 4.739.046 | 3.208.509 |
| DSCR | [A] / [B] | 4,8 | 6,4 |

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

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

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

Afin de couvrir le risque de fluctuation du taux euribor 3 mois payé sur les dettes financières à taux variable, la Société a conclu un certain nombre de contrats IRS classiques et de Collar.

Au 31 décembre 2023, le nominal de l'ensemble de ces couvertures de taux (IRS et Collar) est de 118,1 M€ (dont 20,0 M€ de dérivés à départ forward) à comparer aux 125,6 M€ de

crédits bancaires à taux variable, ce qui donne un taux de couverture de 78,17% efficace au 31 décembre 2023 (conforme aux directives du Conseil d'administration) dont le détail du calcul est fourni dans le tableau ci-dessous.

| Immeuble | Organismes | Nominal (crédits bancaires) | Crédits souscrits à taux Fixe | Crédits souscrits à taux variable | Crédits à taux variables couverts par un IRS | Crédits à taux variables couverts par un Collar | Crédits souscrits à taux variable non couverts par un IRS ou un Collar | Impact sur le Résultat Net d'une Var. de + 10 bp Euribor 3 mois pdt 1 an |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--|---|--|--|
| Tous | BNP Paribas Fortis | 4.200.000 | | 4.200.000 | | | 4.200.000 | 4.200 |
| Tous | Belfius | 2.650.000 | | 2.650.000 | | | 2.650.000 | 2.650 |
| St-Georges | BNP Paribas Fortis | 3.800.000 | | 3.800.000 | 3.800.000 | | - | 119.698 |
| St-Georges | BNP Paribas Fortis | 700.000 | | 700.000 | 700.000 | | - | 22.050 |
| St-Georges | BNP Paribas Fortis | 9.000.000 | 9.000.000 | - | | | - | - |
| Péruwelz | Belfius | 6.080.000 | | 6.080.000 | 6.080.000 | | - | 124.204 |
| Gosselies - Ch. de Fer | BNP Paribas Fortis | 5.000.000 | | 5.000.000 | 5.000.000 | | - | 5.000 |
| Tous | Belfius | 13.000.000 | | 13.000.000 | 13.000.000 | | - | -14.630 |
| Péruwelz | Belfius | 2.280.000 | | 2.280.000 | 2.280.000 | | - | 111 |
| Alleur | Belfius | 2.875.000 | | 2.875.000 | 2.875.000 | | - | -129 |
| Alleur | Belfius | 6.600.000 | | 6.600.000 | 6.600.000 | | - | -76 |
| Rhode-St-Genèse | BNP Paribas Fortis | 6.500.000 | | 6.500.000 | 6.500.000 | | - | 6.500 |
| Tous | BNP Paribas Fortis | 4.000.000 | | 4.000.000 | 4.000.000 | | - | 4.000 |
| Tous | Belfius | 3.000.000 | | 3.000.000 | 3.000.000 | | - | -81 |
| Tous | BNP Paribas Fortis | 6.000.000 | 6.000.000 | - | | | - | - |
| Houdeng | Belfius | 2.615.000 | | 2.615.000 | 2.615.000 | | - | -164 |
| Tous | BNP Paribas Fortis | 5.000.000 | 5.000.000 | - | | | - | - |
| Alleur | Belfius | 2.640.000 | | 2.640.000 | | | 2.640.000 | -71 |
| Alleur | Belfius | 3.960.000 | | 3.960.000 | 3.960.000 | | - | 1.654 |
| Tous | Belfius | 4.175.000 | | 4.175.000 | 4.175.000 | | - | -150 |
| Tous | Belfius | 3.420.000 | | 3.420.000 | 3.420.000 | | - | 105 |
| Tous | Belfius | 1.650.000 | | 1.650.000 | 1.650.000 | | - | 51 |
| Tous | BNP Paribas Fortis | 4.000.000 | 4.000.000 | - | | | - | - |
| Houdeng | Belfius | 1.187.553 | 1.187.553 | - | | | - | -1.359 |
| Tous | CBC | 5.000.000 | | 5.000.000 | 1.805.000 | 3.195.000 | - | 4.215 |
| Tous | Belfius | 3.420.000 | | 3.420.000 | | 3.420.000 | - | 44 |
| Tous | Belfius | 1.650.000 | | 1.650.000 | | 1.650.000 | - | 1.371 |
| Gosselies - Ch. de Fer | Belfius | 6.700.000 | | 6.700.000 | 6.700.000 | | - | -360 |
| Tous | Belfius | 6.000.000 | | 6.000.000 | | 6.000.000 | - | 4.370 |
| Tous | CBC | 10.000.000 | | 10.000.000 | | 5.735.000 | 4.265.000 | 8.600 |
| Tous | Belfius | 1.650.000 | | 1.650.000 | | | 1.650.000 | -8 |

RAPPORT FINANCIER

| Immeuble | Organismes | Nominal (crédits bancaires) | Crédits souscrits à taux Fixe | Crédits souscrits à taux variable | Crédits à taux variables couverts par un IRS | Crédits à taux variables couverts par un Collar | Crédits souscrits à taux variable non couverts par un IRS ou un Collar | Impact sur le Résultat Net d'une Var. de +10 bp Euribor 3 mois pdt 1 an |
|----------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--|---|--|---|
| Tous | Belfius | 6.000.000 | | 6.000.000 | | | 6.000.000 | 4.435 |
| Tous | Belfius | 6.000.000 | | 6.000.000 | | | 6.000.000 | 4.491 |
| | TOTAL | 150.752.553 | 25.187.553 | 125.565.000 | 78.160.000 | 20.000.000 | 27.405.000 | 300.721 |
| | % RELATIFS | 100% | 16,71% | 83,29% | | | | |
| | % RELATIFS | | | 100% | 62,25% | 15,93% | 21,83% | |

Le tableau ci-après renseigne les engagements futurs de la Société jusqu'à l'échéance de ces différents contrats de couverture de taux conformément à l'IFRS 7.39(b). Les montants des intérêts calculés correspondent aux flux de trésorerie contractuels non actualisés conformément à l'IFRS (7.B11D).

| Organismes | Date début | Date fin | Nominal | Taux fixe | CAP | Floor | Strike | Juste valeur | Charge nette d'intérêts à payer< ou = 1 an | Charge nette d'intérêts à payer > 1 an et < 5 ans | Charge nette d'intérêts à payer > 5 ans |
|-----------------------|------------|------------|-------------------|-----------|-------|-------|--------|------------------|--|---|---|
| Belfius | 29/06/2018 | 28/06/2024 | 6.080.000 | 0,62% | | | | 94.867 | -98.476 | - | - |
| Belfius* | 01/01/2023 | 31/12/2024 | 5.000.000 | 1,62% | | | | 83.201 | -90.459 | - | - |
| BNP Paribas Fortis | 12/08/2021 | 01/01/2025 | 5.000.000 | 0,50% | | | | 181.263 | -144.690 | - | - |
| Belfius | 31/12/2022 | 12/05/2025 | 13.000.000 | 0,53% | | | | 493.648 | -378.087 | -117.704 | - |
| Belfius | 29/06/2018 | 30/06/2025 | 2.280.000 | 0,75% | | | | 73.300 | -61.526 | -17.980 | - |
| Belfius* | 01/01/2023 | 31/12/2025 | 5.000.000 | 1,71% | | | | 94.407 | -85.859 | -24.459 | - |
| Belfius | 31/12/2022 | 20/01/2026 | 6.600.000 | 0,56% | | | | 278.935 | -190.920 | -115.269 | - |
| Belfius* | 30/09/2016 | 30/09/2026 | 8.500.000 | 1,48% | | | | 231.195 | -165.945 | -104.496 | - |
| Belfius* | 28/10/2022 | 30/10/2027 | 10.000.000 | 3,04% | | | | -250.760 | -35.762 | 204.131 | - |
| Belfius | 31/12/2022 | 31/08/2028 | 6.700.000 | 0,49% | | | | 556.053 | -198.607 | -422.278 | - |
| Belfius* | 29/12/2023 | 31/12/2030 | 5.000.000 | 2,96% | | | | -204.880 | - | 153.952 | 47.857 |
| Belfius* | 16/03/2023 | 16/03/2033 | 5.000.000 | 3,17% | | | | -327.916 | -11.237 | 196.506 | 118.935 |
| IRS actifs | | | 78.160.000 | | | | | 1.303.313 | -1.461.569 | -247.597 | 166.792 |
| Belfius | 01/01/2024 | 20/01/2027 | 3.960.000 | 0,52% | | | | 223.176 | -115.048 | -134.305 | - |
| IRS forward | | | 3.960.000 | | | | | 223.176 | -115.048 | -134.305 | - |
| CBC (kiko)* | 01/11/2023 | 01/11/2026 | 5.000.000 | | 4,70% | 1,00% | 3,60% | -63.659 | -5.196 | 0 | - |
| CBC (kiko)* | 13/12/2023 | 13/12/2026 | 5.000.000 | | 4,20% | 1,55% | 2,75% | -38.766 | -48.286 | -8.342 | - |
| Belfius* | 01/07/2023 | 30/06/2027 | 5.000.000 | | 3,40% | 2,93% | | -117.241 | -10.585 | 97.397 | - |
| Belfius* | 01/07/2023 | 30/06/2028 | 5.000.000 | | 3,40% | 2,80% | | -143.057 | -10.585 | 109.200 | - |
| Collar actifs | | | 20.000.000 | | | | | -362.723 | -74.653 | 198.255 | - |
| CBC (Fki)* | 02/01/2024 | 01/01/2026 | 5.000.000 | | 3,75% | 2,15% | | -73.636 | -17.810 | 77.811 | - |
| BNP Paribas Fortis* | 02/01/2024 | 02/01/2026 | 5.000.000 | | 3,80% | 2,00% | | -69.498 | -69.690 | 100.000 | - |
| CBC (kiko)* | 01/07/2024 | 01/07/2027 | 6.000.000 | | 5,10% | 1,10% | 3,20% | -105.905 | -15.326 | - | - |
| Collar forward | | | 16.000.000 | | | | | -249.039 | -102.826 | 177.811 | - |

* couvre plusieurs lignes de crédit

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

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|------------------|------------------|
| D. Dettes commerciales et autres dettes courantes | 1.168.839 | 1.314.815 |
| a. Exit tax | - | - |
| b. Autres | 1.168.839 | 1.314.815 |
| Fournisseurs | 851.695 | 993.529 |
| Impôts, rémunérations et charges sociales | 317.145 | 321.286 |

Fournisseurs

La diminution des dettes fournisseurs de 142 k€ par rapport au 31 décembre 2022 est principalement expliquée par une différence temporelle dans la réception et le paiement des factures fournisseurs.

Impôts, rémunérations et charges sociales

Les impôts, rémunérations et charges sociales comprennent une dette de précompte immobilier de 120 k€ et une taxe sur les emplacements de parking à payer de 112 k€.

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

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|------------------|------------------|
| F. Comptes de régularisation | 1.161.672 | 1.114.818 |
| Revenus immobiliers perçus d'avance | 1.013.847 | 989.289 |
| Intérêts et autres charges courus non échus | 147.825 | 125.529 |

Revenus immobiliers perçus d'avance

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

Au 31 décembre 2023, ce compte se compose de :

- paiements d'avances reçus des locataires pour 1.006 k€ (paiements reçus relatifs aux loyers du Q1 2024 non encore facturés au 31 décembre 2023) ;
- revenus à reporter de 8 k€ relatifs à des factures établies d'avance.

Intérêts et autres charges courus non échus

Le poste « Intérêts et autres charges courus non échus » reprend les intérêts financiers proratisés au 31 décembre 2023 et non encore décaissés.

Note 21 - Revenus locatifs (en €)

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| I. Revenus locatifs | 22.574.351 | 20.453.546 |
| A. Loyers | 22.686.839 | 20.591.643 |
| C. Gratuités locatives | -112.488 | -138.097 |
| E. Indemnités de rupture anticipée de bail | - | - |

Le tableau ci-avant reprend les différentes composantes des revenus locatifs. Outre les loyers, les revenus locatifs sont également composés :

- des éléments afférents à l'étalement des gratuités locatives octroyées, comptabilisées conformément aux normes IFRS ;
- des indemnités de rupture anticipée de bail s'il y a lieu.

La Société donne ses immeubles de placement en location, principalement, sur base de conventions de bail commercial ou de droit commun qui sont des contrats de location simples au sens de l'IFRS 16. Par ailleurs, la Société conclut occasionnellement des conventions de type précaire (bail renouvelé de mois en mois, de 6 mois en 6 mois, voire d'année en année). Ce dernier type de contrat représente un pourcentage négligeable par rapport à l'ensemble des baux en vigueur.

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

Une garantie bancaire correspondant généralement à 3 mois de loyer est demandée malgré le fait que les loyers soient généralement payables anticipativement, sur base mensuelle ou trimestrielle.

La SIR possède plusieurs terrains qu'elle loue à des locataires qui y ont construit leur bâtiment. Dans ce cas de figure, il est à noter que les constructions deviennent la propriété du bailleur en cas de départ du locataire ou en fin de bail si celui-ci n'est pas renouvelé.

Loyers futurs non indexés (en €)

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| A moins d'un an | 22.457.166 | 20.672.012 |
| A plus d'un an mais à moins de cinq ans | 28.596.005 | 27.844.890 |
| A plus de cinq ans | 503.557 | 1.195.520 |
| TOTAL | 51.556.729 | 49.712.422 |

Aucun contrat actuel de location ne contient de clause d'achat du bâtiment.

Au 31 décembre 2023, les revenus locatifs de la Société s'élèvent à 22.547 k€ contre 20.454 k€ l'exercice précédent. L'augmentation de 2.121 k€ est principalement expliquée par les éléments suivants :

- l'indexation de loyers sur base de l'évolution des prix à la consommation principalement durant l'exercice 2022 (+ 8,0%) et, dans une moindre mesure durant l'exercice 2023 (+ 1,8%). L'exercice 2023 a bénéficié des indexations de 2022 durant 12 mois ;
- l'acquisition au mois d'août 2023 d'Espace 98 (+ 357 k€) ;
- l'arrivée, de nouveaux locataires tels que Verdon (site 08 – arrivée en 2022), Howdens cuisine (site 05 – arrivée en 2023), SNCB (site 30 – arrivée en 2023)... ;
- le départ de certains locataires tels que Aldi (site 50), Fluidra (site 08), Déménagement Pierson (site 05 – départ courant 2022)...

La Société souligne que le taux d'occupation économique n'a que très légèrement diminué par rapport au 31 décembre 2022 pour s'établir à 96,54% au 31 décembre 2023 ; ce qui confirme la résilience de la Société et l'adéquation de l'offre commerciale de la Société aux besoins du marché où elle est géographiquement implantée.

Le tableau qui suit présente l'ensemble des loyers futurs non indexés qui seront perçus jusqu'à leur prochaine échéance.

Des informations complémentaires relatives aux revenus locatifs en matière de baux et de locataires sont reprises dans la partie « Rapport immobilier » du présent rapport.

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

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|----------------|----------------|
| III. Charges relatives à la location | 344.631 | 469.355 |
| A. Loyers à payer sur locaux pris en location | - | - |
| B. Réductions de valeur sur créances commerciales | -193.158 | -229.026 |
| C. Reprise de réductions de valeur sur créances commerciales | 537.789 | 698.381 |

Comme mentionné à la Note 05, WEB SA occupe ses propres locaux et ne paie donc aucun loyer à des tiers.

Les réductions et reprises de réduction de valeur sur les créances commerciales sont détaillées dans la Note 08 « Créances commerciales et créances douteuses ».

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

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|------------------|------------------|
| V. Récupération de charges locatives et de taxes | 3.510.229 | 3.072.477 |
| A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire à charge du locataire | 1.365.463 | 1.162.908 |
| B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués | 2.144.767 | 1.909.569 |

Les baux prévoient des refacturations de charges communes et taxes qui ont été à priori exposées par le bailleur mais qui concernent les locataires auxquels elles sont refacturées, à savoir :

- travaux d'entretien des sites (abords et parkings) et gardiennage,
- consommables (eau, gaz, électricité) le cas échéant selon la consommation effective,
- précomptes immobiliers (sauf pour les appartements particuliers au-dessus des centres commerciaux) et taxes.

Les charges exposées par le propriétaire mais à charge du locataire sont les consommations d'eau, d'électricité et de gaz, ainsi que l'entretien et le gardiennage de certains bâtiments donnés en location. Pour plus de détail sur les charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués, se référer à la Note 25.

Un relevé des différents compteurs est réalisé trimestriellement et transmis pour refacturation à chaque client ne disposant pas de compteur propre.

Un entretien régulier des espaces verts et des parkings est effectué. Ce service est organisé par la Société et, sauf exception contractuelle, est facturé aux locataires. Ce montant est forfaitairement fixé sur base de la surface occupée et est indexé annuellement.

Les sites immobiliers pour lesquels un gardiennage est prévu font également l'objet d'une refacturation forfaitaire.

Pour certains locataires, les charges locatives font l'objet d'une facturation périodique provisionnelle. En ce qui les concerne, il peut y avoir un léger décalage temporel entre les charges réellement facturées et celles effectivement prises en charge par la Société car la régularisation se fait annuellement et à postériori.

Certaines charges exposées pour les locataires peuvent aussi être assumées par la Société. Il s'agit de l'éclairage commun des sites immobiliers, de l'entretien décrit ci-dessus et relatif aux immeubles inoccupés.

À noter finalement que certains précomptes immobiliers font l'objet de demandes de dégrèvement auprès de l'Administration fiscale. En cas de remboursement, ce dernier est comptabilisé dans la rubrique VII.A « Charges locatives exposées par le propriétaire ».

Enfin, les précomptes immobiliers des appartements d'habitation au sein des immeubles commerciaux restent à charge du bailleur (sites 20, 37 et 45 notamment).

Taux de récupération des charges locatives et taxes

Il ressort de la comparaison entre les rubriques V (récupération de charges) et VII (charges) que les taux de récupération sont les suivants :

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|------------|------------|
| A. Charges locatives exposées par le propriétaire | 95,3% | 77,6% |
| B. Précomptes et taxes sur immeubles loués | 92,7% | 91,7% |

Taux de récupération des charges locatives exposées par le propriétaire

Le taux de refacturation des charges locatives exposées par le propriétaire augmente de 77,6% à 95,3%. Cette amélioration s'explique principalement par :

- l'impact positif de la diminution des frais d'entretien (renégociation du contrat) pour un niveau de refacturation constant (principalement forfaitaires) ;
- deux fuites d'eau importantes durant l'exercice qui n'ont pas pu être refacturées (impact négatif);
- l'augmentation des refacturations de charges communes forfaitaires suite aux indexations et l'acquisition d'Esace 98 (impact positif).

Taux de récupération des précomptes et taxes sur immeubles loués

Le taux de refacturation des précomptes immobiliers et taxes sur immeubles augmente de 91,7% à 92,7%.

Note 24 – Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail (en €)

152

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|-----------------|-------------|
| VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail | -264.359 | -908 |

Au 31 décembre 2023, les frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs de 264 k€ sont principalement expliqués par la dotation d'une provision de 249 k€ visant à faire face à la remise en état de l'unité locative et aux frais d'enlèvement de déchets d'une surface locative laissée vacante par un locataire sur le Site 30 (Marchienne-au-Pont).

Note 25 – Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| VII. Charges locatives et taxes | -3.746.757 | -3.581.349 |
| A. Charges locatives exposées par le propriétaire | -1.433.062 | -1.499.104 |
| B. Précomptes et taxes sur immeubles loués | -2.313.695 | -2.082.244 |

Charges locatives exposées par le propriétaire

Nous notons une diminution des charges locatives exposées par le propriétaire. Cette diminution s'explique par la renégociation du contrat d'entretien des immeubles partiellement compensée par l'augmentation des charges d'eau en 2023 générée par des fuites d'eau détectées sur les sites 20 et 33 alors que 2022 avait bénéficié d'une note de crédit significative du fournisseur d'eau (régularisation).

Précomptes et taxes sur immeubles loués

L'augmentation des précomptes et taxes sur immeubles loués provient essentiellement de l'augmentation annuelle des précomptes immobiliers mais également de la charge de précompte immobilier sur l'immeuble acquis (Esace 98).

Note 26 – Frais techniques (en €)

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| IX. Frais techniques | -2.016.921 | -1.953.088 |
| A. Récurrents | -228.032 | -201.787 |
| Primes d'assurance | -228.032 | -201.787 |
| B. Non récurrents | -1.788.889 | -1.751.301 |
| Grosses réparations | -1.768.323 | -1.599.064 |
| Sinistres | -20.566 | -152.236 |

Primes d'assurance

L'augmentation des primes d'assurance provient essentiellement de l'augmentation annuelle des primes d'assurance mais également de la charge relative à l'immeuble acquis (Espace 98).

Grosses réparations

Les dépenses de grosses réparations et de maintenance des immeubles directement prises en charges durant la période s'élèvent à 1.789 k€. Elles ont augmenté de 169 k€ par rapport à l'exercice précédent mais restent inférieures au budget.

Les principales réparations se sont concentrées sur les sites suivants :

- Site 08 (Courcelles - Glacerie) : 252 k€ - Remplissage et soulèvement de dalle de suite à un affaissement du sol, remplacement de descente d'eau et réparation de toiture et de couple ;
- Site 13 (Gosselies - City Nord) : 103 k€ - Réparation de fuites dans la toiture et réparation aérothermes ;

- Site 15 (Rhode-Saint-Genèse) : 108 k€ - Remise en conformité électrique, réparation de fuites et divers travaux de réparation et remplacement de portes sectionnelles ;
- Site 24 (Gosselies - Emailleries) : 216 k€ - Remplacement de la cabine haute tension et diverses réparations ;
- Site 30 (Machienne-au-Pont) : 154 k€ - Réparation de la structure portante du bâtiment, réparation de vitres cassées, réparation de fuites en toiture, remplacement de descentes d'eau et réparation de sanitaires ;
- Site 33 (Gosselies - Mermoz) : 243 k€ - Réfection de la voirie d'accès, modification de l'alimentation au réseau d'eau et divers travaux de réparation ;
- Site 51 (Alleur) : 111 k€ - Remise en conformité système d'aération du parking.

Sinistres

Au 31 décembre 2023, les sinistres non indemnisés s'élèvent à 21 k€.

Note 27 – Frais commerciaux (en €)

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| X. Frais commerciaux | -74.946 | -81.216 |
| Commissions d'agence | -60.946 | -65.549 |
| Publicité | -14.000 | -15.667 |

La SIR fait appel à des intermédiaires immobiliers afin de limiter au maximum le vide locatif, ces derniers viennent en appui à l'équipe interne. Cette rubrique reprend les commissions versées à ceux-ci.

Note 28 - Frais de gestion immobilière (en €)

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| XII. Frais de gestion immobilière | -2.498.093 | -2.427.602 |
| A. Honoraires versés aux gérants (externes) | -1.989.835 | -1.933.770 |
| Honoraires de la gérance ¹ | -475.000 | -574.750 |
| Rémunérations des organes de gouvernance | -1.451.932 | -1.285.276 |
| Honoraires de l'Expert immobilier | -62.902 | -73.744 |
| B. Charges de gestion d'immeubles | -508.258 | -493.831 |
| Avocats | -34.925 | -47.661 |
| Taxes et redevances | -176.387 | -169.675 |
| Charges (internes) de gestion d'immeubles | -296.945 | -276.496 |

La rémunération des organes de gouvernances se détaille comme suit :

| RÉMUNÉRATIONS DES ORGANES DE GOUVERNANCE (EN €) | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|------------------|------------------|
| Dirigeants effectifs | 1.244.210 | 1.121.546 |
| dont CEO | 416.324 | 373.649 |
| Administrateurs | 180.723 | 134.690 |
| Comité d'audit | 27.000 | 29.040 |
| TOTAL | 1.451.932 | 1.285.276 |

Honoraires de gérance

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

Rémunération des organes de gouvernance

L'augmentation de la rémunération des organes de gouvernance s'explique principalement par l'indexation des rémunérations au 01 janvier 2023, l'augmentation du nombre de réunions du CA (Espace 98...) et la rémunération fixe accordée à tous les administrateurs conformément à la décision de l'Assemblée Générale de WEPS, Administrateur unique de WEB SA, du 25 avril 2023.

Charges (internes) de gestion d'immeubles

L'augmentation des charges internes de gestion d'immeubles est principalement expliquée par le renforcement de l'équipe de Facility et property management et l'indexation des salaires au 01 janvier 2023 partiellement compensée par l'économie de TVA suite à la mise en place d'une unité TVA ainsi que l'application du prorata spécial depuis le début d'année (voir Note 29).

¹ = Administrateur unique de WEB SA

Note 29 – Frais généraux de la société (en €)

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| XIV. Frais généraux de la société | -1.288.403 | -1.362.731 |
| Honoraires financiers et comptables | -320.541 | -311.924 |
| Honoraires commissaires | -60.287 | -66.519 |
| Honoraires experts externes / juristes | -231.818 | -222.685 |
| Frais véhicules et matériel d'exploitation | -53.295 | -57.811 |
| Frais fournitures de bureau | -50.380 | -71.675 |
| Frais impression rapport | -13.513 | -32.246 |
| Frais de secrétariat et marketing | -284.611 | -310.615 |
| Prestations et fournitures informatiques | -100.182 | -114.950 |
| Participations séminaires, formations, foires, réceptions, sponsoring | -37.277 | -35.071 |
| Formalités légales et cotisations | -108.161 | -90.653 |
| Autres frais généraux | -28.338 | -48.583 |

La Société a effectué deux opérations qui ont permis de diminuer les frais généraux. Il s'agit de :

- l'application du prorata spécial TVA dès l'encodage de la facture afin de déduire une partie de la TVA sur les factures d'achat. Par le passé, la Société ne déduisait pas la TVA à l'encodage de la facture et régularisait, une fois par an, afin de récupérer une partie de la TVA non déduite. La récupération de la TVA était alors comptabilisée dans la rubrique « XV. Autres revenus et charges d'exploitation » ;

- la mise en place de l'unité TVA entre la Société et son Administrateur unique. Les facturations à l'intérieur de l'unité TVA se font désormais sans TVA.

La diminution des frais généraux de 74 K€ est en grande partie expliquée par les deux éléments précédents.

Honoraires du Commissaire en 2023 (Art. 3:65 CSA)

| | Audit | Autres missions d'assurance | Non-audit |
|--------------|---------------|-----------------------------|---------------|
| WEB | 70.000 | 6.000 | 54.000 |
| TOTAL | 70.000 | 6.000 | 54.000 |

Note 30 – Autres revenus et charges d'exploitation (en €)

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|----------------|----------------|
| XV. Autres revenus et charges d'exploitation | -26.321 | -99.795 |
| Indemnités d'assurance | - | 28.043 |
| Moins-values sur créances commerciales | -204.295 | -230.518 |
| Dotations provisions pour risques et charges | - | 75.000 |
| Indemnités payées | - | -205.000 |
| Autres produits et charges divers | 177.975 | 232.681 |

RAPPORT FINANCIER

Le poste « Moins-values sur créances commerciales » reflète l'impact de faillites intervenues sur cet exercice pour lesquelles des réductions de valeur avaient été constituées à charge d'exercices antérieurs (voir Note 08). Notons que l'intégralité des créances prises en charge était couverte par des réductions de valeur. La charge de l'exercice comprend principalement les pertes actées suivantes : Solidbot (127 k€), RDM Agency (24 k€), Rubicon (18 k€), GAC (18 k€) et Aksel Pneus (17 k€).

Le poste « Autres produits et charges divers » se compose principalement d'une plus-value réalisée sur la vente d'un véhicule (62 k€), vente de matériel (25 k€) et diverses indemnités facturées (droit de réservation...).

Le tableau ci-dessous présente le pourcentage des moins-values sur créances commerciales par rapport aux revenus locatifs.

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Revenus locatifs | 22.574.351 | 20.453.546 | 18.498.729 |
| Moins-values sur créances commerciales | 204.295 | 230.518 | 169.283 |
| RATIO | 0,9% | 1,1% | 0,9% |

La Société présente un taux de perte moyen de 0,98%¹ sur les trois derniers exercices.

Note 31 – Résultat sur vente d'immeubles de placement (en €)

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|-------------|---------------|
| XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement | -520 | -2.022 |
| Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction) | 1.424.480 | 747.978 |
| Valeur comptable des immeubles vendus | -1.425.000 | -750.000 |

Durant l'année 2023, la Société a comptabilisé la vente d'un immeuble. Le détail de la juste valeur de l'immeubles vendu et du prix net de cession est donné dans le tableau ci-après :

| | Juste valeur | Prix de vente net | Coût d'acquisition |
|---------------------|------------------|-------------------|--------------------|
| Site 14 - Anderlues | 1.425.000 | 1.424.480 | 1.351.849 |
| TOTAL | 1.425.000 | 1.424.480 | 1.351.849 |

Note 32 – Variations de la juste valeur des immeubles de placement (en €)

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|-----------------|-------------------|
| XVIII. Variations de la juste valeur | -300.963 | -4.853.753 |
| A. Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement | 4.540.697 | 2.291.415 |
| B. Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement | -4.841.660 | -7.145.168 |

Pour plus de détails, veuillez-vous référer à la Note 05 ainsi qu'à la partie immobilière du présent rapport.

¹ calcul du taux moyen de perte : total des revenus locatifs des 3 exercices / total des moins-values sur créances commerciales des 3 exercices

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

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| XXI. Charges d'intérêts nettes | -4.456.893 | -2.455.464 |
| A. Intérêts nominaux sur emprunt | -5.885.168 | -2.098.839 |
| B. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés | -25.363 | -398.009 |
| D. Produits résultant d'instruments de couverture autorisés | 1.453.638 | 41.384 |

Les charges d'intérêts nettes augmentent de 2.001 k€ par rapport à l'année précédente.

Cette augmentation est principalement expliquée par :

- l'augmentation des intérêts nominaux sur l'ensemble des emprunts (+3.786 k€) principalement expliquée par l'augmentation du taux Euribor 3M et à l'augmentation du nominal moyen emprunté suite à l'acquisition d'Espace 98 ;
- l'augmentation des produits nets résultants d'instruments de couverture autorisés (- 1.785 k€) suite à l'augmentation des taux d'intérêts (la Société paie un variable à la banque et reçoit un fixe).

Au 31 décembre 2023, le taux d'emprunt moyen calculé en divisant les charges d'intérêts nettes de la période par les dettes financières à la date de clôture s'élève à 2,96% contre

1,82% pour l'exercice précédent. Notons que le taux moyen d'emprunts, hors instruments de couverture, augmente de 1,55% au 31 décembre 2022 à 3,90% au 31 décembre 2023.

Les postes « Charges résultant d'instruments financiers de couverture autorisés » et « Produits résultant d'instruments de couverture autorisés » représentent les flux d'intérêts payés et reçus par la Société conséquemment à la souscription des dérivés détaillés dans les Notes 07 et 18.

En ce qui concerne le détail des risques liés aux instruments financiers, celui-ci est repris dans le présent rapport dans la section « Facteurs de risques : risques financiers ».

Notons que tant les charges que les produits résultant d'instruments de couverture autorisés sont relatifs à des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée.

Note 34 – Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (en €)

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|-------------------|------------------|
| XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | -3.077.080 | 4.953.096 |
| Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée | -3.077.080 | 4.953.096 |

Les variations de la juste valeur des actifs financiers représentent la variation positive (+) ou négative (-) de juste valeur qui ne remplissent pas les conditions strictes imposées par IFRS 9 pour les couvertures de flux de trésorerie. Cette juste valeur est communiquée à la Société par les salles de marché auprès desquelles ces outils de couverture ont été souscrits.

Le résultat négatif de 3.077 k€ en 2023 est justifié par la diminution des taux à long terme à la fin de l'année 2023 ayant un impact défavorable sur les valorisations par les marchés financiers des instruments de couverture.

Le détail des instruments de couverture est renseigné dans la Note 17 du présent rapport.

Une analyse de sensibilité calculée par les salles des marchés des banques est également fournie dans le rapport de risque en 1^{re} partie du présent document, voir Risque 4.3 – Risque de volatilité des taux d'intérêt.

Note 35 – Résultat net (en k€)

La variation entre le résultat net 2023 et le résultat net 2022 se décompose comme dans le tableau ci-dessous reprenant un renvoi aux Notes du présent rapport.

| EXAMEN DES VARIATIONS ENTRE LE 31-12-2022 ET LE 31-12-2023 | Notes | k€ |
|---|---------|---------------|
| RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT | | 12.145 |
| I. Revenus locatifs | 21 | 2.121 |
| III. Charges relatives à la location | 22 | -125 |
| IV - VIII Récupération de charges locatives | 23 à 25 | -2 |
| IX - XII Charges immobilières | 26 à 28 | -128 |
| XIV. Frais généraux de la société | 29 | 74 |
| XV. Autres revenus et charges d'exploitation | 30 | 73 |
| XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement | 31 | 2 |
| XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 32 | 4.553 |
| XIX. Autre résultat sur portefeuille | | - |
| XX. Revenus financiers | | - |
| XXI. Charges d'intérêts nettes | 33 | -2.001 |
| XXII. Autres charges financières | | -14 |
| XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | 34 | -8.030 |
| XXV. Impôt des sociétés | | 1 |
| XXVI. Exit tax | | - |
| RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE | | 8.668 |
| VARIATION DU RÉSULTAT NET PAR RAPPORT À L'EXERCICE PRÉCÉDENT | | -3.477 |

Nous renvoyons à l'annexe relative à l'obligation de distribution selon l'Arrêté Royal du 13-07-2014 relatif aux SIR's pour le calcul du résultat minimum distribuable.

Note 36 – Résultat par action

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

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

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

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|---------------|---------------|
| Résultat net de l'exercice (numérateur) | 8.668.129 € | 12.144.647 € |
| Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur) | 3.166.337 | 3.166.337 |
| Résultat de base par action | 2,74 € | 3,84 € |
| Résultat dilué par action | 2,74 € | 3,84 € |

Autres informations par action

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|----------------------|----------------------|
| Actif Net | 167.507.577 € | 169.256.696 € |
| Nombre d'actions | 3.166.337 | 3.166.337 |
| Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale | 52,90 € | 53,46 € |
| Cours de bourse à la date de clôture | 36,40 € | 36,70 € |
| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille | 5,22 € | 4,58 € |
| Résultat sur portefeuille | -0,10 € | -1,53 € |
| Résultat d'exploitation | 5,12 € | 3,05 € |
| Résultat financier | -2,38 € | 0,79 € |
| Résultat financier hors variations de juste valeur | -1,41 € | -0,78 € |
| Résultat avant impôt | 2,74 € | 3,84 € |
| Impôt | -0,00 € | -0,00 € |
| Résultat de l'exercice de base et dilué par action | 2,74 € | 3,84 € |

| RÉSULTAT CORRIGÉ | 31-12-2023 | | 31-12-2022 | |
|--|-------------------|-------------|-------------------|-------------|
| | € | € / action | € | € / action |
| Résultat net de l'exercice (numérateur) | 8.668.129 | 2,74 | 12.144.647 | 3,84 |
| Réductions de valeur sur créances commerciales | 193.158 | 0,06 | 229.026 | 0,07 |
| Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales | -537.789 | -0,17 | -698.381 | -0,22 |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement | 520 | - | 2.022 | - |
| Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement | -4.540.697 | -1,43 | -2.291.415 | -0,72 |
| Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement | 4.841.660 | 1,53 | 7.145.168 | 2,26 |
| Variation de provisions | 248.050 | 0,08 | -75.000 | -0,02 |
| Autres résultats sur portefeuille | - | - | - | - |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | 3.077.080 | 0,97 | -4.953.096 | -1,56 |
| Résultat corrigé | 11.950.111 | 3,77 | 11.502.971 | 3,63 |
| Nombre d'actions | 3.166.337 | 3.166.337 | 3.166.337 | 3.166.337 |
| Résultat corrigé de l'exercice, de base et dilué par action | 3,77 | 3,77 | 3,63 | 3,63 |

159

Note 37 – Transactions avec des parties liées (en €)^{1,2}

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

La Société souligne que ces parties liées n'ont pas d'autres avantages postérieurs à l'emploi (IAS 19) de quelque nature que ce soit.

En ce qui concerne la Direction effective, qui au sens de l'IAS 24.9 est considérée comme membre clé du management, nous référons le lecteur à la Note 28 des états financiers.

Transactions

| SOCIÉTÉS LIÉES | TYPE DE PRESTATIONS | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|--|------------|------------|
| WEPS SA - BE0463.639.412 | Administrateur unique : | | |
| | - Honoraires de l'Administrateur unique | 475.000 | 574.750 |
| | - Frais financiers et comptables | 320.541 | 311.924 |
| | - Frais de secrétariat et marketing | 284.611 | 310.615 |
| | - Frais de "Property management" | 191.014 | 136.977 |
| | - Frais de "Facility management" | 66.339 | 104.962 |
| | - Frais de véhicules | 64.484 | 127.843 |
| | - Rémunération Administrateurs, Comité d'audit et frais | 194.000 | 147.015 |
| | - Prestations et fournitures informatiques | 97.816 | 113.469 |
| | - Frais divers | 103.176 | 133.554 |
| W.TEAM SA - BE0478.981.050 | Société de services, entretiens et petites réparations sur les immeubles de placements | 527.643 | 687.931 |
| | Société de services, grosses réparations sur les immeubles de placements | 21.513 | 46.499 |
| | Divers | 1.087 | 4.778 |
| Bel Is Immo SA - BE0475.873.882 | Refacturation de charges (revenu) | -857 | -2.168 |
| SPP SA - BE0864.622.465 | Locataire de bureaux (revenu) | -45.749 | -41.354 |
| | Refacturation de charges (revenu) | -12.327 | -11.488 |

Toutes les transactions avec les parties liées sont listées ci-avant. Cependant, en l'absence de critères légaux permettant d'inventorier les transactions avec des parties liées qui seraient conclues à des conditions autres que celles du marché, aucune information à ce sujet n'est reprise dans le présent document. Toutefois les facturations de l'Administrateur unique WEPS SA, qui dispose des moyens opérationnels de gestion de la Société conformément à l'Article 4

de la loi relative aux SIR constituées sous forme de SCA du 12 mai 2014, sont quant à elles refacturées au franc le marc.

En date du 17 août 2023, le Société a acquis un complexe commercial (Espace 98) à une partie liée pour un montant 14,8 M€ (voir rapport de gestion « Événements marquants »).

Soldes

| SOCIÉTÉS LIÉES | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|----------------------------|------------|------------|
| WEPS SA - BE0463.639.412 | -365.233 | -357.358 |
| W.TEAM SA - BE0478.981.050 | -805 | 8.861 |

1 Les transactions visées par cette Note sont également visées par l'Art. 37 de l'AR du 13/07/2014 relatif aux SIR. Au cours des deux années comptables, aucune de ces opérations n'a été conclue dans des conditions sortant du cadre normal des affaires de la SIR.
2 Les montants positifs correspondent à des créances ou des charges de la SIR alors que les montants négatifs correspondent à des dettes ou des produits.

Note 38 - Evénements marquants survenus après la clôture

Nous renvoyons le lecteur à la 1^{re} partie de ce rapport dans le Rapport de gestion - Événements post clôture. Quoiqu'il en soit, les états financiers au 31 décembre 2023 tels que présentés ne sont à notre connaissance pas susceptibles d'ajustements (IAS 10).

Note 39 – Service financier

Le service financier de la Société est assuré par la société Euroclear Belgium, Boulevard du Roi Albert II 1 à 1210 Bruxelles. La rémunération, pour l'exercice sous revue, s'élève à 8 k€ TVAC.

Note 40 - Résumé de l'impact COVID-19

Le tableau ci-dessous présente l'impact estimé du COVID-19 sur le résultat net des 3 derniers exercices :

| RÉSULTAT NET (KEUR) | 31/12/2023 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|------------|------------|-------------|
| Loyers (notes de crédit conditionnelles acquises) | -272 | -384 | -286 |
| Loyers (notes de crédit non conditionnelles) | - | -12 | -51 |
| Réductions de valeur sur créances commerciales | - | -8 | -387 |
| Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales | 261 | 403 | 286 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | - | - | 158 |
| TOTAL | -11 | -2 | -281 |

Durant l'exercice 2023, les conséquences du COVID-19 ont eu un impact limité sur les comptes de la Société.

Notons qu'au 31 décembre 2023, il reste un solde résiduel des factures à émettre COVID-19 (relative à des notes de crédit émises mais non acquises) de 79 k€, entièrement couvert par une réduction de valeur.

FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS (EN €)

Le tableau ci-dessous est présenté après affectation du résultat aux réserves.

Après la rémunération du capital de 10.607.229 € (soit 3,35 €/action) proposée pour l'exercice 2023, et donc sous réserve de l'approbation de l'AGO du 23 avril 2024, le montant total de l'actif net de la SIR s'élèvera à 156.900.348 € tandis que le montant encore distribuable selon la règle définie par l'Article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations atteindra 37.785.650 €.

| (en €) | Avant affectation 2023 | Affectation 2023 | Après affectation 2023 |
|--|------------------------|-------------------|------------------------|
| Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+) | 8.403.938 | | 8.403.938 |
| Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+) | 26.924.110 | | 26.924.110 |
| Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+) | 92.696.048 | 92.405 | 92.788.453 |
| Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-) | -9.403.355 | -553.551 | -9.956.906 |
| Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-) | | | - |
| Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-) | 3.991.806 | -3.077.080 | 914.726 |
| Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+) | | | - |
| Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-) | | | - |
| Modifications éventuelles du capital de la SIR régies par l'Article 10 des statuts coordonnés modifié lors de l'AGE du 13/01/2015. | | | - |
| Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+) | | | - |
| Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+) | | | - |
| Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+) | | | - |
| Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale (+) | | | - |
| Réserve légale (+) | 40.376 | | 40.376 |
| FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS | 122.652.923 | -3.538.226 | 119.114.697 |
| Actif net (Total actif - provisions - dettes - frais de constitution non amorti) | | | 167.507.577 |
| Distribution de dividendes et plan de participation | | | -10.607.229 |
| ACTIF NET APRÈS DISTRIBUTION | | | 156.900.348 |
| MONTANT MAXIMUM DISTRIBUABLE | | | 37.785.650 |

OBLIGATION DE DISTRIBUTION SELON L'ARRÊTÉ ROYAL DU 13-07-2014 RELATIF AUX SIRS

| SCHEMA DE CALCUL D'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (ART 13 §1ER - AR 13/07/2014) | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Résultat net de l'exercice | 8.668.129 | 12.144.647 |
| + Amortissements | - | - |
| + Réductions de valeur | 193.158 | 229.026 |
| - Reprises de réductions de valeur | -537.789 | -698.381 |
| - Reprises de loyers cédés et escomptés | - | - |
| +/- Autres éléments non monétaires | 3.325.130 | -5.028.096 |
| +/- Résultat sur vente de biens immobiliers | 520 | 2.022 |
| +/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers | 300.963 | 4.853.753 |
| = Résultat corrigé (A) | 11.950.111 | 11.502.971 |
| +/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice | 72.631 | 354.659 |
| - Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans | -72.631 | -354.659 |
| + Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans | - | - |
| = Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B) | - | - |
| (A) + (B) | 11.950.111 | 11.502.971 |
| 80% de (A) + (B) | 9.560.089 | 9.202.377 |
| Diminution de l'endettement | - | -3.466.260 |
| Obligation de distribution¹ | 9.560.089 | 5.736.117 |

163

¹ L'obligation de distribution prévue par l'Art. 13 de l'AR du 13/07/2014 précité ne s'applique qu'en cas de résultat positif.

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE (EN €)^{1,2}

| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|--|--------------------|--------------------|
| A. Résultat net | 8.668.129 | 12.144.647 |
| B. Transfert aux/des réserves (-/+) | 1.939.100 | -2.535.048 |
| 1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+) | -92.405 | 5.255.787 |
| - exercice comptable | -123.847 | 4.805.356 |
| - exercices antérieurs | | |
| - réalisation de biens immobiliers (ventes) | 31.442 | 450.431 |
| 2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+) | 553.551 | -45.353 |
| - exercice comptable | 707.250 | 48.397 |
| - exercices antérieurs | | |
| - réalisation de biens immobiliers (ventes) | -153.699 | -93.750 |
| 3. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (-) | - | - |
| 4. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+) | | |
| 5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-) | 3.077.080 | -4.953.096 |
| - exercice comptable | 3.077.080 | -4.953.096 |
| 6. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+) | - | - |
| 7. Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+) | - | - |
| 8. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+) | - | - |
| 9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+) | - | - |
| 10. Transfert aux/des autres réserves (-/+) (+ values de réalisations > 5ans) | | |
| 11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+) | -1.599.126 | -2.792.386 |
| C. Rémunération du capital prévue à l'Art. 13, § 1^{er}, al. 1^{er} (solde) | -10.607.229 | -10.417.249 |
| D. Rémunération du capital - autre que C | - | - |

164

1 selon le schéma défini dans l'AR du 13/07/2014
 2 sous réserve de l'approbation lors de l'AGO du 25/04/2023

ANNEXES

Glossaire des « Alternative Performance Measures »¹

| CHARGES IMMOBILIÈRES NETTES | |
|---|---|
| Définition | La somme des charges immobilières, nettes des montants récupérés auprès des locataires correspond à la somme des rubriques IV à XIII de l'état du résultat global. |
| Utilité | Permet de donner une vue synthétique sur l'ensemble des charges immobilières nettes. |
| MARGE OPÉRATIONNELLE | |
| Définition | Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le revenu net locatif. |
| Utilité | Permet d'évaluer la performance opérationnelle de la société. |
| RÉSULTAT IMMOBILIER NET | |
| Définition | Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille auquel est ajoutée la rubrique XVI « Résultat sur vente d'immeubles de placement ». |
| Utilité | Permet d'identifier le résultat d'exploitation avant les variations de la juste valeur des immeubles de placement. |
| RÉSULTAT FINANCIER (HORS VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS) | |
| Définition | « Résultat financier » duquel est soustraite la rubrique XXIII « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ». |
| Utilité | Permet la comparabilité du résultat financier hors variations de juste valeur. |
| RÉSULTAT NET AVANT VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENTS ET DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS | |
| Définition | « Résultat net » duquel sont soustraits la rubrique XVIII « Variations de la juste valeur des immeubles de placement » et la rubrique XXIII « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ». |
| Utilité | Permet d'identifier le résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers. |
| COÛT MOYEN DE FINANCEMENT | |
| Définition | Intérêts payés, y inclus la marge de crédit, le coût des instruments de couverture et le coût de liquidité divisés par la dette financière nominale de la période. |
| Utilité | Permet de mesurer le coût moyen de la dette financière de la Société. |
| LOAN-TO-VALUE (LTV) | |
| Définition | Les dettes financières nominales moins la rubrique II.F. « Trésorerie et équivalents de trésorerie », divisées par la somme des rubriques bilantaires I.C. « Immeubles de placement » et II.A. « Actifs détenus en vue de la vente ». Les dettes financières nominales sont les dettes financières comptables soit hors ajustements IFRS, c'est-à-dire hors la réévaluation à la juste valeur des actifs et passifs financiers. |
| Utilité | Permet de présenter le taux d'endettement calculé sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier. |

165

Tableau(x) de réconciliation

TAUX D'EMPRUNT MOYEN (EN €)

| | | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|----------------------------------|------------------|--------------|--------------|
| Charges d'intérêts nettes | (A) | 4.456.893 | 2.455.464 |
| Dettes financières nominales | (B) | 150.752.553 | 135.279.262 |
| COÛT MOYEN DE FINANCEMENT | (A) / (B) | 2,96% | 1,82% |

¹ non revu par PwC

Glossaire¹

ARRÊTÉ ROYAL DU 14 NOVEMBRE 2007

Arrêté Royal relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

ARRÊTÉ ROYAL DU 13 JUILLET 2014

Arrêté Royal relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées.

BEAMA

Belgian Asset Managers Association (Association Belge des Asset Managers).

BE-REIT ASSOCIATION

Association professionnelle créée par l'ensemble des Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) belges.

CAPITALISATION BOURSIÈRE

Cours de bourse de clôture multiplié par le nombre total d'actions représentatives du capital.

EX-DATE

Date de détachement du coupon.

FLOTTANT

Pourcentage des actions détenues par le public. Il s'agit des actions pour lesquelles WEB n'a pas reçu une déclaration de transparence d'un tiers ou qui ne sont pas détenues par WEB.

FSMA (FINANCIAL SERVICES AND MARKETS AUTHORITY/AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS)

Autorité de régulation autonome des marchés financiers et des assurances en Belgique.

CAPITALISATION BOURSIÈRE

Cours de bourse à la clôture multiplié par le nombre d'actions en circulation à cette date.

IAS (INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS)

Normes comptables internationales élaborées par l'International Accounting Standards Board.

IFRS (INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS)

Normes internationales d'information financière élaborées par l'International Accounting Standards Board.

IRS (INTEREST RATE SWAP)

Contrat d'échange de taux d'intérêt (le plus couramment fixe contre variable ou inversement) constituant un engagement conclu entre deux parties pour s'échanger des flux financiers calculés sur un notionnel, une fréquence et une durée déterminée.

IRS « PAYEUR »

Un IRS « payeur » (sous-entendu «payeur de taux fixe») est un IRS pour lequel un taux fixe est payé à la contrepartie en échange d'un taux variable.

IRS « RECEVEUR »

Un IRS « receveur » (sous-entendu «receveur de taux fixe») est un IRS pour lequel un taux variable est payé à la contrepartie en échange d'un taux fixe.

JUSTE VALEUR

Selon le communiqué de presse de l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA) du 8 février 2006 et selon la confirmation par le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016, la juste valeur peut être obtenue par la déduction des coûts de transaction de 2,5% de la valeur d'investissement pour des immeubles de plus de 2.500.000€. Pour des immeubles qui ont une valeur acte en main inférieure à 2.500.000€, les droits à déduire sont de 10% ou de 12,5% selon la région dans laquelle ils sont situés.

LOI DU 12 MAI 2014

Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR).

LOYER EN COURS

Loyer annuel en cours à la date de clôture, augmenté du loyer futur sur contrats signés, tel que revu par l'expert immobilier indépendant.

LTV (LOAN-TO-VALUE)

$LTV = (\text{dettes financières nominales} - \text{trésorerie}) / \text{juste valeur du portefeuille}$ (Alternative Performance Measure).

¹ non revu par PwC

MARGE OPÉRATIONNELLE

Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille divisé par les revenus locatifs (hors lissage des gratuités).
(Alternative Performance Measure)

NAV (NET ASSET VALUE)

Valeur intrinsèque des fonds propres.

PAY-OUT RATIO (POURCENTAGE DE DISTRIBUTION)

Pourcentage calculé en divisant le dividende par le résultat distribuable.

PRÉCOMPTE MOBILIER

Les dividendes constituent des revenus mobiliers imposables en Belgique.
Le précompte mobilier normalement retenu à la source sur ces revenus constitue, dans la plupart des situations, l'impôt définitif sur ces revenus.

PROPERTY MANAGEMENT

Consiste en la supervision des activités de maintenance, la comptabilisation des loyers et la comptabilisation des charges liées aux immeubles, à répercuter aux locataires.

RATIO DE COUVERTURE

(dettes nominales à taux fixes + notionnels des IRS)/dette totale.

RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio calculé conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014.
(passifs - provisions - autres passifs financiers (instruments de couverture autorisés comptabilisés au passif du bilan) - passifs d'impôts différés - comptes de régularisation)/total du bilan)

RECORD DATE

Date arrêtée à laquelle un actionnaire doit être détenteur de titres afin d'avoir droit au paiement du dividende à concurrence des titres qu'il détient à cette date.

REIT (REAL-ESTATE INVESTMENT TRUST)

Société d'investissement à capital fixe (USA).

RENDEMENT BRUT SUR LA MOYENNE ANNUELLE DU COURS DE BOURSE

Rendement égal au dividende brut divisé par la moyenne annuelle du cours de bourse de l'exercice.

RÉSULTAT NET

Résultat établi conformément aux normes comptables IFRS. Il représente le bénéfice ou la perte de l'exercice.

RPM

Registre des Personnes Morales.

SIR (SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE)

Le régime de SIR a été créé en 2014 et poursuit les mêmes objectifs que les structures de Real-Estate Investment Trusts (REIT) mises en place dans certains pays REIT (USA), SIIC (France) et FBI (Pays-Bas). En outre, le législateur a voulu que la SIR garantisse une grande transparence et permette de distribuer une part importante de son cash-flow tout en bénéficiant de certains avantages. Elle est contrôlée par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) et soumise à une réglementation spécifique.

TAUX D'OCCUPATION

Loyers en cours / (loyers en cours + valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées).

VALEUR D'INVESTISSEMENT

Valeur définie par l'expert immobilier comme étant la valeur la plus probable pouvant être obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties parfaitement informées et consentantes à la date de l'expertise, avant déduction des droits de mutation.

VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)

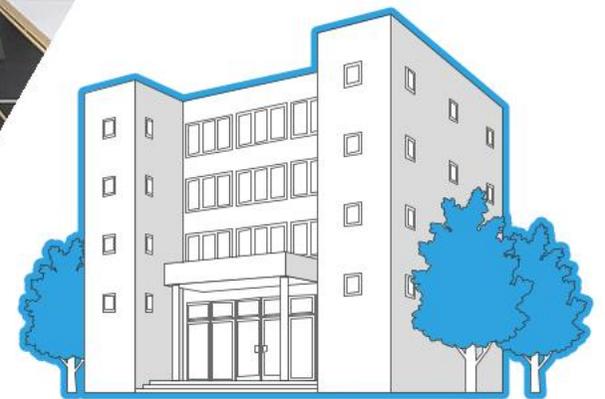
Valeur locative estimée du portefeuille telle que revue par l'expert immobilier indépendant.

VÉLOCITÉ

Indicateur de la vitesse de circulation des actions sur le marché réglementé et calculée en divisant le nombre total d'actions traitées en cours de l'exercice par le nombre moyen d'actions en circulation durant cette période.

168

→ Site 23 à Gosselies - Route Nationale 5 - 5.025 m² bâtis - Commerces



Pour tout renseignement complémentaire :

CAROLINE WAGNER

Chief Administrative Officer
cwagner@w-e-b.be

ANTOINE TAGLIAVINI

Chief Financial Officer
atagliavini@w-e-b.be

LAURENT WAGNER

Chief Executive Officer

Avenue Jean Mermoz 29 | B-6041 Gosselies

Tél: 071 259 259

Email: info@w-e-b.be

www.w-e-b.be



Avenue Jean Mermoz 29 | B-6041 Gosselies

Tél: 071 259 259 | Fax: 071 352 127 | Email: info@w-e-b.be

www.w-e-b.be